

Unsere Förderer



GASAG AG

Bert Breuel
Telefon 030-78 72 13 28
bbreuel@gasag.de
www.gasag.de



Großmann –

Haus- & Aufgangsreinigung

Telefon 030-47 71 351
info@gebaeudeservice-grossmann.de
www.gebaeudeservice-grossmann.de



LBS Landesbausparkasse NordWest

Kompetenzcenter Hermsdorf
Telefon 030-41 47 65 66
berlin.reinickendorf@info.lbs-nw.de



Manfred Münchow GmbH

Gas-, Wasser- und
Heizungsanlagen
Telefon 030-29 15 840
muenchow1@gmx.de



Speidel System Trocknung GmbH

André Wilde
Telefon 01590-402 0404
Service-Hotline Nr. 0800-400 0800
wilde@trocknung.com
www.speidel.info

INGO WAGNER GMBH

INGO WAGNER GmbH
Bauausführungen
Telefon 030-30 69 38-0
info@ingo-wagner.de
www.ingo-wagner.de

Telefonberatung*

Die Berater Ihres Vertrauens

- Michael Habeck, Rechtsanwalt
- Patrick Straßer, Steuerberater
- Ernst Konrad, Hausverwalter
- Patrick Konrad, Hausverwalter
- Michael Winks, Hausverwalter

Die Sprechstunden

Di, Mi und Do: 15:00 bis 17:00 Uhr
Mo und Fr: 10:00 bis 12:00 Uhr

* Die Telefonberatung ist ein Service exklusiv für unsere Mitglieder.
Wenn Sie Interesse an einer Mitgliedschaft haben, stehen wir gern für ein erstes Gespräch unter 030-767 333 144 zur Verfügung.

Termine 2024

- 04.09.2024 Mitgliederversammlung in der Palisa.de
- 14.09.2024 Mitgliederausflug nach Rheinsberg
- 13.11.2024 Berater-Tag in der Potsdamer Straße 143

Für den Herbst 2024 ist außerdem eine Zoom-Info-Veranstaltung geplant für WEG-Beiräte zum Thema „Was hat der Beirat zu tun, welche Rechte hat er, was muss er nicht machen“.

6 Gründe für eine Mitgliedschaft

- + kompetente Fachberater aus der Praxis
- + gemeinsame Veranstaltungen und Erfahrungsaustausch mit anderen Berliner Eigentümern und Vermietern
- + aktuelle Fachinformationen aus erster Hand
- + Beratung von Wohnungseigentümern
- + Unterstützung beim Werterhalt Ihrer Immobilie
- + Vertretung gemeinsamer Interessen



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin-Ost

2 / 2024

24. Jahrgang, 52. Ausgabe

Haus & Grund Berlin-Ost e. V.

HUG informiert

FÜR INTERESSENTEN



Gute Beratung

Haus & Grund Berlin-Ost e. V.

Rolandstraße 105, 13156 Berlin-Pankow · info@hugberlinost.de
Telefon: 030-767 333 140 (Di+Do 10–12 Uhr) · www.hugberlinost.de

Vorstand:

Michael Winks, Erster Vorsitzender; Michael Habeck, stellv. Vorsitzender;
Patrick Konrad, Schatzmeister; Ernst Konrad, Ehrenvorsitzender

Editorial



Liebe Mitglieder,

er ist da, der neue Mietspiegel 2024. Und eine gewisse Enttäuschung macht sich breit. Der Mittelwert liegt über ganz Berlin bei 7,21 €/m².

Während also in der Presse wie ein Mantra von horrenden Angebotsmieten die Rede ist, bleibt bei der ersten Neuerhebung der Mieten in Berlin der von Vielen erwartete Sprung in den Tabellenwerten des Mietspiegels aus. Das hängt letztlich damit zusammen, welche Werte der Erhebung tatsächlich Eingang in den Mietspiegel finden und welchen Einfluss die Politik bei der Zusammenstellung der Daten nimmt. Der Ruf nach mehr und mehr Regulierung der Mieten geht an der Realität vorbei. Mit der Mietpreisbremse gemäß § 556 d ff. BGB sind bei der Neuvermietung bereits für die meisten Wohnungen Grenzen gesetzt, die letztlich auf die Daten des Mietspiegels zurückgehen. Während die Handwerkerpreise und die Materialkosten drastisch steigen, bleiben unsere Mieten immer weiter hinter den tatsächlichen Kosten zurück. Der Neubau stagniert, weil neben den Kostensteigerungen auch die Bauvorschriften und die Bürokratie, die ein Bauherr erdulden muss, die Initiativen abwürgt. Und so sind Wohnungen in unserer Stadt, ob nun „bezahlbar“ oder nicht, Mangelware.

Haus & Grund ist mit seinen Landesverbänden und dem Zentralverband mit der Politik im Gespräch. Zur Untermauerung unserer Anliegen benötigen wir auch Ihre Mitarbeit, um Sie zu befragen. Wir fügen Zugangsdaten zum Wohn-KlimaPanel bei, das von Haus & Grund unterstützt wird. Ich bitte Sie herzlich, mitzumachen. **Nur gemeinsam können wir unserer Stimme Geltung verschaffen.**

Ihr

Michael Winks



Bitte QR-Scannen und mitmachen.



<https://panel.hausundgrund.de>

Berater »zum Anfassen«



Das hatten wir durch die Pandemie lange nicht: Alle Berater standen „wie in alten Zeiten“ persönlich für die Beratung am 27. März 2024 zur Verfügung. Vorsorglich hatten wir am altbekannten Ort im Abacus-Hotel am Tierpark einen größeren Raum reserviert, den wir aufgrund des starken Zuspruches durch unsere Mitglieder auch brauchten. Die Mitglieder hatten die Möglichkeit, von einem Berater zum anderen zu wechseln und ihre Fragen zu stellen.

Für den November 2024 ist eine weitere Veranstaltung aus dieser Reihe geplant.

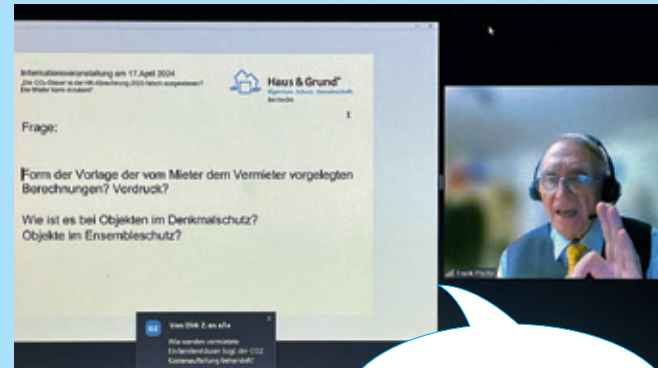
Zoom-Veranstaltung zum CO₂-Kostenaufteilungsgesetz am 17. April 2024

FRAGE

Den Anteil muss doch der Mieter dem Vermieter gegenüber erklären, oder habe ich das vorhin falsch verstanden?
Nach § 3 (1), rechnet der Versorger gegenüber dem Mieter entsprechend ab. Kann der Mieter diese Angaben aus der Rechnung als Erstattungsanspruch geltend machen oder muss der selbst noch ausrechnen, wie hoch sein Anspruch sein soll?



Scannen Sie den QR-Code, um zum Mitschnitt dieser Veranstaltung auf unserem Youtube-Kanal zu gelangen.



Ich verwalte ein Haus in Kreuzberg. Das Haus hat neuerdings Fernwärme. Diese wird mit Steinkohle erzeugt. Erfolgt die CO₂-Bepreisung?

FRAGE

Wenn in einem Haus eine Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt wird und nur eine weitere Wohnung vermietet wird, ist das Gesetz dann auch anzuwenden?
Hintergrund: Ein MietrechtsFA sagte vor ca. 3 Jahren, dass wenn nur eine Wohnung vermietet ist, bestimmte Verpflichtungen nicht greifen. Die eine Wohnung wird dann anders bewertet.

Geltung für selbstversorgende Mieter

Bei Gastherme und eigenem Gasbezug kann der Mieter den auf seine Wohnung entfallenden Kohlendioxidpreis selbst ermitteln. Dann hat er gem. § 6 Abs. 2 einen Erstattungsanspruch gegen den Vermieter; Frist dafür sind zwölf Monate. Zur Berechnung gibt es seit Juni 2023 ein Internet-Tool.
Zum Procedere ausf. Wall, WuM 2023, 80.
Zum heizfremden Verbrauch § 6 Abs. 3.

FRAGE

FRAGE

Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäuden. Ein Gebäude von ca. 1890 mit zwei Wohnungen/ Gasetagenheizung. Das zweite Gebäude Neubau mit zwei Wohnungen und Wärmepumpe. Zu berücksichtigende Gebäudegesamtwohnfläche wird nur aus dem Altbau berechnet oder Summe aus beiden Gebäuden?

RECHT

Fotos: J. Chartron