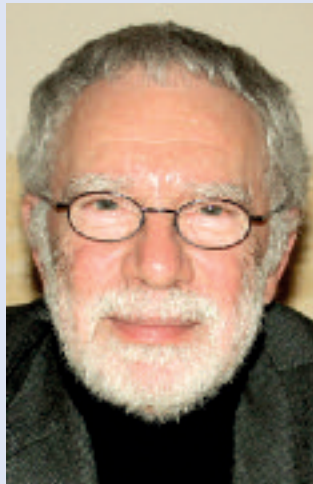


Mieterbund warnt vor Mietrechtsverschlechterungen

„Die im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und FDP vereinbarten Mietrechtsänderungen zum Nachteil der Mieter sind falsch, überflüssig und unakzeptabel“, erklärte der Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen, Wolfgang Hessenauer, anlässlich einer Tagung der hessischen Mietervereine in Kassel. „Einen Abbau des Kündigungsschutzes, beispielsweise durch kürzere Kündigungsfristen für Vermieter, oder die Abschaffung des Mietminderungsrechts bei Baumaßnahmen des Vermieters zur energetischen Sanierung darf es nicht geben. Auch Weichenstellungen hin zu noch höheren Betriebskosten lehnen wir strikt ab. Das gilt auch für Hartz-IV-Regelungen, nach denen die Arbeitsagenturen Mietzahlungen direkt an die Vermieter leisten oder Betriebskosten künftig pauschaliert werden dürfen.“

Hessenauer betonte, das aktuelle Mietrecht sei ausgewogen und habe sich bewährt. Es müsse weder auf den Prüfstand noch zu Lasten der über 40 Millionen Mieterinnen und Mieter in Deutschland geändert werden. Das habe Bundeskanzlerin Angela Merkel vor knapp vier Jahren zu Beginn der großen Koalition in einem Interview mit der MieterZeitung des Deutschen Mieterbundes genauso beurteilt und wörtlich gesagt: „Das aktuelle Mietrecht trägt den unterschiedlichen Interessen Rechnung. Es hat zu einem besseren Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern beigetragen. Ich sehe daher keinen Grund, an dem geltenden Gesetz etwas zu ändern.“

Obwohl das Mietrecht seit Jahren unverändert ist, sieht die neue Bundesregierung jetzt



**Wolfgang Hessenauer,
Vorsitzender des Deutschen
Mieterbundes – Landesverband
Hessen**

Korrekturbedarf und plant entsprechende Mietrechtsänderungen. „Der Koalitionsvertrag trägt eindeutig die Handschrift der FDP, Uralt-Forderungen der Vermieterverbände werden aufgegriffen. Kein Wunder, dass Immobilien- und Eigentümerverbände feiern und von ‚schwarz-gelben Rettern‘ sprechen. Vernunft und Gerechtigkeit bleiben auf der Strecke. Wenn überhaupt über Mietrechtskorrekturen nachgedacht wird, muss es um einen verbesserten Kündigungsschutz bei Umwandlung und Eigentumswechsel gehen, um Kappungsgrenzen bei Neuvermietungen, die Sicherung der Mietkaution in der Vermieterinsolvenz oder Öko-Mietspiegel“, erklärte Hessenauer.

Kündigungsfristen

Der Deutsche Mieterbund geht davon aus, dass die Koalition unter dem Stichwort „Vereinheitlichung“ plant, die Kündigungsfristen für Vermieter generell auf drei Monate zu ver-

kürzen. „Konsequenz ist, dass dann sogar Mieter, die zum Beispiel zehn, 20 oder 30 Jahre in ihrer Wohnung und in ihrem Stadtviertel wohnen, diese Wohnung bei einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters kurzfristig innerhalb von drei Monaten räumen müssen“, erklärte der Mieterbund-Vorsitzende. „Die Bundesregierung darf nicht unberücksichtigt lassen, dass es einen großen Unterschied macht, ob Mieter kündigen und freiwillig die Wohnung aufgeben oder ob der Vermieter kündigt und die Mieter zur Räumung der Wohnung gezwungen werden. Je mehr und länger der Mieter in seiner Umgebung verwurzelt ist, desto mehr Zeit braucht er für die Suche nach einer neuen Wohnung.“

Die „Vereinheitlichungs-Alternative“, dass Mieter, die selbst kündigen wollen, wieder eine sechs- oder neunmonatige Kündigungsfrist einhalten müssen, ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes sinnlos. Hessenauer: „Vermieter haben von einer derartigen Regelung keinerlei Vorteile. Für Mieter, von denen auf dem Arbeitsmarkt ein hohes Maß an Mobilität und Flexibilität gefordert wird, bringt eine längere Kündigungsfrist aber erhebliche Nachteile mit sich. Bei einer neunmonatigen Kündigungsfrist beispielsweise sind doppelte Mietzahlungen am neuen und am alten Wohnort kaum auszuschließen. Für Mieter bleibt dann häufig nur die Entscheidung, den neuen Arbeitsplatz gar nicht anzutreten oder diesen Arbeitsplatz teuer zu bezahlen.“

Mietminderung

„Das Mieterrecht, die Miete zu kürzen, wenn es schwere Män-

gel und Beeinträchtigungen in der Wohnung oder im Haus gibt, verhindert keine energetische Modernisierung. Deshalb sind die Pläne der Koalition falsch, das Mietminderungsrecht abzuschaffen, wenn der Vermieter Baumaßnahmen zur energetischen Sanierung durchführt“, erklärte der Vorsitzende des Mieterbundes Hessen. Grund für eine Mietminderung sei nicht die energetische Sanierung selbst, sondern seien erhebliche Beeinträchtigungen und Mängel infolge der Bauarbeiten im oder am Haus, zum Beispiel Lärm, Schmutz, Heizungsausfall, Warmwasserausfall, Nichtbenutzbarkeit der Toilette usw. „Ich kann keinen Grund erkennen, warum Mieter 100 Prozent Miete zahlen sollten, wenn sie wochenlang im Kalten sitzen oder auf warmes Wasser warten müssen“, sagte Hessenauer.

Das Minderungsrecht gebe es nicht nur im Mietrecht, sondern auch im Kaufrecht, im Reise-recht oder im Werkvertragsrecht. „Es ist nicht nachvollziehbar und widerspricht der Systematik des Bürgerlichen Gesetzbuches, wenn im Mietrecht die Mietminderung davon abhängig gemacht wird, ob der Vermieter umbaut, eine einfache Modernisierung durchführt oder ob er energetisch modernisiert“, so der Mieterbund-Vorsitzende.

Hartz IV

Geplant sei, dass künftig Jobcenter oder Arbeitsagenturen die Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen von Hartz-IV-Empfängern direkt an die Vermieter zahlen. Hessenauer: „Hierdurch würden praktisch vier Millionen Haushalte in Deutschland entmündigt und stigmatisiert. Außerdem gibt es niemanden mehr, der die Berechtigung der Ansprüche prüfen oder abklären kann, wenn Vermieterforderungen, Mieterhöhungen und Betriebskostennachzahlungen künftig direkt an die Vermieter gezahlt werden.“

Ich fürchte, diese Blankoschecks für Vermieter führen zu enormen Kostensteigerungen für die Agenturen und Jobcenter.“

Auch die Absicht der Bundesregierung, Energie- und Nebenkosten sowie gegebenenfalls die Kosten der Unterkunft zu pauschalisieren, lehnt der Deutsche Mieterbund als falsch und unzweckmäßig ab. „Wichtiger ist, dass der Bund den Kommunen klare Vorgaben macht, wie die Angemessenheit der Wohnkosten bestimmt werden kann. Pauschalierungen bei Betriebskosten, insbesondere bei den Heizkosten, darf es nicht geben. Dies verstößt auch klar gegen die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts in seinem Urteil von Anfang Februar. Insbesondere muss berücksichtigt werden, dass Hartz-IV-Empfänger gezwungen sind, preiswerte Wohnungen zu beziehen, die in aller Regel in keinem guten energetischen Zustand sind, so dass hier zwangsläufig höhere Heizkosten entstehen“, erklärte Hessenaus. Stattdessen wäre es sinnvoll, über ein Bonussystem energiebewusstes Verhalten zu belohnen und Heizkostenrückzahlungen dem Mieter zugute kommen zu lassen.

Betriebskosten

Steuerliche Wettbewerbsgleichheit für kommunale und private Anbieter, wie sie die Bundesregierung herbeiführen will, bedeute, dass kommunale Unternehmen künftig Umsatzsteuer, also Mehrwertsteuer, zahlen müssen. Dann werden sich unter anderem die Kosten für Abwasser und Müllbeseitigung erhöhen. „Auch wenn mehrwertsteuerpflichtige kommunale Unternehmen von der Möglichkeit des Vorsteuerabzugs Gebrauch machen könnten, droht die Gefahr drastisch steigender Gebühren und damit Betriebskosten. Der Bund darf auch nicht zum Kostentreiber bei Betriebskosten werden. Ziel muss es sein, Betriebskosten zu senken“, erklärte der hessische Mieterbundvorsitzende. ■



Mieterverein Gießen kritisiert Vermieterverhalten bei Mietkautionen

Gießen - Bei rund zehn Prozent der Rat suchenden Mieter dreht sich die Beratung beim Mieterverein Gießen um die Rückzahlung der Mietkaution. Der Vereinsvorsitzende Stefan Kaisers übt in dem Zusammenhang Kritik am Verhalten vieler Vermieter. „Wenn jeder fünfte Mieter seine Kautionsgrundlos gar nicht oder nur unvollständig zurückerhält, 30 Prozent der Vermieter das als Mietsicherheit hinterlegte Geld nur mit erheblicher Verzögerung zurückerzahlen und sieben Prozent der Vermieter die Kautions nutzen, um ihre Mieter unter Druck zu setzen, sind das klare Rechtsverstöße.“ Die vom Mieterverein genannten Zahlen würden sich mit einer Erhebung des Internetportals „ImmobilienScout24“ decken, seien also nicht nur regional zu beobachten.

Die Mietkaution diene dem Vermieter primär als Sicherheit für den Fall, dass der Mieter seinen mietvertraglichen Pflichten

nicht nachkomme, insbesondere seine Miete nicht zahle. Beim Auszug des Mieters könne der Vermieter bei Beschädigungen an der Wohnung oder noch ausstehenden Betriebskostenforderungen zur Deckung seiner Ansprüche auf die Kautions zurückgreifen. Sei das aber alles nicht der Fall, bestehe von Seiten des Vermieters die Verpflichtung zur vollständigen Rückzahlung der Mietsicherheit – spätestens sechs Monate nach dem Auszug des Mieters aus der Wohnung. Sonst drohe dem Vermieter ein Kautionsprozess.

„Verbreitet ist heute die ‚Barkautions‘, bei der der Betrag auf ein Kautionsparkonto, getrennt vom Vermögen des Vermieters, eingezahlt wird“, so Kaisers. Die Mietvertragsparteien könnten sich auch auf eine besser rentierliche Anlageform verständigen, etwa eine Tagesanleihe des Bundes. Auch eine Bankbürgschaft sei möglich. Von der in jüngster Zeit ins Gespräch gebrachten „Miet-

kautionsversicherung“ (Wohnbürgschaft) rät der Mieterverein, im Einklang mit den Verbraucherschützern und den Vermietern, ab, da die Policen zu teuer seien. Zudem bestehe das Risiko einer Pleite der Versicherung.

Beim Mieterverein weist man darauf hin, dass viele Mieter angesichts der wirtschaftlichen schwierigen Zeiten Probleme hätten, die aus zwei bis drei Monatskaltmieten bestehende Kautions aufzubringen. „Bei einem neuen Mietverhältnis muss der Mieter die Kautions zahlen, ohne über die Kautions für die vorherige Wohnung verfügen zu können. Da hilft es dann wenig, wenn die neue Kautions in drei Raten gezahlt werden darf“, so Kaisers. Viele Mieter müssten deshalb ihr Girokonto überziehen, was bei den dort anfallenden Zinsen eine teure Sache sei. ■

DMB-Landesverband Hessen e. V., Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, Tel. 06 11/41 14 05-0.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-18:
Jost Hemming, Wiesbaden



Wolfgang Hessenauer, Ortwin Schlenzog, Gudrun Markeli und Jost Hemming (v. l.)

Limburg - „Allein ist man gar nichts, aber in der Gemeinschaft sind wir stark!“ Dieser Leitspruch hat Ortwin Schlenzog gleichermaßen geprägt, und er hat ihn so gelebt. 30 Jahre lang bekleidete er das Amt des 1. Vorsitzenden und Geschäftsführers des Mieterschutzvereins Limburg. Nun übergab er sein Amt in jüngere Hände. „Ohne ihn stünde der Mieterbund Limburg heute nicht so da“, erklärte auf der Mitgliederversammlung der

MIETERBUND LIMBURG

Eine Ära ging zu Ende

Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen, Wolfgang Hessenauer. Als Schlenzog die Führung des Vereins übernahm, lag dieser am Boden. Es stellte sich die Frage: Sterben lassen oder neu anfangen? Ortwin Schlenzog krepelte zusammen mit seiner

Ehefrau die Ärmel auf und mit viel Engagement und Arbeit erweckten sie den Verein wieder zum Leben. In seiner Amtszeit wuchs die Mitgliederzahl von 283 auf weit mehr als 1.000. Zahllosen Mietern in Limburg und Umgebung wurde in seiner Amtszeit zu ihrem Recht ver-

holfen und teilweise viel Geld gespart.

Für seine Verdienste erhielt Schlenzog im Jahr 2000 aus der Hand des damaligen Landrates Dr. Manfred Fluck das Bundesverdienstkreuz der Bundesrepublik Deutschland. Der Deutsche Mieterbund würdigte sein Wirken auf dem Hessischen Mietertag 2000 mit der Verleihung der Goldenen Ehrennadel.

Ortwin Schlenzog wäre nicht er selbst, hätte er nicht zum einen seine Nachfolge geregelt und zum anderen als letzte Amtshandlung einen Beschluss des Hessischen Mietertages umgesetzt und von der Mitgliederversammlung die Umbenennung des Vereins in Mieterbund Limburg und Umgebung e. V. in die Wege geleitet. Zu seiner Nachfolgerin wählte die Versammlung Rechtsanwältin Gudrun Markeli, die seit mehr als zehn Jahren die Mitglieder des Vereins berät.

Landesvorsitzender Wolfgang Hessenauer und Verbandsdirektor Jost Hemming dankten Ortwin Schlenzog für sein jahrzehntelanges Wirken und wünschten gleichzeitig der neu gewählten Vorsitzenden des Mieterbundes Limburg für die künftige Arbeit viel Erfolg. ■

Helmut Diel feierte seinen 85. Geburtstag



Helmut Diel, 1. Vorsitzender des Mietervereins Fulda

Fulda - Soziales Engagement ist für ihn kein Fremdwort, sondern gelebte Selbstverständlichkeit. Helmut Diel, mit dem Bundesverdienstkreuz ausgezeichnete Stadttältester, ist heute noch Vorsitzender des Mietervereins Fulda.

Helmut Diel ist seit 1975 im Vorstand des Mietervereins Fulda tätig. 1987 wurde er zum Vorsitzenden und Geschäftsführer gewählt. Diese Ämter bekleidet er trotz seines hohen Alters bis zum heutigen Tag.

1981 wurde Helmut Diel mit dem Ehrenbrief des Landes Hessen ausgezeichnet. In Anerkennung und Würdigung der langjährigen ehrenamtlichen Tätigkeit für die Stadt Fulda erhielt er die Ehrenbezeichnung „Stadttältester“.

Im vergangenen Jahr konnte der Jubilar mit seiner Ehefrau Elfriede, geborene Deigert, das Fest der diamantenen Hochzeit begehen.

Der Landesvorstand des Mieterbundes Hessen gratuliert Helmut Diel zu seinem 85. Geburtstag und wünscht ihm alles Gute. ■

Mieterverein Marburg

Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Mietervereins Marburg findet am Dienstag, den **11. Mai 2010**, im Gemeindesaal der katholischen Pfarrgemeinde St. Peter und Paul in Marburg in der Biegenstraße 18 statt. Sie beginnt um 20.00 Uhr.

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung
2. Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfähigkeit der Versammlung
3. Wahl des Protokollführers
4. Bericht des Vorstandes
5. Kassenbericht
6. Bericht der Kassenprüfer
7. Entlastung des Vorstandes
8. Neuwahl des Vorstandes
9. Wahl der Kassenprüfer
10. Beschlussfassung über Anträge gemäß § 9 der Satzung. Auf die Frist zu deren Einreichung wird hingewiesen.
11. Verschiedenes

Ab dem 26. April 2010 liegen alle Anträge zur Jahreshauptversammlung in der Geschäftsstelle in der Bahnhofstraße 15 in Marburg zur Einsichtnahme aus.

Der Vorstand