Quartal 3 / 2017

MIT RAT & TAT AN *IHRER* SEITE

KLAR SICHT

Verbraucherschutzjournal für Berlin und Brandenburg

Jahresbericht 2016
Seite 8

Mietspiegel 2017 und Mietpreisbremse
Seite 15

Das Ende der Schönheitsreparaturen?
Seite 20

Berliner Mietspiegel Ja oder Nein?

SPANDAUER MIETERVEREIN für Verbraucherschutz e.V.

QR-Code scannen und mehr über uns erfahren!

Sachverständigen Zentrum Berlin-Brandenburg

Das Sachverständigen Zentrum Berlin-Brandenburg wurde 1997 von den beiden KFZ-Sachverständigen Christian Wolter und Mike Ziesemer gegründet. Die Haupttätigkeit des Unternehmens liegt in der Bereitstellung von Dienstleistungen in den Bereichen Prüfung, Begutachtung und Bewertung von Fahrzeugen und deren Verkehrssicherheit. Unser Tätigkeitsfeld gliedert sich im Wesentlichen in folgende Bereiche:

- Hauptuntersuchungen incl. Teiluntersuchung Abgas nach § 29 StVZO an Fahrzeugen aller Art
- Ein- und Anbauabnahmen nach § 19 (3) StVZO
- Prüfung von Flüssiggasanlagen
- Oldtimergutachten zur Erlangung des H-Kennzeichens und Oldtimerbewertungen
- Schadensgutachten Haftpflicht/Kasko im Falle eines Verkehrsunfalls
- Beweissicherungsgutachten
- DAT Leasing- und Prüfgutachten
- Sondergutachten
- Achsvermessungen für PKW
- Arbeitssicherheit
- Fahrzeugschätzungen und -bewertungen
- Gerichtsgutachten
- Leistungsmessungen für PKW und Krad
- Mobile Laser-Rahmenvermessung für Krafträder
- Sondergutachten für LKW, Krane und Spezialfahrzeuge

Und vieles mehr. Unser genaues Tätigkeitsprofil wird auf unserer Hompage www.s-v-z.de dargestellt. Unser Unternehmen ist in Berlin an 4 Standorten und im Land Brandenburg an 3 Standorten vertreten. Sie finden unsere Prüfstellen in den Berliner Stadtbezirken Reinickendorf, Charlottenburg, Spandau, Weißensee und den Städten Falkensee, Brandenburg/Havel und Eisenhüttenstadt. Wir sind für unsere Kunden an allen Standorten mit qualifizierten Sachverständigen und Prüfingenieuren tätig. **Wir freuen uns auf Ihren Besuch!**

Inhaltsverzeichnis

Verein

4-6 Leitartikel

7 Kolumne

8-10 ***Jahresbericht 2016***

11-12 Mitgliederversammlung 2017

22-23 Unsere schöne Stadt

Mietrecht

13 Desaster in der Mieten– und Wohnungspolitik ist perfekt

15-17 ***Neuer Berliner Mietspiegel 2017 bestätigt die Wirkung des Mietpreisbremse - oder nicht?***

18 Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters

20-21 ***Das Ende der Schönheitsreparaturen?***

21-22 Wegen Mietschulden gekündigt, was tun?

Service

24-25 Gewerbemitgliedschaft - Fördermitgliedschaft - KlarSicht

26 Reiseankündigung

27 Energie Service

28-29 ARAG Versicherung

30 **Sprechzeiten und Termine**

31 Erstberatung und
Mitglieder werben Mitglieder

32 Mitgliedsantrag

33 Depotstellen und
In eigener Sache

34 Impressum

DER Spandauer
REISECENTER & BUSTOURISTIK
Das Reisebüro in Ihrer Nähe
Reise Center & Bustouristik
Kladower Damm 1 • 14089 Berlin
Tel. 030 | 35 59 55-0
der_spandauer@t-online.de
www.derspandauer.de

Carsten Köhler
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Hohenzollerndamm 170 - 10713 Berlin
In Kooperation mit Rechtsanwalt und Notar Bernd Rothe
www.anwaelte-kooperation.de
Tel. 030 88 55 42 77 - Fax 030 88 55 42 78

Leitartikel

Liebe Bürgerinnen, liebe Bürger,

mein erster Blick auf das zurückliegende Quartal führt mich zurück zur Mitgliederversammlung, die wir erfolgreich am 14. Juni 2017 durchgeführt haben und selbstverständlich war der Verlauf als durchaus harmonisch, zielführend und ergebnisorientiert zu bezeichnen. Die frei gewordenen Positionen im Vorstand wurden neu besetzt, als stellvertretender Vorsitzender wurde gewählt Herr Bernd Schöneberg, als Schatzmeisterin Frau Zorica Nelkovski und die Position der Schriftführerin wurde besetzt durch einstimmige Wahl mit Frau Stefanie Schreiber. So ist die Vereinsführung, wie zu erwarten, komplettiert worden und die Stabilität seit Vereinsgründung ist nicht nur erhalten, sondern gestärkt worden. Vorstand und Präsidium haben bereits eine Sitzung abgehalten und der Kurs ist festgelegt. In der Geschäftsstelle hat es strukturelle Veränderungen gegeben, die sich im Personalbereich ausgewirkt haben. Die Stelle der Assistentin der Geschäftsführung wurde mit Frau Schreiber neu besetzt, nach dem sie durch ihre Vorgängerin Frau Ockert eingearbeitet wurde. Die Betriebskostenabteilung wird geführt von Frau Nelkovski, die bereits durch vorangegangene Mitarbeit in diesem Bereich Erfahrung gesammelt hat und auch insgesamt frischen Wind in die Geschäftsstelle eingebracht hat. Nach knapp zwei Monaten kann schon jetzt als Fazit festgestellt werden, dass die Mitglieder eine deutliche Zufriedenheit gezeigt haben, wenn sie in der Geschäftsstelle auf die neuen Mitarbeiter getroffen sind. Die Kompetenz der Mitarbeiter resultiert aus der fachlichen Qualifikation und dem persönlichen Einbringen in die Sacharbeit und im Besonderen im Umgang mit den Menschen, hierbei stehen unsere Mitglieder im Mittelpunkt.

Schon jetzt darf ich auf eine Veranstaltung aufmerksam machen „Mit dem Bürger im Dialog“ und das fünf Tage vor der Bundestagswahl. Wir werden die Aussagen der Kandidaten auf den Prüfstand stellen und mit den Teilnehmern diskutieren.

Die Mieten- und Wohnungspolitik nimmt geradezu absurde Züge an. In den Ballungsgebieten herrscht schon der Kampf um jede Wohnung, denn die Wohnungsnot wird nicht eintreffen, sondern sie ist schon da. Bei Neuvermietungen haben wir eine Spannbreite bei den Erhöhungen von bis zu 100%. Darüber hinaus werden geballt und verstärkt von dem Recht der Mieterhöhungen nach § 558 BGB durch die Vermieter vorgenommen. Durch die Androhung einer Mietpreisbremse wurde dies verstärkt ausgelöst, denn die Vermieter hatten die Befürchtung das Mieterhöhungen in den kommenden Jahren schwieriger werden. Durch die Inkompetenz der politischen Führung, der Fachmann spricht von gefährlichem Halbwissen, konnte die Einführung der sogenannten Mietpreisbremse nur in ein Desaster führen.

Die Auswirkungen tragen Familien mit Kindern und geringen Einkommen, alleinerziehende, Singles, Rentner (kleinst Pensionäre) und die sozial schwachen am Rande

Die Folgen dieser Entwicklung führen zu einem Verdrängungswettbewerb aus der Innenstadt an die Stadtgrenze und darüber hinaus. Die Verelendung in den Quartieren und Stadtvierteln führt zum Teil auch zum Wegzug des Mittelstandes, um einer gefühlten Bedrohung zu entgehen. In der Konsequenz bleibt als letzte Möglichkeit den rapiden Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt zu unterbinden und da alle bisherigen Versuche gescheitert sind, fordere ich die sofortige Abschaffung des § 558, sowie alle anderen Gesetze die in einem Zusammenhang, jedenfalls juristisch gesehen, stehen könnten. Nur kluge, gesetzliche Regelungen können den deutschen Wohnungsmarkt wieder stabilisieren. Betrachtet man den Zuzug in unserem Land, Global gesehen sogar nach Mitteleuropa, so benötigen wir in den nächsten zehn Jahren wahrscheinlich mehr als zwei Millionen Wohnungen, gerade auch in Anbetracht der Tatsache, dass viele alleinstehende Personen kleinen Wohnraum benötigen.

In unserer Stadt gibt es wieder den Berliner Mietspiegel 2017, der von einer großen Wohnungsbaugesellschaft mal als nicht relevant und nicht anerkannt wird, allerdings wenn es dieser großen Gesellschaft genehm ist, dann greift die Geschäftsführung auch gern zurück auf diesen und beruft sich darauf. Ich persönlich halte von dem Mietspiegel auch nichts, denn wenn eine Mieterhöhung zulässig ist, so Urteile deutscher Gerichte, wenn das ganze Haus sich in einem maroden Zustand befindet, die Fenster fast rausfallen und die Heizungsanlage mehr als dürftig ist, „dann ist etwas faul im Staate Dänemark“.

Der zitierte Satz führt auch auf Seite 20 des Betriebskostenspiegels und diese Seite macht den Mietspiegel eher zu einer Glosse und nicht zur Einschätzung der tatsächlichen realen Zustände in dem Berliner und zum Teil deutschen Wohnungsmarkt. Das auf der Seite aufgeführte Zahlenwerk hat überhaupt nichts mit den tatsächlich abgerechneten Kosten der Vermieter zu tun. Der Quadratmeterpreis pro Monat für Nebenkosten soll von einem Spiegel zum anderen gesunken sein, von 2,77 EUR auf 2,55 EUR und die Kosten für Heizung und Warmwasser sind ebenfalls gesunken, von 1,08 EUR auf 0,93 EUR pro Quadratmeter.

...weiter auf Seite 6

Teppichboden
Parkett/Laminat
spez. Beläge

TEPP-TEX Ltd.

Geschäftsführer: W. Arndt

TEPP TEX Limited
Barkhausernstraße 75
D-14612 Falkensee
Tepp-tex@web.de

Tel.: 030 / 3 64 03 724
Fax: 030 / 3 64 03 449
Funk: 0172 / 39 77 747

Diese Absurdität kann nur jemand verstehen, der keine Ahnung hat was den Mietern abverlangt wird und wie diese auch noch im erheblichen Maße im gesamten Stadtgebiet um mehrere Millionen übervorteilt werden. Lassen Sie mich das Bespiel anführen: In einem kleinen Ortsteil in der ca. 4.000 Wohnungen sind, werden Kosten für den Hausmeister, der Gebäudereinigung, Gartenpflege und Schnee- und Eisbeseitigung 2 Mio. EUR und mehr verlangt und das ganze Jahr über sind 2-3 Kräfte eines Facility Unternehmens Vorort, das nur schlecht als recht versucht die Arbeit zu erledigen. Der eigentliche Skandal besteht darin, wenn alles verkommen und dreckig ist, müssen die Mieter nachweisen, dass die Arbeit nicht geleistet wurde. Der Vermieter und das zuständige Unternehmen müssen nicht nachweisen, dass die in Auftrag gegebenen Arbeiten auch tatsächlich ausgeführt wurden. Die Richter entscheiden ausschließlich zu Gunsten der Vermieter, da die Mieter keinen Beweis über 365 Tage im Jahr erbringen können. Die Folge ist, der Mieter hat auch nicht erbrachte Leistungen zu zahlen und jegliche Gegenwehr wird von den Vermietern und den Gerichten im Keime erstickt. Am Ende meiner Ausführungen möchte ich noch einmal auf den Geschäftsbericht des Präsidiums hinweisen, den Sie in der Geschäftsstelle, zu den Sprechzeiten, als Mitglied einsehen können. Wenn die Zusammenhänge sich auch nicht für jedermann erschließen, so ist doch in einem Zitat von Daniel Spitzer ein Funke Wahrheit enthalten: „**Es ist ein merkwürdiges Phänomen, dass immer, wenn eine Hand die andere wäscht, beide Hände noch schmutziger werden**."

Linderhaus Stabreit Langen
| Rechtsanwälte | Berlin • Düsseldorf |

Prof. Dr. Holger Linderhaus
Dr. Eberhard Stabreit*
Oliver Langen
Christian R. Braun*
Dr. Ersin Nas*
Miles Bäsler
Monika Stabreit*
Sven Moritz-Knobloch
(*Büro Berlin)

Dr. Ersin Nas • Rechtsanwalt

- Mietrecht/Gewerbemietrecht
- WEG-Recht
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Arbeitsrecht
- Vertragsrecht

Kurfürstendamm 56 10707 Berlin • Tel. 030 - 319 80 66 0 • Fax 030 -319 80 66 99
www.lsl-legal.de • E-Mail: berlin@lsl-legal.de

Kolumne

Der Gallier stellt fest,

dass zwischen Himmel und Erde Sachverhalte zustande kommen, die jeglicher Realität entbehren. Viele Fälle davon konnte ich schon lösen, aber dieser jetzt vorliegende Fall eines Rentnerehepaares schlägt dem Fass den Boden aus. 360.000 Liter Wasser sollen diese armen Menschen in einem Abrechnungsjahr (Kalenderjahr) verbraucht haben und sie haben dabei noch nicht einmal einen Geschirrspüler. Ein normaler Zwei-Personenhaushalt mit durchschnittlichem Lebensalter verbraucht pro Tag 254 Liter, das wären im Jahr 92.700 Liter Wasser, schon eine erstaunliche Menge. Das Ehepaar liegt also mit 360.000 Liter ca. 4-mal so hoch. Das wäre möglicherweise der Verbrauch einer 8-10-köpfigen Familie.

Selbst in solchen Fällen habe ich noch nie eine derartig hohe Literzahl in Abrechnungen vorfinden können. Diese skandalöse Abrechnung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft ist für das Rentnerehepaar zur Schicksalsfrage geworden.

Dass ein deutscher Amtsrichter die Abrechnung in diesem Punkt anerkannt hat, zeigt die Zusammenhänge zwischen Wirtschaft und anderen Teilen der Gesellschaft. Der Richter hätte aus meiner Sicht die Verpflichtung gehabt einen unabhängigen Gutachter hinzuzuziehen. Ich habe den völlig verzweifelten Mietern geraten mit einem Mietrechtsexperten, der auch Anwalt ist, in die Berufungsinstanz zu gehen.

Mein Glaube an die Unabhängigkeit der Justiz wurde schon oft erschüttert, aber hier in diesem Fall habe ich doch noch die Hoffnung, dass die nächste Instanz mit Richtern besetzt ist, die ihr Fach im besonderen Maße verstehen und die dann sicherlich auch entweder selbst oder durch gutachterliche Stellungnahme ein gerechtes Urteil fällen werden.

Ich habe die Hoffnung Ihnen in einer der nächsten Ausgaben darüber positiv berichten zu können.

Ganz im Sinne des Zitats von Leonardo Da Vinci: „**Zur Gerechtigkeit gehören: Macht, Weisheit und Wille**“.

Ihr Gallier
Macht’s gut Nachbarn.

Zahnarztpraxis
Implantologie · Ästhetik · Hypnose · Prophylaxe · Praxislabor
Dr. Rico Glävke
Dr. Arlette Mittelsdorf
Nonnendammallee 84a, 13629 Berlin
Sprechzeiten: Mo-Do 7-18 und Fr 7-13
Tel. 030 381 23 55
Tel./Fax 030 381 35 44

Jahresbericht Geschäftsjahr 2016

Das Geschäftsjahr 2016 hat noch einmal deutlich aufgezeigt, was Menschen anrichten können und wie hoch der Schaden für die Verbraucher sein kann. Viel Vertrauen ist verloren gegangen, denn die Verantwortlichen sind Ihrer Aufgabe nicht gerecht geworden und haben in wesentlichen Teilen die Mieter und Verbraucher um ihre Früchte gebracht. Diese Entwicklung hält leider an und führt uns zu dem Zitat von Publilius Syrus (Autor im 1. Jahrhundert v. Chr.):

„So wie die Seele kehrt Vertrauen nie zurück, wenn es einmal entschwunden ist."

Für unseren Verein bedeutet diese Entwicklung immer größere Probleme zu lösen für die Menschen, die zu uns kommen. Nur noch im geringen Maße sind es die vorgelegten Betriebskostenabrechnungen, Schwerpunkt sind jetzt Modernisierungsmaßnahmen, Mieterhöhungsverlangen, Erhöhungen nach Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Instandsetzungsmaßnahmen, Schadensfälle, fristlose Kündigungen, Wohnungsabnahmen, Kautionszahlungen, nachbarschaftliche Auseinandersetzungen, Wohnungseigentümer die Schutz suchen und viele andere die mit einzelnen Problemen an uns herantreten.

Der Wohnungsmarkt in allen Ballungsgebieten so auch in Berlin zeigte 2016 erstmals eine angespannte Lage aufgrund der Zuzüge, die unmittelbar zur Verknappung des zur Verfügung stehenden Wohnraums. Die Folge der Verknappung waren steigende Mieten, am Rande sei erwähnt, dass die Mietpreisbremse wirkungslos war, wie ein stumpfes Schwert, dies haben wir in unserer täglichen Arbeit so wahrnehmen müssen.

Um bei den Mietern und Verbrauchern und unseren Mitgliedern für die notwendigen Informationen zu sorgen, haben wir im Jahr 2016 den Dialog mit den Bürgern gesucht, auf fünf verschiedenen Mieter- und Verbraucherschutztagen. Begonnen haben wir mit dem 29.02.2016 zum Thema rund um das deutsche Mietrecht. Die Veranstaltungsorte wurden unterschiedlich gewählt. Der zweite Mieter- und Verbraucherschutztag fand am 25.04.2016 statt zum Thema Wohnungspolitische Situation in Berlin und die Auswirkungen für die Verbraucher. Der dritte Verbraucherschutztag fand am 27.06.2016 statt zum Thema Verbraucherschutz in einer sich veränderten Gesellschaft. Der vierte Verbraucherschutztag fand am 12.09.2016 statt zum Thema Pflege und Wohnen im Alter. Der fünfte Verbraucherschutztag am 21.11.2016 hatte das Thema Berlin wächst, neue Wohnungen müssen her. Obwohl sich die Situation für Mieter und Verbraucher auch zukünftig verschärfen werden, haben doch nur wenige Mitglieder davon gebrauch gemacht an den Veranstaltungen teilzunehmen. Aus diesem Grund werden wir die Anzahl der Veranstaltungen für 2017 reduzieren, um auf weniger Veranstaltungen mehr Zuhörer zum Kommen zu bewegen.

Weiterhin haben wir für unsere Mitglieder kostenlose Rechtsberatung durch unsere Rechtsanwälte und Juristen durchgeführt, zu den allgemein üblichen Zeiten, die immer rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Im Rahmen des Verbraucherschutzes haben wir die skurrilsten Fälle erlebt, die uns vorgestellt wurden, von denen man eigentlich glaubt, dass sie nicht vorkommen können. Vom Autokauf über das Internet, betrifft verschiedene Anbieter, bis hin zu den zentralen Versorgungsbetrieben ist uns nichts

unbekannt geblieben und wir sind gespannt, welche Fälle in den nächsten Jahren sich uns noch zeigen werden. Denn die Abzocke in unserem Land geht über das normale Maß in jedem Fall deutlich darüber.

Bei den Gewerbetreibenden gibt es unvorstellbare Vertragsbedingungen und Gewerbemiethöhen, die einem nicht nur Angst und Bange machen, sondern die schlichte Erklärungen dafür sind, dass die Klein- und Mittelständigen Betriebe zurzeit ums Überleben kämpfen. Viele haben den Kampf aufgegeben, zermürbt und verzweifelt, ohnmächtig gegenüber raffgierigen Vermietern. 8.000,- EUR Miete für eine Pizzeria in Charlottenburg sind der Gipfel der Unverschämtheit, aber wohl noch längst nicht das Ende der Fahnenstange.

Die Gremien unseres Vereins haben 2016 außerhalb der Geschäftsstellenzeit mehrere Sitzungen abgehalten, dazu gehörten die Sitzungen des Präsidiums, des Vorstandes, des Vereinsausschusses und auch gemeinsame Sitzungen aller Vereinsgremien, auf denen jeweils die wichtigsten Entscheidungen für die Geschäftsführung gefallen sind. Die Mitgliederversammlung 2016 fand am 04. Mai im Saal der Paul-Gerhardt-Kirchengemeinde statt.

HOLIDAY LAND
Heidi Kosow
Brunsbütteler Damm 267 • 13591 Berlin
Telefon 366 97 24 • Fax 366 61 52
heidi.kosow@holidayland.de
www.wir-sind-urlaub.de

In der Geschäftsstelle kam es, wie in den letzten Jahren zuvor auch schon, zu Veränderungen im Personalbestand, wobei der Versuch Mitarbeiter über ein Förderungsprogramm der EU in den Arbeitsmarkt einzugliedern, als gescheitert angesehen werden muss. Erst gegen Ende des Jahres mit Vorschau auf das Jahr 2017 ist jetzt erkennbar, dass sich die Personalsituation stabilisiert. In der Tendenz sind die Mitgliederzahlen von einem leichten Anstieg gekennzeichnet. Allerdings darf nicht verkannt werden, dass für eine stabile Geschäftspolitik des Vereins mindestens 2.500 bis 3.000 Mitglieder erforderlich sind. Die in den letzten 2 Jahren zuvor entstandenen Mindereinnahmen waren einer Situation geschuldet, die im wesentlichen geprägt war von nicht gezahlten Beiträgen der Mitglieder und der größte Teil geht zulasten von ausbleibenden Fördergeldern die in der Vereinskasse ein erhebliches Finanzloch hinterlassen haben. Die Fördergelder hatten immerhin eine Höhe von 150.000,- EUR einschließlich einer Geschäftsstelle der Spandauer Wilhelmstadt. Diese finanzielle Situation macht es dringend erforderlich den Mitgliedsbeitrag anzuheben, auch in Hinblick eines steigenden Versicherungsanteils von 78,- auf 96,- EUR. Hierzu muss angemerkt werden, dass ein Mitkonkurrent seinen Beitrag auf über 100,- EUR seit Jahren angehoben hat und wir darüber hinaus noch eine größere Leistung gegenüber unseren Mitgliedern durchführen. Ich darf also an dieser Stelle dafür werben unter Punkt 8 dem Antrag des Präsidiums die Zustimmung zu erteilen. Als Präsident des Vereins werde ich dem Vereinsausschuss im Rahmen seiner satzungsgemäßen Pflichten und Aufgaben einen Beschluss über ermäßigte Beiträge zu erfassen.

...weiter auf Seite 10

Dabei kommt es für mich darauf an, den Mitgliedern, die sich in einer nicht komfortablen Finanzsituation befinden, die Möglichkeit einzuräumen auch zukünftig Mitglied im Verein bleiben zu können, um Ihre Interessen von uns auch weiter vertreten zu lassen. Mein Vorschlag wäre diesbezüglich nach Prüfung durch den Vereinsausschuss einen Sozialbeitrag möglichst in Höhe des alten Vereinsbeitrages einzurichten. Dies entspräche der Satzung § 4 Punkt 2 Absatz 3 und nach § 9 Punkt 1.

Natürlich möchte ich an dieser Stelle auch nicht unerwähnt lassen, dass wir dringend nach Spendern suchen. Vielleicht können einige Mitglieder uns dabei behilflich sein, denn wir wollen unsere soziale Arbeit, so ist unser Selbstverständnis, natürlich fortsetzen und wenn möglich ausbauen.

Lassen Sie mich zum Schluss als persönliche Anmerkung nicht vergessen darauf hinzuweisen, auf die dramatischen Zustände in den verschiedenen Gesellschaftsschichten, in unserer Gesellschaft, aber auch in den Nachbarländern und auf anderen Kontinenten. Die Armut und Verzweiflung der Menschen erreicht nun auch die abgehängten in unserer Gesellschaft. Dazu gehören auch gerade diejenigen, die fleißig arbeiten, vielleicht auch noch Kinder großziehen, aber sie können die Miete kaum noch bezahlen und die Mehrheitsgesellschaft will das untere Drittel nicht wahrnehmen und so wird wohl die Gruppe der Ärmeren in unserer Gesellschaft zunehmen und bald auf die Hälfte angewachsen sein. Die Aussichten in Europa für alle Verbraucher sind gezeichnet von dunklen Wolken und von einer Ellbogen-Gesellschaft, die von Kapital bestimmt wird. Der Bericht des Präsidiums, den ich als Präsident des Vereins zu vertreten habe, würde sich im Normalfall auf die Dicke eine Buches verlängern lassen. Da dies den Rahmen der Versammlung sprengen würde, in der dieser Bericht zu halten ist, möchte ich den Mitgliedern die Gelegenheit geben durch Nachfragen zum Bericht auch die Themen anzusprechen, die keine Erwähnung gefunden haben, aber doch zu beachten wären.

Am Ende meines Berichts, für das Präsidium möchte ich einen persönlichen Dank an alle Mitglieder richten, die uns ihr Vertrauen geschenkt haben und auch weiterhin auf uns zählen wollen. Mein Dank geht auch an die Mitglieder des Präsidiums, den Vorstand und den Beisitzern, die mich ein Jahr lang in Solidarität wieder mitgetragen haben. In diesem Dank schließe ich gerne die Revisorinnen ein und natürlich nicht zu vergessen die Mitarbeiter in der Geschäftsstelle und auch die Unterstützung an so mancher Stelle, durch die Kirchenleitung der Paul-Gerhardt-Kirchengemeinde. In die Zukunft gerichtet möchte ich werben für Mieter und Verbraucherschutz und dazu gehören für mich auch Menschlichkeit, Gleichheit, Toleranz, Humanität und solidarisches Handeln. Unter anderem führt mich dies am Ende meines Jahresberichts zu dem Zitat von Georg Christoph Lichtenberg: **Die Gleichheit, die wir verlangen, ist der erträglichste Grad von Ungleichheit.**

Präsidium

Mitgliederversammlung 2017

Am 14.06.2017 fand die alljährliche Mitgliederversammlung des Spandauer Mietervereins für Verbraucherschutz statt. Nachdem der Verein schon einige Örtlichkeiten zur Versammlung verwendet hatte, fand die diesjährige Veranstaltung in einem Historischen Gebäude statt. Dank unseres Kooperationspartners wurde uns der Sitzungsaal im Verwaltungsgebäude der Siemenswerke zur Verfügung gestellt.

Ganz oben in dem Turmartigen, jedem Spandauer bekannten Gebäude, trafen dann auch die Mitglieder und Gäste ab 18:00 ein. Gegen 18:45 wurde dann die Versammlung eröffnet. Unser Präsident hielt eine kurze Rede in der er unter anderem auch die geringe Teilnehmerzahl kritisierte. Auch der Mißstand bei der Mietpreisbremse und der allgemeinen Wohnsituation wurden durch ihn angeprangert. Alsdann erfolgte die Verwaltungstechnische Vorbereitung. Wahlen der Versammlungsorgane etc. Diesen Bereich spare ich hier aus, alle Wahlen wurden fast einstimmig angenommen. Wie in den letzten Jahren gab es ab und an eine Gegenstimme bzw. eine Enthaltung. Nach einem weiteren Vorwort von Herrn Troschitz mit einer Stellungnahme zur Bundestagswahl und dem verwerflichen Verhalten Bundesdeutscher Gerichte gegenüber Mietern, richtete auch unser Kooperationspartner Herr Azizi das Wort an die Versammlung. Er lobte den Verein für seinen Einsatz bei der unermüdlichen Wiederherstellung der Rechte der Mieter und Verbraucher.

Anschließend wurden neue Mitarbeiter in der Geschäftsstelle vorgestellt. Sie wurden wohlwollend von der Versammlung begrüßt. Der nun folgende Tagesordnungspunkt, die Verlesung der Rechenschaftsberichte, wird hier kaum erwähnt. Alle Berichte dieses trockenen aber leider nötigen Zahlenwerkes sind in der Geschäftsstelle für jeden einsehbar. Lediglich Erwähnung finden sollte der Umstand, dass alle Gremien einstimmig durch die Versammlung entlastet wurden. Dies ist wieder ein Beweis für die solide Arbeit unseres Vereins und seiner Gremien. Ein Herzliches Dankeschön an alle Funktionsträger sei hiermit ausgesprochen.

Aufgrund der doch ziemlich deutlichen Personalfluktuation in den Gremien was durch eine kurze Rede des Präsidenten auch begründet werden konnte, wurden einige Funktionen neu besetzt. Einstimmig wurden ein neues Vorstandsmitglied sowie eine neue Schatzmeisterin und deren Stellvertreterin gewählt.

...weiter auf Seite 12

Jetzt kam der wohl am schwersten zu vertretende Tagesordnungspunkt, die Erhöhung des Mitgliedsbeitrages auf 96 Euro jährlich. Mit einer flammenden Rede erörterte der Präsident die Notwendigkeit. Er prangerte die Politik scharf an. Er wies auf die nicht zugeteilten aber von der Politik versprochenen Fördermittel hin. Die Darstellung zeichnete sich durch einen nicht zu leugnenden Wahrheitsgehalt aus. Die Versammelten Mitglieder konnten dem folgen und stimmten deshalb mit 2 Enthaltungen und einer Gegenstimme der Erhöhung zu.

Die Veranstaltung neigte sich nun dem Ende zu. Die Aussprache zeigte ein waches Bewußtsein unserer Mitglieder für die Mißstände in der Politik. Nach den Erfahrungen die wir als Gemeinnütziger eingetragener Verein mit der etablierten Riege aller Parteien machen mußten, mit den ständigen Angriffen gegen den Verein, mit dem offenen Bevorzugen anderen Vereine, sehen wir unseren Kampf für Gerechtigkeit in allen Bereich als erfolgreich an. Wer die Wahrheit offen ausspricht ist für den Machthabenden Klüngel eine Gefahr. Wir aber lassen uns allen Widrigkeiten zum Trotz aber nicht unterkriegen, wir setzen uns weiter für alle Mieter und Verbraucher ein.

So klang dann diese Versammlung mit vielen Einzelgesprächen in Ruhe aus.

An dieser Stelle sei auch den Sponsoren und Kooperationspartnern herzlich gedankt. Für den Saal, den Aufbau und die Vorbereitung und auch für den kleinen Snack der wieder kostenlos dargereicht werden konnte.
Lassen Sie sich nicht unterkriegen.

Peter Nohle
SMV-VS

Desaster in der Mieten- und Wohnungspolitik ist perfekt!

Auf der Mitgliederversammlung am 14. Juni 2017 stellte unser Präsident fest und unterrichtete unsere Mitglieder davon, dass es auch in der Zukunft stark ansteigende Mieten geben wird, da die Mietpreisbremse ihre Wirkung völlig verfehlt hat. Bei Neu-Vermietung werden zum Teil über 50% bei der Nettokaltmiete aufgeschlagen. Wir berichteten in unserer 11. Pressemitteilung bereits darüber. Der Berliner Mietspiegel ist ein Konstrukt von in sich wenig nachvollziehbaren Daten, Zahlen und Fakten, die nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Die Verantwortlichen hierfür, zum Teil auch Berater der politisch Verantwortlichen, haben auch die Verantwortung für die fehlgeschlagene Mietpreisbremse. Erstaunlich, dass jetzt gerade diese Berater Kritik an der Mietpreisbremse zum Ausdruck bringen. Der Anhang zum Betriebskostenspiegel 2017, die Grundlage sind die Abrechnungen 2015, ist schon deshalb absurd, da er sich auf Seite 20 mittendrin befindet mit der Bemerkung, dass dieser aber nicht Teil des Mietspiegels ist. Über die darin enthaltenen Angaben zu den durchschnittlichen Kosten, sind aber völlig der Wirklichkeit entrückt. Nach dem voran gegangenen Mietspiegel haben sich die Kosten verringert, im Durchschnitt von 2,77 EUR auf 2,52 EUR. Die Realität sieht anders aus, unter 3,50 EUR sind kaum noch Abrechnungen aufzuspüren. Die Mieter und Betroffenen zahlen die Zeche. Einige Amtsrichter entscheiden nach ermessen und nicht nach dieser Betriebskostenübersicht. Derzeit machen die Wasserabrechnungen die größten Probleme und die Rechtsprechung bemerkt nicht, was dahinter steckt. Ein älteres Rentner-Ehepaar soll Wasserkosten von 1.800,- EUR verursacht haben. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft ist in mehreren Fällen hier schon auffällig geworden und agiert gegen die Mieter in grob fahrlässiger Weise, so jedenfalls unsere Meinung.

Viele Mieter können sich eine andere Wohnung weder leisten, noch bekommen sie eine. Die große Abzocke hat offensichtlich schon vor ca. 2 Jahren begonnen und setzt sich dramatisch fort. Völlig vergammelte Wohnungen mit Schimmelbefall und defekten Rohrleitungssystemen werden mit Mieterhöhungen im Einzelnen sogar mit über 100,- EUR belegt. Modernisierungsmaßnahmen die eigentlich eine Instandhaltung darstellen, verursachen Mieterhöhungen zwischen 100,- EUR und 400,- EUR im Monat. Berechtigtes Verlangen der Mieter auf Überprüfung der Betriebskosten ziehen oft Drohungen des Vermieters auf Kündigung nach sich. Der Umgang mit Mietern bei Baumaßnahmen ist nicht mehr anders zu beschreiben, als mit dem Wort *Skandalös.*

Während die Einkünfte der Mieter und Verbraucher stagnieren oder nur gering steigen, sind die Kosten mit Steigerungsraten in zweistelliger Prozenthöhe zu verzeichnen. Hierzu passt auch die Ankündigung, dass die Wasserpreise um mehr als 40% steigen sollen, also der Verbraucher trägt die Kosten. Verantwortlich für dieses Desaster sind allerdings andere. Auf die Meinung der Verantwortlichen sollten wir als Mieter und Verbraucher keinen Wert legen. Vielleicht hilft das Zitat von Marie von Ebner-Eschenbach:“ **Wir sind so eitel, dass uns sogar an der Meinung der Leute, an denen uns nichts liegt, etwas gelegen ist.**“

Pressemitteilung 13/2017

BERLIN-IMBISS

every-day

Schlemmer paradies

www.schlemmer-paradiis.de

Seit 1994 ein Tradition`s - Familienbetrieb in Spandau!
Nach Umbau plus Restaurierung erstrahlen wir nun im NEUEN - GLANZ.
Kommen sie uns besuchen, Am Juliusturm 15 - 13599 Berlin
Direkt gegenüber dem BMW - Motorradwerk!

Schlemmer-Burger

SINGLE

DOUBLE

Burger

mit und ohne Käse

4,00 € — 5,50 €

Unsere Öffnungszeiten:

Montag - Freitag 8:30 - 20:00 Uhr ✶ Samstags 11:00 - 18:00 Uhr

Neuer Berliner Mietspiegel 2017 bestätigt die Wirkung der Mietpreisbremse - oder nicht?

Der Berliner Mietspiegel wird alle zwei Jahre durch eine Arbeitsgruppe unter Vorsitz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellt und gilt nach Angaben der Senatsverwaltung für knapp 1,4 Millionen Wohnungen in Berlin.

Im neuen Mietspiegel 2017 stiegen die abgebildeten Mieten gegenüber dem letzten Berliner Mietspiegel 2015 um 9,4 %, bzw. rund 0,55 €/m² Wohnfläche. Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt bei monatlich 6,39 €/m² Wohnfläche nettokalt im Vergleich zum Mietspiegel 2015 mit monatlich 5,84 €/m². Noch schlimmer sieht es in Berliner Altbauwohnungen aus. Hier sind die Mieten im Mittelwert sogar um 15 % gestiegen.

Also ist die Mietpreisbremse doch wirkungslos geblieben!

Mit Veröffentlichung des Berliner Mietspiegels haben sich unsere Beanstandungen und Zweifel mehr als bestätigt. Seit Jahren ist dies in unseren Veröffentlichungen zu lesen. Die Mietpreisbremse in der derzeitigen Form ist weitgehend wirkungslos geblieben und es ist kein Instrument, das die Mietentwicklung wirkungsvoll gebremst hat. Weitere Verbesserungen bzw. ein neues Konzept der Mietpreisbremse werden dringend erforderlich, bevor die Mietpreisbremse seinen Namen verdient. Es ist das Handeln von den Politikern notwendig.

...weiter auf Seite 16

9. Berliner Mietspiegeltabelle 2017 — www.berlin.de/mietspiegel

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2016) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Bezugsfertig			Altbau bis 1918	Altbau 1919 - 1949	Neubau 1950 - 1964	Neubau 1965 - 1972	Neubau 1973 - 1990 West [a]	Neubau 1973 - 1990 Ost [a] mit Wendewohnungen	Neubau 1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	Neubau 2003 - 2015
Wohnfläche	Ausstattung / Wohnlage	Spalte / Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8
			mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC
bis unter 40 m²	einfach	A	**7,45** 5,44 - 10,00	**6,45** 5,60 - 7,17	**6,17** 5,18 - 8,80	**6,58** 5,78 - 7,74	**7,68** 5,33 - 8,15	**6,81** 6,13 - 7,63		**7,50*** 7,50 - 9,51
	mittel	B	**8,01** 5,25 - 10,11	**7,37** 6,82 - 8,40	**6,64** 5,89 - 8,00	**6,57** 5,71 - 8,36	**8,08*** 7,18 - 12,00	**6,77** 6,40 - 7,94		**14,19*** 13,85 - 15,72
	gut	C	**8,31**** 6,91 - 12,52	**7,04*** 6,04 - 10,00	**7,48** 5,87 - 10,20	**8,83** 7,70 - 9,84	**8,59*** 6,93 - 10,11	**8,04** 7,09 - 9,14		
40 m² bis unter 60 m²	einfach	D	**6,51** 4,81 - 9,22	**5,93** 5,30 - 8,09	**5,71** 5,16 - 7,29	**5,75** 5,13 - 7,01	**6,77** 5,80 - 8,43	**5,61** 5,30 - 6,67	**7,43*** 6,21 - 9,17	**8,50** 6,90 - 12,50
	mittel	E	**6,61** 5,11 - 10,06	**6,34** 5,52 - 7,65	**6,11** 5,43 - 7,48	**5,72** 5,39 - 7,20	**7,39** 6,65 - 7,97	**5,83** 5,37 - 6,75	**8,18** 6,84 - 9,37	**10,10** 8,40 - 13,94
	gut	F	**7,03** 5,81 - 8,75	**6,88** 5,71 - 8,88	**6,66** 5,18 - 8,98	**7,39** 6,17 - 9,00	**8,00** 7,30 - 9,12	**6,84** 6,11 - 8,29	**9,00** 7,48 - 10,34	**9,44** 8,00 - 11,30
60 m² bis unter 90 m²	einfach	G	**6,00** 4,40 - 8,62	**5,65** 4,90 - 7,56	**5,48** 4,74 - 6,68	**5,22** 4,76 - 6,30	**6,12** 5,08 - 7,59	**5,07** 4,72 - 5,71	**7,10** 5,76 - 8,23	**10,13** 6,90 - 12,99
	mittel	H	**6,78** 4,75 - 10,27	**6,09** 5,18 - 7,62	**6,00** 5,18 - 7,28	**5,49** 5,05 - 6,59	**7,50** 6,16 - 8,76	**5,11** 4,68 - 5,78	**7,59** 6,52 - 8,96	**10,31** 8,61 - 13,93
	gut	I	**7,32** 5,81 - 10,00	**7,10** 5,52 - 9,20	**6,81** 5,58 - 8,82	**6,90** 6,09 - 8,59	**8,24** 7,07 - 9,69	**6,00** 5,37 - 7,00	**8,77** 7,31 - 10,54	**9,01** 8,44 - 11,07
90 m² und mehr	einfach	J	**5,72** 4,22 - 8,41	**5,80** 4,29 - 7,51	**4,87**** 4,29 - 6,60	**5,29** 4,80 - 6,14	**6,49** 5,39 - 8,05	**4,70** 4,24 - 5,60	**7,18** 5,95 - 8,47	**10,70** 8,60 - 13,56
	mittel	K	**6,39** 4,38 - 10,18	**5,63** 4,97 - 7,10	**6,46** 5,77 - 8,03	**5,53** 4,91 - 7,50	**7,48** 5,17 - 8,80	**5,11** 4,76 - 5,60	**8,00** 6,30 - 9,27	**10,19** 8,69 - 13,10
	gut	L	**7,25** 5,44 - 10,00	**6,65** 5,35 - 9,50	**8,26** 6,77 - 9,61	**8,05** 6,99 - 8,54	**8,83** 7,60 - 10,49	**5,63** 5,24 - 6,92	**9,24** 7,18 - 11,13	**10,00** 8,40 - 12,50

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,87 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949***.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,34 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,35 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.**

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,81 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.**

[a] Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

12

Doch wie sollte die Mietpreisbremse eigentlich funktionieren?

Die wichtigsten Stichpunkte:

- Bei Neuvermietungen darf die Miete höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- Die ortsübliche Vergleichsmiete legen die Kommunen je nach Alter, Lage und Ausstattung der Wohnung in Mietspiegeln fest.
- Für Neubauten (bezugsfertig nach dem 01.10.2014) und bei Erstbezug nach umfassender Sanierung gilt die Mietpreisbremse nicht.
- Hat der Vermieter mit dem Vormieter in zulässiger Weise (z.B. wegen Modernisierungsumlage oder Vertragsabschluss vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse) eine höhere Miete vereinbart, darf der Vermieter diese Miete weiterhin verlangen.

Etwa ein Drittel aller Neuvermietungen fallen wegen der Ausnahmen nicht unter die Mietpreisbremse. Zudem halten sich viele Vermieter nicht an die Mietpreisbremse. Die Gründe dafür liegen vor allem in den falschen Anreizstrukturen, die das Gesetz schafft. Solange Mieter und Mieterinnen die überhöhte Miete nicht rügen, ist die überhöhte Miete zu zahlen.

Die Mietpreisbremse ist erschaffen worden, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Leider wird uns dies durch unsere Erfahrungen in den Beratungsgesprächen in unserer Geschäftsstelle nicht bestätigt. Immer weniger Einkommen zu erhöhten Kosten. Wo soll das noch hinführen?

Anders verhält es sich in der Berliner Betriebskostenübersicht!

In der Berliner Betriebskostenübersicht 2015 sprach man noch von durchschnittlich 1,69 €/m² monatlich für kalte Betriebskosten und 1,08 €/m² für warme Betriebskosten. In der Berliner Betriebskostenübersicht 2017 sind diese Kosten sogar gesunken, und zwar auf 1,59€/m² für kalte Betriebskosten und 0,93 €/m² für warme Betriebskosten pro Monat. Bei dieser Veröffentlichung können wir als Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V. nur den Kopf schütteln. Wo kommen diese Zahlen her? Aus unseren Erfahrungen aus den Beratungen hätten sich die Kosten wohl eher erhöhen müssen.

Abrechnungsjahr 2013 — **Angaben in Euro/m² monatlich**

Betriebskostenart	Unterer Spannenwert (4/5-Spanne)	Mittelwert	Oberer Spannenwert (4/5-Spanne)
Grundsteuer	0,15	0,29	0,47
Wasserversorgung	0,11	0,20	0,29
Entwässerung	0,13	0,25	0,36
Niederschlagswasser	0,02	0,06	0,09
Aufzug	0,07	0,16	0,29
Straßenreinigung	0,01	0,05	0,09
Müllbeseitigung	0,09	0,15	0,23
Hauswart/Hausmeister	0,06	0,18	0,36
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,06	0,15	0,26
Schneebeseitigung	0,01	0,05	0,10
Gartenpflege	0,01	0,09	0,19
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,06	0,12
Schornsteinreinigung	0,01	0,06	0,15
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,05	0,14	0,22
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandnetzanschlusses	0,02	0,13	0,22
Sonstige »kalte« Betriebskosten	0,00	0,05	0,11
Heizung	0,37	0,86	1,39
Warmwasser	0,12	0,29	0,51
Sonstige »warme« Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,01	0,09	0,17

Für das Abrechnungsjahr 2013 wurden durchschnittliche »kalte« Betriebskosten in Höhe von 1,69 Euro/m² monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser (»warme« Betriebskosten) in Höhe von 1,08 Euro/m² monatlich abgerechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen in der oben abgebildeten Tabelle, weil nicht immer alle Betriebskostenarten anfallen.

Betriebskostenübersicht 2015

Abrechnungsjahr 2015 — **Angaben in Euro/m² monatlich**

Betriebskostenart	Unterer Wert der 4/5-Spanne	Mittelwert	Oberer Wert der 4/5-Spanne
Grundsteuer	0,14	0,28	0,46
Wasserversorgung	0,14	0,29	0,49
Entwässerung	0,14	0,23	0,33
Niederschlagswasser	0,02	0,05	0,07
Aufzug	0,06	0,16	0,28
Straßenreinigung	0,01	0,04	0,07
Müllbeseitigung	0,10	0,15	0,21
Hauswart/Hausmeister	0,05	0,16	0,33
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,06	0,14	0,25
Schneebeseitigung	0,01	0,04	0,09
Gartenpflege	0,02	0,08	0,16
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,05	0,11
Schornsteinreinigung	0,01	0,07	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06	0,15	0,23
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandnetzanschlusses	0,06	0,12	0,19
Sonstige »kalte« Betriebskosten	0,01	0,05	0,09
Heizung	0,44	0,79	1,15
Warmwasser	0,14	0,30	0,52
Sonstige »warme« Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,02	0,10	0,20

Betriebskostenübersicht 2017

Für das Abrechnungsjahr 2015 wurden durchschnittliche »kalte« Betriebskosten in Höhe von 1,59 Euro/m² monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser (»warme« Betriebskosten) in Höhe von 0,93 Euro/m² monatlich abgerechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen in der oben abgebildeten Tabelle, weil nicht immer alle Betriebskostenpositionen anfallen.

Was können Sie nun tun?

- Kommen Sie mit Ihrem Mietvertrag oder einer Mieterhöhung zu uns in die Sprechstunde. Wir helfen Ihnen bei der Ermittlung der zu Ihrer Wohnung passenden Miete anhand des Berliner Mietspiegels 2017
- Ebenso stehen wir Ihnen nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung zur Verfügung und werden mit Ihnen und anhand der Betriebskostenübersicht 2017 Ihre Abrechnung durchgehen.
- Weiterhin stehen wir Ihnen auch bei anderen Problemen zur Seite.

Lassen Sie also keinen Anlass unversucht. Durch die im Präsidium ansässigen Rechtsanwälte sind wir immer auf dem neusten Stand und wir kämpfen weiterhin im Sinne der Gerechtigkeit.

Vorstand

Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters

Der Vermieter kann von dem Mieter für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Mietvertrag eine Sicherheit bzw. Kaution verlangen. Diese ist der Höhe nach begrenzt auf die dreifache Monats-Netto-Miete. Das heißt, Betriebskostenvorauszahlungen oder Betriebskostenpauschalen bleiben bei der Ermittlung der Höhe der zu leistenden Kaution unberücksichtigt.

Der Mieter ist entgegen einer weit verbreiteten Auffassung berechtigt, die Kaution in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten. Eine Einmalzahlung in voller Höhe kann der Vermieter nicht verlangen. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den zwei folgenden Monatsmieten fällig. Der Mieter sollte immer darauf achten, dass die von ihm geleistete Kaution getrennt vom Vermögen des Vermieters insolvenzfest angelegt wird, da ansonsten bei Zahlungsschwierigkeiten des Vermieters ein Zugriff von dessen Gläubigern auf die Kautionssumme erfolgen könnte.

Bezüglich sämtlicher vorgenannter Punkte ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung bei Wohnraummietverhältnissen unwirksam. Zu Streitigkeiten kommt es in der Regel jedoch weniger zu Mietvertragsbeginn, sondern eher nach Mietvertragsende, wenn der Mieter die von ihm zu Mietvertragsbeginn geleistete Kaution zurückverlangt. Da bezüglich des Kautionsrückzahlungsanspruches des Mieters keine Fristen kodifiziert sind, ist insoweit auf die einschlägige Rechtsprechung abzustellen. Danach entsteht der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters in der Regel 3-6 Monate nach der Beendigung des Mietverhältnisses. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Mieter die Sicherheit in Form einer Geldsumme geleistet hat. So weitere zukünftige Ansprüche des Vermieters denkbar sind, z.B. Nachzahlungsansprüche aus noch nicht erstellten Betriebskostenabrechnungen, kann der Vermieter lediglich einen angemessenen Teilbetrag der Kaution einbehalten, in dem er insoweit sein Zurückbehaltungsrecht ausübt. Darüber hinaus ist er jedoch zur Rückzahlung des Geldbetrages verpflichtet.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Anspruch des Mieters auf Rückgabe einer Mietsicherheit erst fällig wird, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen darf (BGH, Urteil vom 20.07.2016, VIII ZR 263/14). Hierbei ging es allerdings um den Freigabeanspruch des Mieters hinsichtlich eines hinterlegten Kautionssparbuchs.

Insoweit sind dann auch Nachzahlungsansprüche aus Betriebskostenabrechnungen noch zu berücksichtigen. Der Bundesgerichtshof hat jedoch festgestellt, dass aufgrund der Tatsache, dass es sich bei Ansprüchen aus Betriebskostenabrechnungen um wiederkehrende Leistungen handelt, der Vermieter nicht berechtigt ist, sich wegen bereits verjährter Ansprüche aus der Kaution zu befriedigen. D.h., dass die Kaution nicht wegen bereits verjährter Betriebskostennachforderungen in Anspruch genommen werden kann.

Dr. Alexander S. Rauhaus
Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht

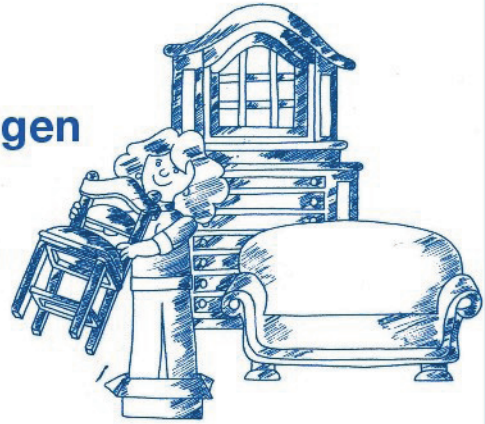
Zur Unterstützung
unserer
gemeinnützigen
Arbeit

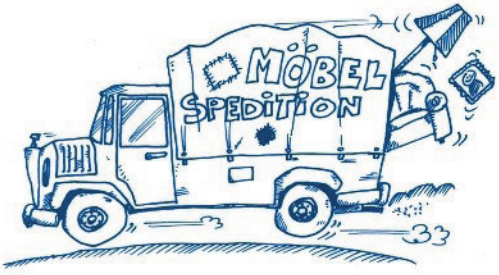
EL Rastro

Möbel- und Warenverkauf

Durchführung von:

- **Umzügen**
- **Haushaltsauflösungen**
- **Entrümpelungen**
- **Möbelrestauration**
- **Abholung von Altmetall**





Berlin (Spandau):
Heerstraße 419
☎ 030-36 40 40 33

Neumünster:
Wasbeker Straße 276
☎ 04321-60 20 02

Casa Bet-EL e.V. – ist ein christliches Lebenshilfehaus für Drogenabhängige.
Wir holen auch Möbel im **guten Zustand** kostenlos ab!

Das Ende der Schönheitsreparaturen?
Aktuelle Entscheidung des LG Berlin vom 09.03.2017

Mit seiner Entscheidung vom 18.03.2015 (Az.: VIII ZR 185/14) hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Übertragung der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nur dann zulässig ist, wenn die Wohnung dem Mieter bei Mietbeginn renoviert überlassen wurde.

Das Landgericht Berlin hatte nun über einen Fall zu entscheiden, in dem die Wohnung renoviert an den Mieter übergeben worden war. Im Mietvertrag wurde die Klausel verwendet „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter".

Die Zivilkammer 67 des Landgerichts geht mit einem am 9. März 2017 verkündeten Urteil (Az.: 67 S 7/17) in zweiter Instanz einen Schritt weiter und hat hierzu entschieden, dass diese Klausel unwirksam ist, auch bei renoviert überlassener Wohnung, sofern sich aus dem Mietvertrag kein Anhalt dafür ergibt, dass dem Mieter dafür ein entsprechender (finanzieller) Ausgleich gewährt wird.

Die Parteien dieses Rechtsstreits hatten im Jahr 2001 einen Mietvertrag geschlossen, der im Jahr 2015 einvernehmlich beendetet wurde. Der Mieter gab die Wohnung unrenoviert an die Vermieterin zurück. Diese machte daraufhin mit ihrer Klage u.a. Schadensersatz in Höhe von ca. 3.700,00 € für unterlassene Schönheitsreparaturen geltend.

Bereits in erster Instanz hat das Amtsgericht Wedding (Az.: 17 C 568/15) die Klage abgewiesen. Das Landgericht folgte der Entscheidung des Amtsgerichts und wies in zweiter Instanz die Berufung der Vermieterin zurück. Das Landgericht ließ dabei offen, ob die angemietete Wohnung zu Vertragsbeginn tatsächlich unrenoviert oder renoviert war. Selbst wenn man davon ausgeht, dass der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses eine renovierte Wohnung erhalten hat, ist die Formularklausel unwirksam, durch die die Pflicht, Schönheitsreparaturen durchzuführen, uneingeschränkt auf den Mieter abgewälzt wurde.

Dem Mieter wird bei einer Kostenklausel unter Zugrundelegung der "kundenfeindlichsten" Auslegung die Möglichkeit zur Vornahme der Schönheitsreparaturen in Eigenleistung genommen, was unzulässig ist.

SUSANN BOLYI-STEGLICH
Rechtsanwältin und Fachanwältin
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Buchenweg 2 · 13587 Berlin
Tel. 030 - 315 18 381 · Mobil 0171 952 68 71 · Fax 030 - 315 18 379
ra@bolyi.de · www.bolyi.de

Die Klausel kann so verstanden werden, dass ein Mieter, der während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen nicht ausführt, obwohl diese fällig sind, deshalb gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Gewährleistung wie zum Beispiel Minderung hat. Dies ist nach § 536 Abs. 4 BGB unwirksam, da zwingend untersagt ist, zum Nachteil des Mieters Abweichendes zu vereinbaren.

Zudem benachteiligt die Klausel nach Ansicht des Landgerichts Berlin den Mieter unangemessen, sofern der Vermieter ihm für die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen keinen angemessenen Ausgleich gewährt. Ein solcher Ausgleich muss klar und deutlich vereinbart sein, was sich aus dem Mietvertrag nicht ergibt.

Das Landgericht Berlin hatte zwar die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen.
Gegen die Entscheidung ist jedoch kein Rechtsmittel eingelegt worden, so dass das Urteil rechtskräftig ist.

RAin Susann Bolyi-Steglich

Wegen Mietschulden gekündigt, was tun?

Im Folgenden möchte ich Mietern von Wohnungen, denen wegen Mietschulden, daher im Juristendeutsche wegen Zahlungsverzuges mit der Miete, gekündigt wurde, einige Tipps aus der rechtsanwaltlichen Praxis an die Hand geben, wie sie mit einer solchen Kündigung umgehen sollten. Wie immer, können diese Ausführungen aber eine rechtsanwaltliche Beratung nicht ersetzen.

1. Keine Panik!
Eine Kündigung wegen Mietschulden, auch eine fristlose Kündigung, bedeutet nicht, dass Sie von heute auf morgen auf der Straße stehen.

2. Die Kündigung muss nicht wirksam sein
Durch den Bundesgerichtshof wurden in den letzten Jahren die Anforderungen an eine Kündigung sowohl in formeller, als auch in materieller Hinsicht gelockert. Trotzdem kann der Vermieter bei der Erklärung einer Kündigung noch zahlreiche Fehler machen.
Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen (§ 568 Abs. 1 BGB) und begründet sein (§ 569 Abs. 4 und § 573 Abs. Satz 1 BGB). Hält eine Kündigung diese Anforderungen nicht ein, spricht man von einem formellen Fehler.
Häufige Beispiele sind: die Verwalterin erklärt nicht, dass die Kündigung im Namen des Vermieters ausgesprochen wird, die Schriftform wird nicht eingehalten (Originalunterschrift), der Kündigungsgrund, hier die Höhe des Rückstandes, wird nicht nachvollziehbar dargestellt, die Kündigung wird nicht gegenüber sämtlichen Mietern ausgesprochen.
Wird die Kündigung nicht durch den Vermieter selber sondern durch einen Dritten (Verwalter) erklärt, ist zum Nachweis der Bevollmächtigung eine Vollmacht im Original beizufügen (häufig wird aber keine oder alleine eine Kopie beigefügt).

...weiter auf Seite 22

Dann besteht die Möglichkeit zum Widerspruch wegen fehlendem Nachweis der Bevollmächtigung, der aber unverzüglich erfolgen muss (§ 174 Satz 1 BGB). Die Vollmacht kann zwar nachgereicht werden, das Kündigungsverfahren wird aber in jedem Fall hinausgezögert.

Materieller Fehler meint, dass ein Kündigungsgrund nicht gegeben ist, z.B. weil der Mieter die Miete mindern durfte, der Vermieter dies aber bei der Berechnung des Rückstands nicht berücksichtigt hat. Die normale Zahlungsverzugskündigung gem. § 543 Abs. 2 S. 3 Nr. 3 BGB kann nur wegen eines Rückstandes mit der Miete begründet werden. Miete bedeutet hier Nettokaltmiete sowie Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten. Weitere Forderungen, z.B. Nachforderungen aus einer Nebenkostenabrechnung, Forderungen aus Schadensersatzansprüchen oder Mahngebühren werden nicht hinzugerechnet. Solche Ansprüche können zwar eine Kündigung begründen, allerdings muss hier der Vermieter gem. § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB zunächst eine Frist zur Abhilfe setzen.

3. Sofort mit dem Vermieter oder Verwalter Kontakt aufnehmen

Nicht selten sind Vermieter dazu bereit, das Mietverhältnis fortzuführen, wenn der Rückstand ausgeglichen wird, am besten natürlich unverzüglich, in einer Zahlung. Die gerichtliche Durchsetzung eines Räumungsanspruchs ist immer mit Ungewissheit und einem erheblichen Kostenrisiko verbunden. Selbst wenn der Vermieter damit rechnen kann, die Wohnung teurer neu zu vermieten, scheuen eine ganze Reihe von Vermietern das Risiko und begnügen sich „mit dem Spatz in der Hand“. Sofern Sie Leistungen vom JobCenter erhalten, können Sie dem Vermieter zusätzlich anbieten, dass das JobCenter in der Zukunft die Mieten direkt ihn überweist.

4. Nach Möglichkeit sollte der Zahlungsrückstand umgehend ausgeglichen werden

Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges kann durch Zahlung innerhalb der Schonfrist – bis zu zwei Monat nach Zugang der Räumungsklage – abgewendet werden, wenn nicht bereits innerhalb der letzten zwei Jahre wegen Zahlungsverzugs gekündigt wurde (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Nach Möglichkeit sollte schon deshalb, nachdem man vorher versucht hat, sich mit dem Vermieter zu einigen, die Zahlung unverzüglich erfolgen. Man sollte auch zahlen, wenn der Mietrückstand wegen einer Minderung entstanden ist. Dann muss aber dem Vermieter mitgeteilt werden, dass die Nachzahlung unter dem Vorbehalt der Rückforderung wegen der Mängel erfolgt.

Durch die Nachzahlung kann zwar zunächst nur die fristlose – und nicht eine gleichzeitig ausgesprochene ordentliche – Kündigung geheilt werden. Die Gerichte betrachten es aber wohlwollend, wenn der Mieter, wenn auch verspätet, seiner Pflicht zur Leistung der Miete nachkommt.

Die weitere Vorgehensweise wird in der nächsten KlarSicht abgedruckt oder kann in der Geschäftsstelle des Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V. eingesehen werden.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nima Armin Daryai
Daryai & Kuo Rechtsanwälte, Pariser Straße 47, 10719 Berlin

Unsere Schöne Stadt

Ein einsames eisernes Grabkreuz: es steht an der Ostseite der St. Marienkirche, obwohl dort niemals ein Friedhof war. Wie kommt es dort hin, für wen war es aufgestellt? Nur bei genauem Hinsehen wird man das Kreuz an der Flankenschanze in Spandau sehen und ursprünglich stand es auch nicht dort. Gewidmet ist es dem Dominikanermönch und Spandauer Priester Franz Joseph Groß, der seiner Gemeinde seit 1775, fast 51 Jahre, entbehrungsreich diente. Die Wohnverhältnisse für den Geistlichen waren katastrophal, sein Pfarrhaus faulte ihm geradewegs unter den Füßen weg. Leben musste er von den kargen Einkünften eines Katholiken in einem Kernland evangelischen Glaubens. Franz Joseph Groß wurde am 1. März 1739 geboren, er verstarb am 5. April 1825 hier zu Spandau. Groß wollte die damals im 18. Jahrhundert noch erhaltene leerstehende St. Moritzkirche in der Altstadt Spandau für die Spandauer Katholiken nutzen. Das Vorhaben scheiterte jedoch am Widerstand der hiesigen Protestanten. Zur Zeit der napoleonischen Besatzung von 1806 bis 1808 wurde die Moritzkirche regelrecht entweiht. Französische Soldaten nutzten die Kirche als Schlachthaus und der angrenzende Friedhof wurde ebenfalls geschändet. Die in einer Wand eingelassenen Gräber wurden frei geräumt und die Grabkammern anschließend als Backröhren zum Backen von Brot zu nutzen. Der Priester Groß war gegen dieses Handeln machtlos. Vielleicht würde die mittelalterliche Kirche heute noch stehen, hätte sie nicht dieses Schicksal erfahren müssen.* Beigesetzt wurde Groß nahe der für die königlich katholischen Arbeiter 1723 errichteten Fachwerkkirche auf dem Plan (heutiges Haselhorst) und das erwähnte eiserne Kreuz wurde auf seinem Grab errichtet. Nur blieb es dort nicht stehen, sondern es musste noch einige Male umziehen um zu seinem heutigen Standort finden. 1886 wurden die Gebeine erneut im Bereich der Pulverfabrik (Haselhorst) beigesetzt, das Kreuz sollte dem Grab folgen. Aber auch hier war der Geistliche nicht für die Ewigkeit gebettet. Im Zuge des Ersten Weltkrieges wurde das Gelände an der Pulverfabrik erweitert und eine weitere Umbettung war unumgänglich. Die Gebeine fanden ihre letzte Ruhe auf dem mittlerweile aufgehobenen Friedhof an der Neuendorfer Straße.

Das schwarze Grabkreuz steht nun seit gut 90 Jahre an der 1910 geweihten neuen St. Marienkirche, Flankenschanze. Pfarrer Groß hatte es zeitlebens schwer, sein Leben zu meistern, wie die Überlieferungen es mitteilen. Eine stetige Ruhe war ihm nicht vergönnt. „Möge es dort das Andenken des frommen Dulders, des letzten Dominikaners auf dem alten Gewehrplan, aufrechterhalten“, wie ein Historiker 1924 geschrieben hat.

*Die Moritz-Kirche, die im Bereich Jüdenstraße/Moritzstraße/Victoriaufer stand, wurde erst um 1920 im Zuge von Baumaßnahmen abgerissen. Es hat sich weder ein Bauplan der Kirche überliefert noch liegen Photos vor, die uns eine genaue Ansicht des Baukörpers ermöglichen. Wer von Ihnen alte Photos von der Moritz-Kirche besitzt, kann diese bitte der Heimatkundlichen Vereinigung Spandau entweder im Original oder als Kopie zur Verfügung stellen.

Heimatkundliche Vereinigung Spandau
Spandauer Geschichtsverein
Am Juliusturm 64,
13599 Berlin
Zitadelle Haus 9
Tel.: 030 334 62 70
Mail: info@geschichte-spandau.de

Gern stehen wir Ihnen für Fragen und deren Beantwortung zur Verfügung, und freuen uns, neue Mitglieder begrüßen zu dürfen.

Karl-Heinz Bannasch

Gewerbemitgliedschaft - Fördermitgliedschaft - KlarSicht

Wir als Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V. haben es uns zur Aufgabe gemacht, die Interessen unserer Mitglieder in allen Belangen wahrzunehmen. Zurzeit haben wir über 2000 Mitglieder, die entweder Wohnraummieter, Wohnungseigentümer oder **Gewerbemieter** sind.

Gewerbetreibende und Selbstständige können bei uns Vereinsmitglied werden, um ihre Rechte gegenüber ihren Vermietern wahrzunehmen oder einzufordern. Der Mitgliedsbeitrag beträgt 128,00 Euro im Kalenderjahr; die Aufnahmegebühr beläuft sich einmalig auf 7,50 Euro. Von der Mitgliedschaft ist die Überprüfung des Mietvertrages, der jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung sowie die Dokumentation von Mietmängeln erfasst. Wir übernehmen für Sie die gesamte außergerichtliche Korrespondenz. Auf Wunsch führen wir Mietvertragsverhandlungen und unterstützen bei Mietvertragsende bei der Rückgabe der Gewerberäumlichkeiten.

Ganz speziell für Gewerbetreibende haben wir mit Europas größter Rechtsschutzversicherung abgestimmt, dass durch eine Mitgliedschaft in unserem Verein auf alle Rechtsschutzversicherungsarten und sonstige Angebote der ARAG ein Nachlass in Höhe von 30 % gewährt wird. Diese Versicherung garantiert, dass sich Gewerbemieter während der Vertragsdauer mit dem Vermieter auch in gerichtlichen Auseinandersetzungen auf Augenhöhe befinden. Wir unterstützen dabei und empfehlen selbstverständlich auch einen Fachanwalt, der für einen Erfolg benötigt wird.

Eine Fördermitgliedschaft ist eine enge Kooperation mit unserem Verein. Der Jahresmitgliedsbeitrag beträgt hierfür 300,00 Euro pro Kalenderjahr. Bei einer Fördermitgliedschaft nehmen wir alle Wege ab und es entstehen keine zusätzlichen Kosten. Gleichzeitig wird von uns für den Jahresmitgliedsbeitrag bzw. Fördermitgliedsbeitrag unaufgefordert eine Spendenbescheinigung ausgestellt, die bei der Steuererklärung mit eingereicht werden kann.

Wir geben vierteljährlich jeweils zum Quartalsanfang das Verbraucherschutzjournal „KLARSICHT“ mit einer Auflage von 5000 Exemplaren heraus, welche wir an alle unsere Mitglieder versenden und an Depotstellen verteilen. Hier besteht die Möglichkeit, eine Anzeige für Unternehmen zu schalten, und zwar in unterschiedlichen Größen zu außerordentlich preiswerten Bedingungen.

Zusätzlich sichert die Gewerbemitgliedschaft eine 15 %ige Rabattierung und die Fördermitgliedschaft einen 25 %igen Bonus. Es lohnt sich in jedem Fall, eine Werbeanzeige zu schalten, denn ein Unternehmen wird dadurch in einem erweiterten Kundenkreis bekannt, der gleichzeitig bei guten Dienstleitungen und Produkten weitere interessierte Kunden darauf aufmerksam macht, dass man im Wettbewerb steht und Angebote überzeugend sind. Dass so ganz nebenbei auch noch ein gemeinnütziger und unabhängiger Verbraucherschutzverein unterstützt wird, zeigt persönlichen Einsatz für zufriedene Kunden, die in der Wahrnehmung ein solches Unternehmen schätzen lernen.

Entsprechend der wirtschaftlichen Entwicklung unseres Landes und besonders in der Region Berlin und Brandenburg scheint es geradezu notwendig, sich in der Zukunft abzusichern, um den eigenen Marktanteil halten zu können und entsprechend der eigenen Firmenphilosophie auch auszubauen. Wir sind jedenfalls bereit, Betriebe für die Zukunft mit aller Entschlossenheit und unserer Fachkompetenz zu unterstützen, denn der Erfolg stärkt unseren Verein und somit eine unabhängige Verbraucherschutzbewegung, die in unserer Gesellschaft den Anforderungen in der Zukunft gewachsen ist.

Die Vereinsführung

Reiseankündigung

Tagesfahrt am 9. September 2017 zum Weltvogelpark Walsrode

Unsere diesjährige Herbstfahrt führt uns in den Weltvogelpark Walsrode in Niedersachsen. Der Vogelpark hat einen Bestand von über 4 000 Vögeln aus 675 Arten und ist der größte Vogelpark der Welt.

Die Fahrt findet wieder mit dem Busunternehmen „DER SPANDAUER“ statt

ABFAHRTZEITEN:
Seegefelderstr. gegenüber Bhf. Spandau **6:45 Uhr**
Gärtnereiring **7:00 Uhr**

Der Preis pro Person beträgt **56,00 EUR**

Dieses Mal stehen wieder drei Gerichte zur Auswahl:

Gericht 1: Gefüllte Kohlroulade mit Salzkartoffeln und Bratenjus mit Speck
Gericht 2: Alaska-Seelachsfilet gebacken mit buntem Kartoffelsalat und Remouladensoße
Gericht 3: Paniertes Schweineschnitzel mit Waldpilzsoße und Salzkartoffeln

Bitte bei der Buchung angeben.

Anmeldung beim Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e. V., Im Spektefeld 26 in 13589 Berlin unter **81 85 27 20** oder E-Mail: **info@spandauer-mieterverein.de**

Getränke sind wie immer an Bord.

Ihre Buchung ist erst **verbindlich**, wenn Ihre Zahlung bis zum **19.08.2017** bei uns eingegangen ist:

Berliner Sparkasse
IBAN DE63 100 500 00 6604 0570 01

Bernd Düskau,
Reiseleiter

ENERGIE SERVICE ZENTRALE

powered by TELESON

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für Strom und Gas

Das Unternehmen TeleSon ist als unabhängiger Premium-dienstleister bundesweit seit 17 Jahren tätig und mit über 1,6 Mio. Kunden eine sehr beliebte Anlaufstelle für Energieversorger und Kunden. Es werden ausschließlich wirtschaftlich und rechtlich geprüfte Energieversorger angeboten und mit der TeleSon Energie GmbH sogar ein eigener Gasanbieter.

Wir, die **Energie-Service-Zentrale der TeleSon**, haben uns auf die Betreuung von Privat- und Gewerbekunden spezialisiert und bieten unseren Kunden folgende Vorteile:

- Kostenlose Beratung
- Erstellung von individuellen Angeboten unter den Aspekten:
  - Preisvorteile inkl. aller Abgaben und Steuern
  - Preisgarantien (12 - 48 Monate)
  - monatliche Abschläge
- Kündigung und Kommunikation mit dem Vorversorger und der Netzagentur

Gerne zeigen wir Ihnen, wie Sie Ihre Energiekosten nachhaltig senken können.
Für ein individuelles Angebot benötigen wir lediglich Ihre letzte Jahresendabrechnung bei Strom und/oder Gas.

Frau Nelkovski steht Ihnen für ein Beratungsgespräch in der Geschäftsstelle des Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V. zur Verfügung. Rückfragen und Terminabsprachen erhalten Sie unter der Rufnummer 030/81852720 oder unter buero@spandauer-mieterverein.de

Beratungstermine der ARAG Versicherung

Liebe Mitgliederinnen und Mitglieder,

Herr Oliver Fröhlich wird weiterhin jeden 2. Donnerstag im Monat in der Zeit von 16—18 Uhr eine Sprechstunde in versicherungstechnischen Fragen bei uns in der Geschäftsstelle, Im Spektefeld 26 in 13589 Berlin, vorbereiten.

Sollten Sie z.B. Fragen zu unserer Verbraucherschutzversicherung haben, Ihre bestehenden Versicherungen überprüfen lassen wollen (Beitragshöhe o. Versicherungsumfang) oder sich zu einer neuen Versicherung informieren wollen, dann melden Sie sich direkt bei uns im Büro telefonisch an.

VERBRAUCHERSCHUTZ bei uns groß geschrieben und jetzt auch noch versichert!

Der Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V. geht zum Wohle der Verbraucher einen neuen Weg. **Gemeinsam in die Zukunft mit der ARAG**, unserer Partnergesellschaft, die ein einmaliges Angebot für unsere Mitglieder bereithält.

Es gibt **kein vergleichbares Angebot** auf dem gesamten Wettbewerbsmarkt, denn nur wir stehen dem Verbraucher mit Rat und Tat zur Seite und bieten jetzt Sicherheit für alle an, die in bestimmte Lebenslagen kommen können.

- Falsche Nebenkostenabrechnung, Mieterhöhung oder gar Räumungsklage?
- Ihr ehemaliger Arbeitgeber streitet mit Ihnen um die Höhe der Abfindung?
- Mit dem KFZ geblitzt worden oder Streit mit der Werkstatt?
- Streitigkeiten mit dem Finanzamt oder der Berufsgenossenschaft?
- Auseinandersetzungen mit Behörden oder der Krankenkasse?
- Probleme beim Kauf neuer Möbel oder mit dem Handyanbieter?
- Das gebuchte Urlaubshotel sah im Reiseprospekt ganz anders aus?
- Nach einem Unfall gibt es Probleme mit der eigenen bzw. gegnerischen Versicherung?

Diese umfassende Absicherung für alle Verbraucher bietet die **ARAG** zu einer einmaligen Kondition von **10,00 € pro Monat** an. Es sei im Besonderen noch einmal darauf hingewiesen, dass dieses Angebot ausschließlich für Mitglieder des Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V. gilt und darüber hinaus erhalten alle Mitglieder bei allen anderen Versicherungsangeboten zusätzlich 20-30 % Rabatt.

In Anbetracht der hohen Kosten, für den Fall eines Rechtsstreits, dürfte diese Versicherung eine der wichtigsten sein, die ein Bürger in dieser Gesellschaft benötigt. Ein deutsches Sprichwort sagt: **„Wer Ungerechtigkeit sucht, braucht keine Laterne“**, umso wichtiger ist eine solche Versicherung.

Gemeinsam in eine erfolgreiche Zukunft!

Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V. & ARAG

. . . ein starkes Team!

ARAG

MACHT STARK.

Gruppenversicherung „Mietrechtsschutz"

durch Mitgliedschaft im Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V.

„Highlight" als Mitglied

bei Abschluss einer
- Rechtsschutzversicherung
- privaten Haftpflichtversicherung
- Hausratversicherung
- Unfallversicherung
- Krankenzusatzversicherung
- Altersvorsorge

werden bis zu **20% Rabatt** gewährt

Oliver Fröhlich
Versicherungskaufmann

ARAG Versicherungen
Hauptgeschäftsstelle Berlin-Schöneberg
Wittenbergplatz 1
10789 Berlin

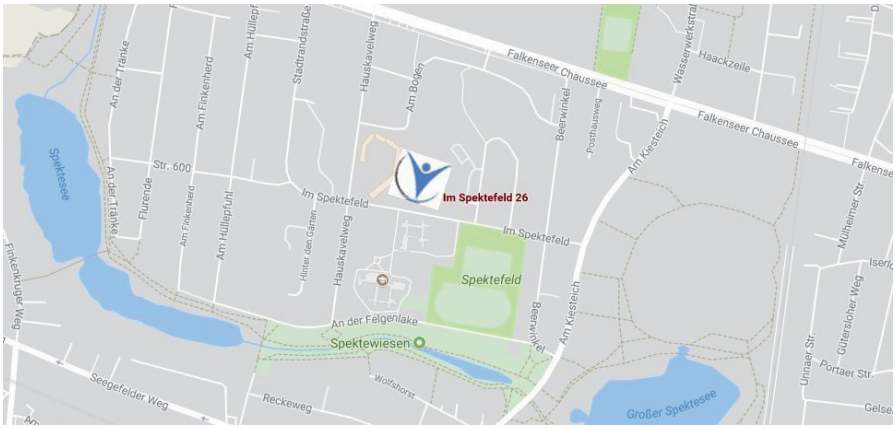
Telefon: (030) 68 98 05 10
Fax: (030) 68 98 05 20
Mobil: 0179 79 38 385
E-Mail: oliver.froehlich@arag-partner.de

Sprechzeiten und Termine

!!! Achtung !!!
geänderte Sprechzeiten

Büro- und Sprechzeiten in der Geschäftsstelle
Im Spektefeld 26
13589 Berlin
Tel.: **(030) 81 85 27 20**
Mobil: **0176 39 11 01 37** oder **0176 97 45 21 45**

Montag	***nur nach Terminabsprache***		
Dienstag	10:00 - 13:00 Uhr	und	15:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	***nur nach Terminabsprache***		
Donnerstag	10:00 - 13:00 Uhr	und	15:00 - 18:00 Uhr
Freitag	***nur nach Terminabsprache***		



7. Mieter– und Verbraucherschutztag
18. September 2017—Ristorante Dal Moro, Kaiserdamm 6, 14057 Berlin

Lauftermine
Infos über **laufbewegung@spandauer-mieterverein.de**

Tagesreisen

9. September 2017	auf Seite 26
2. Dezember 2017	wird in der Ausgabe 04/2017 veröffentlicht

Beratung in der Geschäftstelle unseres Vereins in Versicherungsfragen durch den Versicherungskaufmann der ARAG Herrn Oliver Fröhlich
Vorherige Anmeldung erwünscht!

13. Juli 2017	Donnerstag von 16:00 - 18:00 Uhr
10. August 2017	Donnerstag von 15:00 - 18:00 Uhr
14. September 2017	Donnerstag von 15:00 - 18:00 Uhr

Erstberatung

(Erstberatung für Mitglieder kostenlos)
Jeweils Donnerstags NUR nach telefonischer Vereinbarung

- zu den Themen Mieter- und allgemeines Zivilrecht steht Frau **Rechtsanwältin Susann Bolyi-Steglich** zur Verfügung.

- zu den Themen Miet- & Gewerberecht, WEG-Recht, Handel- & Gesellschaftsrecht und Arbeitsrecht (auch in türkischer Sprache) steht Ihnen Herr **Rechtsanwalt Dr. Ersin Nas** zur Verfügung.

- zu den Themen Mieter- und Verbraucherschutz steht Herr **Rechtsanwalt Alexander Wenzel** zur Verfügung.

Juristische Beratung !!

- jeweils **Montag**, **Dienstag** und **Donnerstag** steht Ihnen unser Hauptsachbearbeiter und Jurist Herr **Uli Ebermann** zur Verfügung.

Termine oder Terminvereinbarungen erfragen bzw. vereinbaren Sie bitte in der Geschäftsstelle Im Spektefeld 26, 13589 Berlin unter (030) 81 85 27 20 oder **0176 39 11 01 37**

Das Präsidium

Mitglieder werben Mitglieder

Den Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V. stark machen!

Denn wir sind der einzige Verein auf dem Gebiet, der unabhängig ist, gemeinnützig und kritisch. Davon sollten Sie Ihre Nachbarn und den ganzen Freundeskreis sowie Ihre Familie überzeugen und die Mitgliedschaft im Verein empfehlen. Die Vorteile liegen auf der Hand, denn wir führen für Sie die Akten und befreien Sie damit von Ärgernissen und persönlichen Auseinandersetzungen mit Ihren Vermietern. Wir setzen Ihre Ansprüche durch und haben als starken Partner für Sie die Rechtschutzversicherung ARAG.

Für ein von Ihnen neu geworbenes Mitglied erhalten Sie auf Ihrem Mitgliedskonto für den nächsten Jahresmitgliedsbeitrag 12,- € gutgeschrieben.

Gemeinsam sind wir stark und darum ist auch Ihr Engagement und Ihre Solidarität gefragt. So können wir dem Unrecht begegnen.

12,- € Gutschrift auf Ihrem Mitgliedskonto!!!

Der umseitig ausgefüllte Mitgliedsantrag der/des Frau/Herr _____ wurde geworben durch:

Name des Mitgliedes: _____ **Mitgliedsnummer:** _____

SPANDAUER MIETERVEREIN
für Verbraucherschutz e.V.
in BERLIN und BRANDENBURG

M | | | |
Mitgliedsnr. = Mandatsreferenz

Mitgliedsantrag

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt und erkenne die Satzung vom SPANDAUER MIETERVEREIN **für Verbraucherschutz e.V., Im Spektefeld 26, 13589 Berlin**, ausdrücklich an.

Persönliche Daten:

BITTE IN DRUCKBUCHSTABEN AUSFÜLLEN

☐ Frau ☐ Herr

Name _____ Vorname _____

Geburtsdatum _____ Straße, Haus-Nr. _____

PLZ/Ort _____ Telefon _____

Mobiltelefon _____ E-Mail _____

Eintritt (Datum) _____ Vermieter/Hausverwaltung _____

☐ Die ARAG-Versicherung darf bis auf Widerruf meine Telefonnummer für eine persönliche Beratung nutzen.

Der Mitgliedsbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt **78,00** EUR **pro Kalenderjahr**. Der Mitgliedsbeitrag ist bei Eintritt fällig und in den Folgejahren jeweils im ersten Quartal.

Die Aufnahmegebühr beträgt einmalig **7,50** EUR.

Ort/Datum _____ X _____ Unterschrift

Die Angaben werden entsprechend des Bundesdatenschutzgesetzes vertraulich behandelt.

SEPA-Lastschriftmandat: Gläubiger-Identifikationsnummer DE33ZZZ00000721928

Ich bin damit einverstanden (jederzeit widerrufbar), dass der Beitrag zum Beginn der Mitgliedschaft und dann jeweils entsprechend der vereinbarten Zahlungsweise von meinem nachstehenden Konto abgebucht wird.

Die Kosten für Rücklastschriften werden an mich weitergereicht.

DE _____ _____

IBAN BIC *(8 oder 11 Stellen)*

Geldinstitut _____

Ort/Datum _____ X _____ Unterschrift

Unser Verbraucherschutzjournal ist erhältlich in allen nachstehenden Depotstellen:

Bethel e. V.
Heerstr. 417, 13591 Berlin

Friseur Hairline
Richard-Münch-Str. 99, 13591 Berlin

Friseursalon Silvana
Glöwener Str. 10, 13585 Berlin

Gaststätte zum Östereicher
Hauptstr.6, 13591 Berlin

Glückskindapotheke
Heerstr. 560, 13591 Berlin

Zahnarztpraxis Sabine Franke
Skarbinastr. 77, 12309 Berlin

Nagelstudio Thomaß
Richard-Münch-Str. 94, 13591 Berlin

OHG Selgros Cask & Carry GmbH & Co. KG
Str. d. Einheit 122-128, 14612 Falkensee

Reisebüro Holiday Land
Brunsbütteler Damm 267, 13591 Berlin

Der Spandauer Reise Center und Bustouristik
Kladower Damm 1, 14089 Berlin

Sachverständigen Zentrum B-Brbg
Falkenhagener Straße 8, 14612 Falkensee

Schlemmerparadies
Am Juliusturm 13, 13599 Berlin

Solarium Top Sun Staaken
Brunsbütteler Damm 244, 13581 Berlin

Zahnarztpraxis Glävke & Mittelsdorf
Nonnendammallee 84a, 13629 Berlin

SUNPOINT Deutschland AG & Co. KG
Spandauer Str. 174, 14612 Falkensee

In eigener Sache!

Auch wenn wir uns nunmehr im 3. Quartal befinden, so haben doch einige Mitglieder Ihren Beitrag noch nicht entrichtet.

Wir, der Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V., sind der ARAG verpflichtet, den Versicherungsbeitrag zeitnah zu überweisen. Wie Sie wissen, sind wir ein gemeinnütziger Verein, der nur von Mitgliedsbeiträgen und Spenden existiert. Wir sind daher nicht in der Lange, für alle Beteiligten bei der ARAG in Vorleistung zu gehen.

Buchhaltung und Mitgliederverwaltung

Glückwünsche zum Geburtstag

Wir wünschen allen Geburtstagskindern alles Gute und widmen Ihnen diesen Spruch:

Zum Geburtstag wünschen wir Ihnen, dass die schlechten Zeiten schnell vorüber gehen und die Guten immer zu Ihnen stehen. Dass Ihnen die ganze Welt zu Füßen liegt, und die gute Laune immer über die schlechte siegt.
Dass sich Ihnen nie Steine in den Weg legen, Sie freie Fahrt haben auf all Ihren Wegen.

Die Vereinsführung

Trauer

Wir trauern um unser Mitglied

Ingrid Krause
Peter Liebe
Margot Weferling

„Wenn im Kreis der Lebenswelt das Blatt zurück zur Erde fällt,
kehrt es zum Ursprung nur zurück und findet dort sein stilles Glück.

Albert Schweitzer

Wir werden Ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Die Vereinsführung

KLARSICHT

Impressum

Herausgeber
Spandauer Mieterverein
für Verbraucherschutz e.V.
Kerstin Mager-Benndorf (V.i.S.d.P.)
Vizepräsidentin

Redaktion
Christina Zschornack
Peter Nohle
redaktion@spandauer-mieterverein.de

Anzeigen
Christina Zschornack
anzeigen@spandauer-mieterverein.de

Auflage / Verteilung / Druck
Auflage: 5.000 Exemplare
Druck: **Medien24 Werbeagentur UG**
KLARSICHT erscheint vierteljährlich, wird kostenlos verteilt und an verschiedenen Depotstellen präsentiert.

Leserbriefe und Artikel
Für unverlangt eingesandte Manuskripte gibt es keine Veröffentlichungsgarantie. **Namentlich gezeichnete Artikel stellen nicht zwangsläufig die Meinung der Redaktion dar.** Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Postanschrift
Spandauer Mieterverein
für Verbraucherschutz e.V.
Im Spektefeld 26, 13589 Berlin
Tel.: (030) 81 85 27 20 / 0176 39 11 01 37
Fax: (030) 81 85 27 19
info@spandauer-mieterverein.de
www.spandauer-mieterverein.de

Bankverbindung
Berliner Sparkasse
IBAN: DE63 100 500 00 6604 0570 01
BIC: BELADEBE

Redaktionsschluss
für Quartal 4/2017 **10.09.2017**

Titelbild
Christina Zschornack

DAS CAFÉ

DAS CAFÉ ist ein **Treffpunkt** für die Menschen des Falkenhagener Feldes und darüber hinaus. Die Paul-Gerhardt-Kirchengemeinde als Träger betreibt DAS CAFÉ mit Hilfe einer Vielzahl an ehrenamtlichen Mitarbeitern, die mit Herz und Seele dabei sind und Spaß daran haben, Teil eines solch umfangreichen und verantwortungsvollen Projektes zu sein. DAS CAFÉ ist von Montag bis Freitag geöffnet. An ausgesuchten Wochenenden gibt es zusätzlich noch Sonderveranstaltungen, wie z.B Grillabende, Themenabende, Public-Viewing, die Weihnachtsfeier oder das Osterfrühstück.

Seit Februar 2014 unterstützen wir das Projekt VIVA CON AGUA SANKT PAULI welches sich weltweit dafür einsetzt, dass die Versorgung mit sauberem Trinkwasser und sanitären Anlagen in Entwicklungsländern nachhaltig verbessert wird.

Unterstützen auch **Sie** das Projekt indem Sie bei uns im Café ein Glas Leitungswasser kaufen. Der gesamte Erlös aus dieser Aktion wird an das Projekt gespendet. Infomaterial liegt im Café aus. Vielen Dank!

Öffnungszeiten

Montag	10.00 – 18.00 Uhr
Dienstag	10.00 – 22.00 Uhr
Mittwoch	10.00 – 22.00 Uhr
Donnerstag	10.00 – 22.00 Uhr
Freitag	13.00 – 17.00 Uhr
Samstag	Events
Sonntag	Ruhetag

Kontakt

DAS CAFÉ
Im Spektefeld 26
13589 Berlin
Telefon 030 / 818 527 21
www.paulgerhardtgemeinde.de
info@paulgerhardtgemeinde.de

Paul-Gerhardt-Kirchengemeinde
in Berlin-Spandau
MEHRGENERATIONENHAUS

Herzlich willkommen

in Ihrem Selgros Cash & Carry Falkensee

SELGROS cash & carry

Der Selgros Cash & Carry für Sie!

Selgros-Großhandelsmärkte sind auf die Bedürfnisse von Gastronomen, Kiosken, Einzelhändlern und anderen Gewerbetreibenden ausgerichtet und der ideale Profi-Partner für Sie! Wir unterstützen Sie täglich mit Angeboten, die Sie konkurrenzfähig machen sowie mit vielen Serviceleistungen von Profis für Profis.

Vielfalt für Sie!

Bei uns finden Sie mehr als 53.000 Artikel aus dem Food- und Non Food-Bereich. Sie können Ihren gesamten Warenbedarf bei uns abdecken – individuell, bequem, zeitsparend und zu fairen Preisen!

Zutritt nur für Gewerbetreibende mit gültigem Einkaufsausweis. Den Ausweis erhält man sofort, wenn man eine gültige, amtliche Bescheinigung des angemeldeten Gewerbes vorlegt.

Selgros Cash & Carry Falkensee
Straße der Einheit 122-128 · 14612 Falkensee
Tel.: 03322 257-0 · Fax: 03322 257-199

Wir sind für Sie da: Mo.–Fr. 6–22 Uhr · Sa. 6–20 Uhr

Das gesamte Selgros-Team Falkensee freut sich auf Ihren Besuch.

Persönlich. Praktisch. Passt!