

Wohnen in Potsdam – schon immer beliebt und oft auch eine Frage des Geldbeutels

Arbeitsgruppe „Wohnungssicherung“ beugt der Gefahr von Obdachlosigkeit vor

Wohnen in Potsdam. Zu jeder Zeit sehr beliebt. Auch aktuell herrscht eine rege Nachfrage nach Wohnungen in unserer Stadt. Doch sie ist größer als das aktuelle Angebot an freiem Wohnraum. Der Mieterverein Potsdam und Umgebung hat immer die Forderung nach neuem und preiswertem Wohnraum erhoben. Und an dieser Forderung wird er auch 2009 festhalten. Unter der Rubrik „Wohnen“ heißt es auf der offiziellen Internetseite der Landeshauptstadt, www.potsdam.de: „Ob junge Familien oder Senioren, ob Haushalte mit Kindern oder junge Leute, die ihre erste eigene Wohnung suchen – Potsdam kann allen etwas bieten und hat für alle Ansprüche das Passende im Angebot. ... Auch die Potsdamer Wohnungsgenossenschaften und private Anbieter stärken die Attraktivität ihres Wohnungs- und Häuserbestandes

durch Sanierung und Wohnumfeldverbesserungen. Im Zusammenschluss mit der GEWOBA haben beispielsweise fünf Wohnungsgenossenschaften zahlreiche Projekte gemeinsam realisiert und einen Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet. Moderne Neubauprojekte berücksichtigen die Bedürfnisse der Menschen und sehen verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten vor.“

Die Traumwohnung werden die Wohnungsuchenden auf Anhieb nicht gleich finden. Oft stehen dem finanzielle Gründe entgegen. Der Weg zur Traumwohnung ist oft ein längerer und von

Etappen geprägter. Das war so und das wird auch künftig so sein. Wichtig ist, überhaupt die Möglichkeit zum Wohnen zu haben und nicht gezwungen zu sein, auf der Straße zu leben. Die in der Stadtverwaltung tätige Arbeitsgruppe „Wohnungssicherung“ leistet Hilfe bei der Sicherung der Wohnung sowie bei der Unterbringung von durch Obdachlosigkeit bedrohter Menschen. Zu finden ist sie auf dem Gelände der Stadtverwaltung, Haus 2 (Eingang Jägerallee 2). Ihre Mitarbeiter sind Dienstag und Donnerstag von 9 bis 12 Uhr und von 13 bis 18 (Die) oder bis 16 Uhr (Do) ansprechbar. ■

*Liebe Mitglieder des Mietervereins Potsdam und Umgebung, Guten und Guten Angehörigen ein frohes Weihnachtsfest und ein gesundes neues Jahr 2009.
Der Vorstand und die Mitarbeiter des MVP*

Gut vorbereitet in die neue Wohnung

Familie Meyer hat eine Wohnung gefunden und ist darüber glücklich. In wenigen Tagen soll Übergabe sein und Meyers sehen keinen Grund, dass daraus nichts werden sollte. Bereits vor der Unterschrift unter den Mietvertrag haben sie die Wohnung ausführlich begutachtet, und werden die Schlüssel übergeben, wollen sie sie noch einmal kontrollieren: Ist die Wohnung ordentlich renoviert, sind Mängel erkennbar oder fehlen versprochene Installationen? Auf diese Fragen wollen Meyers vom bei der Übergabe anwesenden Wohnungseigentümer oder -verwalter Antworten haben. Letzte Sicherheit soll ihnen das Übergabeprotokoll geben, in dem der Zustand der Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses festgehalten wird. Aufschreiben wollen sie auch, welche Arbeiten der Vermieter noch durchzuführen hat. Ein Musterformular „Übergabeprotokoll“ haben sie sich beim Mieterverein geholt. Im Internet fanden sie es unter www.mieterbund.de

Lehrling begann Ausbildung beim MVP

Philipp Leopold bis 2011 in der Geschäftsstelle

Am 1. September 2008 begann Philipp Leopold beim Mieterverein Potsdam und Umgebung (MVP) eine Ausbildung zum Kaufmann für Bürokommunikation. In den nächsten drei Jahren wird er während der praktischen Ausbildungszeiten in der Geschäftsstelle des MVP anzutreffen sein. Im Verlauf der Ausbildung lernt Philipp Leopold alle relevanten Bereiche der Geschäftsstellenarbeit kennen, und es wird ihm die Möglichkeit geboten, sich bei Einsätzen in der Praxis darüber hinausgehende theoretische und praktische Kenntnisse anzueignen. Der planmäßige Ablauf der Ausbildung ist durch die zeit-

liche/sachliche Gliederung des Ausbildungsberufes vorgegeben. Das für den Beruf erforderliche theoretische Wissen wird am Oberstufenzentrum II in Potsdam vermittelt. Zu den Zielen der Berufsausbildung gehört der Erwerb der für die Ausübung des Berufes notwendigen Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten sowie von Berufserfahrung. Unter den Begriff der Berufserfahrung ordnet sich die Aneignung von Arbeitstugenden ein, wie Ordnung, Pünktlichkeit und Zuverlässigkeit. Darüber hinaus soll sich der Auszubildende soziale Kompetenzen aneignen, wie den Umgang mit Kunden, Kollegen und Vorgesetzten. ■



Philipp Leopold, hier während der praktischen Ausbildung in der Geschäftsstelle, lernte den Mieterverein und seine künftigen Kollegen bereits während eines Praktikums kennen

■ Mit dem englischen Begriff „Fogging“ werden feinste Ablagerungen von Schwarzstaub bezeichnet, die oft sehr plötzlich in Wohnungen meist an Stellen mit erhöhter Luftbewegung auftreten, wie zum Beispiel an den im Verhältnis zur Raumluft kühleren Außenwänden, über den Heizkörpern, den Fensterrahmen und Kästen der Rollläden.

Die Ursachen des Foggings sind noch nicht völlig erforscht. Allerdings tritt es in den meisten Fällen im Zusammenhang mit vorangegangenen Malerarbeiten, mit der Neuverlegung von Teppichböden, mit verstärkter Rußbildung durch Kerzenabbrennen oder mit Rauchen auf. Ungeklärt ist, warum alle vorgenannten Umstände keinesfalls zwingend zu Fogging führen. Trotz scheinbar gleicher Voraussetzungen tritt in der überwiegenden Zahl der beschriebenen Raumnutzungsfälle überhaupt keine Beeinträchtigung auf.

Aufgrund der letztlich noch nicht bekannten Ursache lässt sich ein Leitfaden zur sicheren Vermeidung von Foggingeffekten bislang nicht erstellen.

Bei Auftreten von Fogging in der Wohnung waren stets Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter vorprogrammiert. Zwar ist Fogging – zumindest dann, wenn nicht nur in uner-

Fogging – für die Beseitigung der Schäden haftet der Vermieter

BGH fällt Entscheidung im Mieterinteresse



Die Folgen des Foggings, vermutlich aber auch von falscher Nutzung der Wohnungsheizung, sind als schwarze Verfärbungen oft ebenfalls um die Fenster herum an den Fassaden erkennbar

heblichem Umfang auftretend – als Mangel der Mietsache anerkannt. Mietminderungs-, Schadenersatz oder Mängelbeseitigungsansprüche gegen den Vermieter kann der Mieter üblicherweise aber nur dann geltend machen, wenn er den Mangel nicht selbst zu vertreten hat, das heißt durch sein Verhalten den Mangel herbeigeführt hat.

Welche Rechte bestehen, wenn Mieter auf ihre Kosten Malerarbeiten durchgeführt oder einen neuen Teppichboden verlegt haben und plötzlich an den Wohnungswänden die schwarzen Verfärbungen auftauchen? Zumindest für die Frage, wer für die Beseitigung der Verfärbun-

gen aufkommen muss, hat der Bundesgerichtshof zwischenzeitlich eine klare Regelung gefunden. Das Malern der Wohnung mit handelsüblicher Farbe und das Einbringen eines handelsüblichen Teppichs gehören zum normalen Wohngebrauch und stellen kein Fehlverhalten des Mieters dar. Selbst wenn hierdurch der Fogging-Effekt hervorgerufen worden sein sollte, ist der Vermieter nach Paragraph 535 Abs. 1 S. 2 BGB für die Beseitigung der sich daraus ergebenden Folgen zuständig (BGH VIII ZR 271/07 vom 28. Mai 2008).

Ob der Mieter darüber hinaus Mietminderung oder gar Schadenersatz verlangen kann, hat der BGH demgegenüber aber noch nicht abschließend geklärt. Hierbei ist aber wohl zu erwarten, dass er hinsichtlich der Mietminderung wie auch zum Beseitigungsanspruch entscheiden wird. Einen Schadenersatz wird der Mieter in diesen Fällen wohl aber eher nicht verlangen können, denn dieser setzt wiederum ein Verschulden des Vermieters voraus.

Für weitere Fragen zu dem hier beschriebenen Thema stehen Ihnen die Rechtsberater des Mietervereins Potsdam und Umgebung zur Verfügung.

Britta Küpper

Kurz berichtet + + + Kurz berichtet

Nicht mehr im Vorstand

Nach über 17-jähriger engagierter Tätigkeit für den Mieterverein Potsdam und Umgebung e. V. ist Erika Baudis am 31. August 2008 im Alter von 71 Jahren aus dem Vorstand des MVP ausgeschieden. Die von ihr bis dahin ausgeübte Funktion einer „Beisitzerin für Werder“ ist derzeit nicht besetzt. Die Rechtsberatung, die der MVP jeden Montag in der Zeit von 15.30 bis 17.30 Uhr in Werder/Havel, Plantagenplatz 11, den in Werder und Umgebung wohnenden Mitgliedern anbietet, geht aber planmäßig weiter. Mitglieder aus Werder und Umgebung, die bereit sind, die durch den Rücktritt von Erika Baudis entstande-

ne Lücke zu schließen, können sich jederzeit in der Geschäftsstelle des MVP unter Telefon 0331-900 901 oder per E-Mail melden.

Termin für Beitragszahlung

Mitglieder, die keine Einzugsermächtigung erteilt haben und den Mitgliedsbeitrag überweisen, machen wir darauf aufmerksam, dass der Beitrag ohne Aufforderung bis 31. Januar 2009 fällig ist. Das ist der Termin des Eingangs auf dem MVP-Konto. Die Kontonummer lautet 3503 007 007, die Bankleitzahl ist 1605 0000, Mittelbrandenburgische Sparkasse. Wichtig: Verwendungszweck ist die Mitgliedsnummer.

Beratung zwischen 24. und 31. Dezember

Am 5. Januar erste Rechtsberatung im Jahr 2009

Für die Rechtsberatung zwischen Weihnachten und Neujahr gibt es folgende Regelungen:

Am Heiligen Abend und zu Silvester (jeweils Mittwoch) fallen die Beratungen aus.

Am Montag, den 29. Dezember, und Dienstag, den 30. Dezember, gelten die „normalen“ Beratungszeiten:

- Montag Telefonberatung von 10.00 bis 13.00 Uhr
- Dienstag persönliche Beratung von 10.00 bis 18.00 Uhr

Die Beratung in Werder am 29. Dezember fällt aus. Mit diesem Angebot folgen wir den Erfahrungen der letzten Jahre. Danach wurden die Beratungszeiten zwischen den Feiertagen zwar nur wenig in Anspruch genommen. Manche Mitglieder sind aber zum Beispiel beruflich so belastet, dass sie erst dann die Zeit finden, ihre Mietrechtsprobleme beim MVP vorzutragen.

Die Geschäftsstelle ist nicht besetzt.

Inhaltsreicher Landesverbandstag – Mut für die Zukunft

Liebe Mitglieder unserer Mietervereine,

lassen Sie mich zum Ende des Jahres traditionell Rückschau auf die Erfolge und Sorgen der letzten zwölf Monate nehmen und eine Vorschau auf die nächste Wegstrecke, die mit dem Jahr 2009 vor uns liegt, wagen. Zuerst die guten Nachrichten. Wir freuen uns, dass es dem DMB durch jahrelange beharrliche Argumentation auf der Bundesebene gelungen ist, eine erneute Wohngeldreform zu initiieren, die das Wohngeld wenigstens teilweise an die gestiegenen Kosten anpasst. Ein Novum, dass hierbei auch erstmalig die Heizkosten berücksichtigt werden können. Die Erleichterung kommt auch keinen Tag zu früh, denn die immens gestiegenen Energiekosten machen schon heute vielen Bürgerinnen und Bürgern unseres Landes das Leben immer schwerer. Wenn auch die Heizölpreise im November gefallen sind, der Gaspreis ist weiterhin angestiegen und Erleichterung nicht in Sicht. Das „dicke Ende“ kommt dann wohl auch erst mit der nächsten Betriebskostenabrechnung im Frühjahr ... Gut wenn man/Sie dann Mitglied in einem regionalen Mieterverein ist und die Betriebskostenabrechnung noch einmal auf Richtigkeit und Plausibilität überprüfen lassen kann.

Das Thema Energie war folgerichtig auch auf dem alle zwei Jahre stattfindenden Landesverbandstag unserer brandenburgischen Mieterbewegung das Motto der Podiumsdiskussion am Vormittag. Mit Dr. Bernd Wenzel vom Institut für erneuerbare Energien in Teltow, den Landtagsabgeordneten Kerstin Kircheis (SPD) und Wolfgang Thiel (Die Linke) sowie DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten diskutierten die Delegierten über die Zukunft einer gesicherten und bezahlbaren Energieversorgung.



„Energie – Umwelt – Kosten“. In der Podiumsdiskussion beim Landesverbandstag ging es schnell um die von Dr. Bernd Wenzel (rechts, im Gespräch mit dem DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten) formulierte Frage „Energiepreise – Wohin geht die Reise?“. In der Diskussion von den Delegierten besonders nachgefragt waren mögliche Hilfestellungen für die Mieter

Der Landesverbandstag 2008 brachte aber auch verbandsinterne Neuerungen. So sind gleich drei neue Mitglieder aus kleinen Vereinen und bevölkerungsarmen Regionen des Landes in den Landesvorstand eingezogen und können damit deren Probleme noch deutlicher in

den Mittelpunkt rücken. Insgesamt machte der inhaltsreich und harmonisch ablaufende Landesverbandstag Mut auf eine weitere erfolgreiche Arbeit unserer aktuell 28 Mitgliedsvereine im Land.

Eines ist klar: Unsere engagierten ehrenamtlichen Vorstände

und die hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im gesamten Land werden Ihnen, den rund 27 000 Mitgliedern, auch 2009 in gewohnter Qualität zur Seite stehen, dies versichere ich Ihnen als wieder gewählter Landesvorsitzender. Ich wünsche Ihnen und uns einen besinnlichen Jahresausklang und ein erfolgreiches und friedliches Jahr 2009.

Ihr Klaus-Jürgen Warnick



Fotos: L. Zahn

Der Bundesdirektor im Gespräch mit Delegierten

Betriebskostenabrechnungen für 2007 gesucht!

Der Frankfurter Mieterverein will seinen Mitgliedern, die die Absicht haben umzuziehen, einen neuen Service anbieten – eine Übersicht über die Höhe der Betriebskosten der in Aussicht genommenen neuen Wohnung. Dazu sind die Betriebskostenabrechnungen möglichst vieler Häuser notwendig.

Wichtig für den Verein ist die von den Vermietern vielfach verwendete Tabellenübersicht zu den kalten Betriebskosten und die (wenn vorhanden) verbrauchsabhängige Abrechnung. Die Zusatzblätter mit Erläuterungen und sonstigen Informationen (zum Beispiel die neue monatliche Vorauszahlung)

werden nicht benötigt. Es muss aber die Adresse (Ort, Straße und Hausnummer) erkennbar sein (sie kann auch per Hand notiert sein).

Wer dem Verein seine (neueste) Betriebskostenabrechnung zur Verfügung gestellt hat, bekommt die Auskunft über die Höhe der Betriebskosten in den in Aussicht genommenen Häusern kostenfrei, wenn der Verein dafür entsprechende Daten vorliegen hat.

Alle Mitglieder aus Frankfurt (Oder) und Umgebung können mit dem Original der Betriebskostenabrechnung zum Verein in der Halben Stadt 21 gehen und dort die notwendigen Seiten kopieren lassen. Am Dienstag

und am Donnerstag ist dies in der Zeit von 8.00 bis 19.00 Uhr möglich.

Mieter aus Eberswalde können immer am Dienstag von 14.00 bis 19.00 Uhr in der Geschäftsstelle in der Schöpferstraße 13 mit ihren Betriebskostenabrechnungen zum Kopieren vorbeikommen.

Auch eine Zusendung per Fax (03 35/6 85 02 58, rund um die Uhr) oder E-Mail (mieterverein.ffo@t-online.de) nehmen wir gern entgegen.

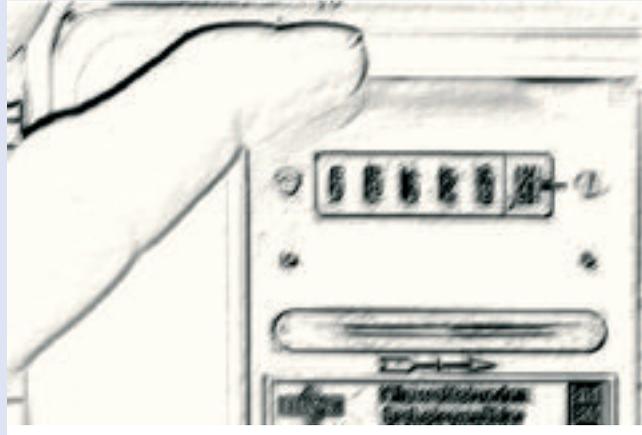
Für die Weitergabe werden nur die Hausmittelwerte verwendet, so dass auf einen einzelnen Mieter des Hauses kein Rückschluss möglich ist.

Sepp Träthner, Vorsitzender

Drehen die Kommunen an der Betriebskostenschraube?

Unter diesem Thema hatte der Mieterverein Prenzlau und Umgebung in Vorbereitung der Kommunalwahlen zu einer Podiumsdiskussion eingeladen. Eingeladen waren der Bürgermeister der Stadt Prenzlau, die Ortsvorsitzenden aller im Stadtparlament vertretenen Parteien und Wählergemeinschaften sowie die Wählervertretung „Wir Prenzlauer“, die sich erstmalig der Wahl zur Stadtverordnetenversammlung stellte. Langfristig eingeladen war auch der DMB-Landesvorsitzende, jedoch blieb dieser Stuhl unbesetzt.

Ziel dieser Podiumsdiskussion war es, die Aufmerksamkeit der politisch Verantwortlichen in der Stadt Prenzlau auf die stark angestiegenen Nebenkosten und damit verbundenen hohen Nachzahlungen zu lenken. Anhand der Kostenentwicklung und dem Vergleich mit anderen Städten im Land Brandenburg, aber auch mit Großstädten in Deutschland, wurde nachgewiesen, dass über 60 Prozent der Nebenkosten örtlich beschlossen werden und sich Prenzlau dabei nicht gerade „mit Ruhm



bekleckert“. Die Kosten wurden in jedem Fall in der Stadtverordnetenversammlung oder in den einzelnen Aufsichtsräten beschlossen, und überall haben wir gewählte Abgeordnete sitzen, die ihrer Verantwortung als Volksvertreter nicht ausreichend gerecht werden. Es wurde aufgezeigt, dass das Thema Wohn- und Nebenkosten ein Tabuthema ist, welches in keiner Rede, keinem Diskussionsbeitrag und keiner Presseveröffentlichung eine Rolle spielt. Dieses Problem wird einfach totgeschwiegen.

Die eingeladenen Gäste und

weitere Gesprächsteilnehmer der Veranstaltung begrüßten die Initiative des Prenzlauer Mieter-

vereins und bestätigten die Richtigkeit unserer Auffassungen. Selbstkritisch wurde Stellung bezogen, dass diese Problematik bisher wenig oder gar keine Beachtung gefunden hat und sich dies zukünftig ändern wird. Zugesichert wurde, dass das Thema der Nebenkostenentwicklung mehr Beachtung bekommt. Aufgezeigt wurde auch, dass oftmals Grenzen gesetzt sind, denn „Vater Staat“ greift mit der Umsatzsteuer, Mehrwertsteuer, Absatzsteuer und dergleichen den Bürgern gewaltig in die Tasche.

Nach 160 Minuten war diese Veranstaltung beendet, und es bestand die übereinstimmende Auffassung nach Wiederholungen solcher Veranstaltungen. Dem Prenzlauer Mieterverein wurden Dank und Anerkennungen ausgesprochen.

Hans-Jürgen Völtz
Vorsitzender

MVOH wird „Bereich Osthavelland“

Mit der Zustimmung der Mitgliederversammlung der Mietervereinigung Nord/Land Brandenburg e. V. zu Fusion und Verschmelzungsvertrag wird das „von langer Hand“ vorbereitete Zusammengehen der beiden Mietervereine ab 1. Januar 2009 nun auch rechtlich wirksam.

Die Mietervereinigung Nord wird nun ihre rund 2 500 Mitglieder zwischen Fürstenberg und dem Potsdamer Stadtrand einheitlich betreuen und in allen ihren sechs Bereichen mit anwaltlicher Unterstützung fachkundig und kompetent betreuen. Die Mitglieder des dann ehemaligen Falkenseer Mietervereins behalten ihren Anlaufpunkt in Falkensee, ihre gewohnten Beratungs- und Sprechzeiten und „im Bestand“ sogar ihren etwas günstigeren Mitgliedsbeitrag. „Wir werden ab Februar 2009 auch erstmals alle Mitglieder der MVOH im Rahmen der Mitgliedschaft kostenlos mit der

Mieterzeitung versorgen, suchen aber hierzu noch Helfer für die Verteilung“, teilt der in diesem Herbst in Oranienburg wie im Landesverband als Schatzmeister wieder gewählte Rainer Weicht mit. „Wir sind froh, dass unsere Unterstützungsleistungen des vergangenen Jahres jetzt auch eine rechtliche Basis bekommen und dass die Ehrenamtlichen um den langjährigen Stellvertreter Günter Werner und Rechtsanwältin Anke Strobelt ihre Arbeit im neuen Bereich Osthavelland fortsetzen werden.“

Neue Anschrift, Fax- oder E-Mail-Adresse?

Bitte teilen Sie Ihrem Mieterverein mit, wenn sich Ihre Anschrift oder Telefonnummer geändert hat. Besitzen Sie ein Fax oder eine E-Mail-Adresse, dann sagen Sie ihm das ebenfalls. Es würde die Arbeit Ihres Vereins sehr erleichtern, und er könnte Ihnen so eiligen Schriftverkehr schneller zukommen lassen.

Sollte Ihr Mieterverein gezwungen sein, aktuelle Postanschriften bei Einwohnermeldeämtern zu erfragen, so müssen die inzwischen landesweit auf acht Euro erhöhten Gebühren hierfür in der Regel vom betreffenden Mitglied gesondert erstattet werden.

Sprech- und Beratungszeiten in Falkensee,

Bahnhofstraße 66:

Erster und dritter Montag im Monat von 17.00 bis 19.00 Uhr sowie

zweiter und vierter Donnerstag im Monat von 10.00 bis 12.00 Uhr (Rechtsanwältin Anke Strobelt)

Telefon (0 33 22) 20 67 71 und (0 33 01) 53 59 00