

* Kein ausreichendes Datenmaterial verfügbar, deshalb Ergebnis aus Betriebskostenspiegel für Deutschland ermitteln.

© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH
Daten 2008; Datenerfassung 2008/2010

Neuer Betriebskostenspiegel für Hessen

Mieter zahlten in der Abrechnungsperiode 2008 in Hessen durchschnittlich 1,95 Euro pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten. Das waren fünf Cent weniger als im Jahr zuvor. „Im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2007 sind die durchschnittlich gezahlten Betriebskosten damit stabil geblieben“, erklärte der Direktor des Mieterbundes Hessen, Jost Hemming, in Wiesbaden. „Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 3,04 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen (+ sieben Prozent gegenüber 2007). Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung mussten bei Anfallen aller Kosten 2.918,40 Euro im Jahr 2008 an Betriebskosten aufgebracht werden“, erklärte Hemming weiter. Dies sind Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel,

den der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2008 vorgelegt hat.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2008 gegenüber 2007 um knapp 14,8 Prozent gestiegen. Mussten 2007 noch durchschnittlich 1,01 Euro pro Quadratmeter und Monat gezahlt werden, waren es ein Jahr später nun 1,16 Euro. Die Ursache hierfür dürfte nach Meinung des Mieterbundes Hessen in erster Linie in den gestiegenen Heizöl- und Gaspreisen zu sehen sein.

AUSBLICK 2009/2010

Für das Abrechnungsjahr 2009 erwartet man beim Mieterbund in etwa gleich hohe Kosten wie 2008. Zwar seien im Jahr 2009 die Preise für Gas und Heizöl leicht gesunken. Allerdings

dürfte 2009 der Energiebedarf wieder angestiegen sein. Die Wintermonate 2009 waren insbesondere von Januar bis März deutlich kälter als im Vorjahr 2008.

„Die Höhe der kalten, vor allem aber der warmen Betriebskosten wird ein immer wichtigeres Entscheidungskriterium für Mieter bei der Anmietung der Wohnung oder bei der Fortsetzung des Mietverhältnisses. Ziel des Betriebskostenspiegels ist es deshalb, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für die tausende Haushalte herzustellen. Außerdem soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnungen nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern. Und er soll Vermietern Hinweise geben, wo Einsparmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden



Ehrenvorsitzender
Martin Molle

85. Geburtstag

Der Ehrenvorsitzende des Deutschen Mieterbundes - Landesverband Hessen, Martin Molle, feierte am 10. Mai 2010 seinen 85. Geburtstag. Die Redaktion der MieterZeitung gratuliert recht herzlich.

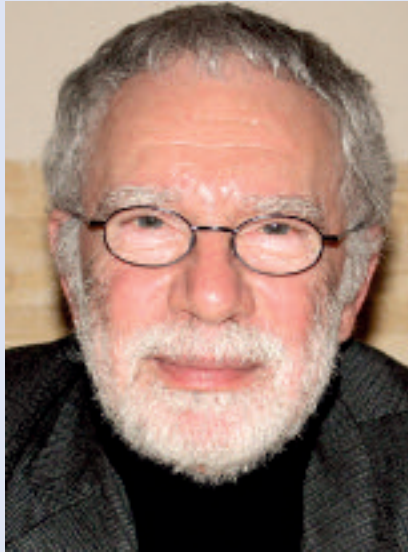
sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren“, sagte Hemming. ■

Nassauische Heimstätte verweigert Auskunft

Mieterbund fordert Klarheit und Schutzrechte für die Mieter

Die Nassauische Heimstätte hat in einem Schreiben an den Deutschen Mieterbund – Landesverband Hessen die Antwort auf die Frage verweigert, an welchen Standorten die Nassauische Heimstätte den Verkauf von rund 7.000 Wohnungen plant. „Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir die beabsichtigten Verkaufsstandorte nicht veröffentlichen, sondern vor einem Verkaufsstart zuerst die Mieter und die Repräsentanten vor Ort informieren“, heißt es in einem Antwortschreiben des leitenden Geschäftsführers der Nassauischen Heimstätte, Bernhard Spiller, an den Hessischen Mieterbund.

Dieser hatte Ende März von der Nassauischen Heimstätte Auskunft darüber verlangt, an welchen Standorten die Nassauische Heimstätte den Verkauf von wie vielen Wohnungen plant und ob auch ein Verkauf an Dritte geplant sei. Darüber hinaus wollte der Mieterbund wissen, wie sichergestellt werden soll, dass die Mieter im Falle des Verkaufs ihrer Wohnungen an Dritte nicht durch überzogene Mieterhöhungen, Eigenbedarfskündigungen oder umfangreiche Sanierungsmaßnahmen mit explosionsartig steigenden Mieten aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Hierauf teilte die Nassauische Heimstätte mit, dass bei einer Veräußerung an Dritte geplant sei, „im Kaufvertrag eine Sozialklausel“ zu verankern, „die weitestgehenden Mieterschutz gewährleistet“.



Wolfgang Hessenauer,
1. Vorsitzender

„Die Auskunftsverweigerung über die Standorte der geplanten Wohnungsverkäufe kann vom Mieterbund Hessen nicht akzeptiert werden. Die Mieterinnen und Mieter der Nassauischen Heimstätte haben gerade im Hinblick auf die vom Unternehmen stets betonte so-

ziale Ausrichtung einen Anspruch darauf, frühzeitig zu erfahren, ob und inwieweit sie von dem Verkaufsprogramm betroffen sind“, erklärte der Vorsitzende des Mieterbundes Hessen, Wolfgang Hessenauer, in Wiesbaden. „Wir müssen daher darauf bestehen, dass die Nassauische Heimstätte die notwendige Transparenz herstellt.“

Auch die angedachte Regelung, Schutzrechte für Mieter lediglich im Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer zu vereinbaren, sieht man beim Mieterbund Hessen skeptisch. „Nach un-

seren Erfahrungen mit Wohnungsverkäufen in der Vergangenheit reicht dies nicht aus“, erklärte Hessenauer. Häufig halte der Käufer Absprachen nicht ein oder „vergisst“ sie. Spätestens wenn die Wohnungen „en bloc“ oder einzeln weiterverkauft werden, gehen die Schutzrechte verloren. Wenn Wohnungen an Dritte verkauft würden, müssten die sozialen

Schutzrechte einzelvertraglich geregelt und in den individuellen Mietverträgen festgeschrieben werden. Nur eine solche Lösung gewähre den Mieterinnen und Mietern halbwegs Sicherheit vor Überforderungen. Deshalb müsse man auch im Falle der Wohnungsverkäufe durch die Nassauische Heimstätte darauf dringen, dass solche einzelvertraglichen Schutzrechte festgeschrieben werden.

„Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen hält Wohnungsverkäufe – gleich, ob von Bund, Land, Kommune oder Nassauische Heimstätte – grundsätzlich für falsch. Wenn aber unsere Appelle, den ‚Verkauf des Tafelsilbers‘ aufzugeben, erfolglos bleiben, muss sichergestellt werden, dass die Verkäufe sozialverträglich erfolgen. Hierzu müssen Schutzrechte für die Betroffenen ausgehandelt und vereinbart werden. Vor allem muss aber auch sichergestellt sein, dass diese Schutzrechte den Mietern auf Dauer garantiert werden“, erklärte Hessenauer. ■

Einstieg in den Ausstieg?

Ausverkauf der Nassauischen Heimstätte befürchtet

Mit erheblicher Skepsis und Sorge hat der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen die Ankündigung der Nassauischen Heimstätte zur Kenntnis genommen, sich

von rund 7.000 Wohnungen zu trennen, davon knapp 5.000 in Nordhessen und über 2.000 in Südhessen. Beim Mieterbund hegt man die Sorge, dass dies nur der Anfang des Ausverkaufs

öffentlicher Wohnungsbestände ist, der – je nach Erfolg – zu einem späteren Zeitpunkt dann seine Fortsetzung findet.

Wie der Vorsitzende des Mieterbundes Hessen, Wolfgang

Hessenauer, am Rande einer Tagung des Landesvorstandes und der 24 hessischen Mietervereine in Kassel gegenüber der Presse erklärte, sei zu befürchten, dass der angekündigte Verkauf von rund 7.000 Wohnungen der Einstieg in den Ausstieg aus der Landesbeteiligung an dem Wohnungsunternehmen ist. Es sei ein offenes Geheimnis, dass die CDU/FDP-Landesregierung sich am liebsten von der gesamten Wohnungsbaugesellschaft trennen wolle. Insofern könne diese Verkaufsmaßnahme als erster Schritt angesehen werden, um das Unternehmen für den Verkauf „marktfähig“ zu machen. Der Mieterbund habe derartige politische Absichten immer für falsch gehalten, da das Land dadurch ein wichtiges Instrument der öffentlichen Daseinsvorsorge und der Stadtentwicklungspolitik aus der Hand gebe. Der Mieterbund werde einem solchen Vorhaben auch nicht tatenlos zusehen.

Hessenauer forderte die Landesregierung und die Nassauische Heimstätte auf, unverzüglich zu erklären, an welchen Orten in Hessen Wohnungsbestände veräußert werden sollen. Die Mieter hätten ein Anrecht darauf, frühzeitig zu erfahren, ob ihre Wohnungen zum Verkauf anstünden. Darüber hinaus müsse die Landesregierung unverzüglich erklären, wie die Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnungen geschützt werden, sofern diese die Wohnungen nicht selbst kaufen und dann an Dritte veräußert werden. Es müsse auf jeden Fall durch besondere Schutzvorschriften sichergestellt werden, dass die Mieter nicht durch überzogene Mieterhöhungen, Eigenbedarfskündigungen oder umfangreiche Sanierungsmaßnahmen mit explosionsartig steigenden Mieten aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Hier müsse die Landesregierung Verantwortung übernehmen und schnell Klarheit schaffen, um den Ängsten der rund 7.000 betroffenen Mieterhaushalte entgegenzuwirken. ■

Mieterverein Hanau

Steigender Beratungsbedarf



**Hans-Egon Heinz,
1. Vorsitzender**

Hanau - Mit über 3.900 Beratungen in Mietangelegenheiten hatte der Hanauer Mieterverein im Vorjahr rund zehn Prozent mehr Fälle als in 2008 zu bewältigen. Diese Bilanz zog der Vorsitzende des Mietervereins Hanau, Hans-Egon Heinz, anlässlich der Mitgliederversammlung im Hotel

„Zum Riesen“ am Heumarkt Ende April.

Bevor Hans-Egon Heinz seinen Geschäftsbericht erstattete, berichtete Oberbürgermeister Claus Kaminsky in einem Grußwort über aktuelle Entwicklungen in der Stadt. Stadtrat Axel-Weiß Thiel referierte über die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt Hanau.

Während andere Organisationen über Mitgliederverluste zu klagen hätten, seien die Mitgliederzahlen beim Mieterverein Hanau im Jahre 2009 stabil geblieben, erklärte Hans-Egon Heinz in seinem Geschäftsbericht. Zum Jahresende gehörten dem Verein 2.400 Mitgliederhaushalte an. Damit zählt der Mieterverein Hanau zu den größten Vereinen im Stadtgebiet. Die gegenwärtige Wirtschaftskrise schlage sich natürlich auch im Portemonnaie der Mieterhaushalte nieder.

Aufgrund der Einkommenssituation der Hanauer Bürger wären rund ein Drittel der Einwohner sozialwohnungsberechtigt.

Rund 8.000 Bürger lebten von Hartz IV und dies mit zunehmender Tendenz. Dem gegenüber sei der Sozialwohnungsbestand seit 1987 von rund 7.600 Wohnungen auf 2.600 Wohnungen im Jahr 2009 gesunken, klagte Heinz. Zwar herrsche in Hanau kein akuter Wohnraummangel, allerdings würde insbesondere für untere und mittlere Einkommenschichten ein ausreichendes Wohnungsangebot fehlen.

Einen sprunghaften Anstieg habe es im Vorjahr bei den Wohnnebenkosten gegeben. Heizöl und Gas seien dabei die Preistreiber Nummer eins gewesen. Die Beratungsstatistik des Hanauer Mietervereins weise aus, dass es im Vergleich zu 2008 im Vorjahr einen weiterhin steigenden Beratungsbedarf gegeben habe. Absoluter Spitzenreiter seien nach wie vor die Nebenkosten mit 1.412 Beratungsfällen, so das Resümee von Hans-Egon Heinz.

Fast einstimmig beschloss die Mitgliederversammlung entsprechend der Empfehlung des Hessischen Mietertages 2008, den Namen des Vereins abzuändern in „Mieterbund Hanau und Umgebung e. V.“. ■

Mieterbund Nordhessen

Außenstelle in Waldeck-Frankenberg

Kassel - Den aktuell 500 Mitgliedern in Waldeck-Frankenberg unterbreitet der Mieterbund Nordhessen ab sofort ein neues Angebot: Auch in Frankenberg sind jetzt Beratungen möglich. Insgesamt 17.000 Mitglieder zählt der Mieterbund Nordhessen. Zwei Drittel der Mitglieder kommen aus Kassel, der Rest aus

den nordhessischen Landkreisen. Beratungen wurden bislang nur in der Hauptstelle in Kassel und in den beiden Außenstellen in Eschwege und Fritzlar angeboten. „Mit der Außenstelle in Frankenberg schließen wir die Lücke auf der mieterpolitischen Landkarte im Landkreis Waldeck-Frankenberg“, sagte Vorsitzender Dr. Willi Hilfer anlässlich der Eröffnung der Beratungsstelle in Frankenberg. Als selbstständige Rechtsberater arbeiten künftig die beiden Frankenberger Rechtsanwälte Robert Ingenbleek und Henning Koch für den Mieterbund. In der Kanzlei „Mitze & Ingenbleek“ in der Jahnstraße 18 in Frankenberg stehen Ingenbleek und Koch den Mitgliedern des Mieterbundes jeden Montag von 15.00 bis 17.00 Uhr für Beratungen zur Verfügung. Die Beratung ist für Mitglieder kostenlos. Der jährliche Mitgliedsbeitrag beträgt 32 Euro.



1. Vorsitzender Dr. Willi Hilfer, die Rechtsanwälte Robert Ingenbleek und Henning Koch, Mieterbund-Geschäftsführer Ingo Groß und der stellvertretende Vorsitzende Eberhard Fischer (v. l.)

Die häufigsten Irrtümer im Mietrecht

Die Beratungspraxis zeigt es immer wieder: Es gibt eine Reihe von Irrtümern im Mietrecht, die sich seit Jahren hartnäckig halten. Ärger, Streit und unnötige Kosten sind häufig die Folge daraus.

● **Der Irrtum von den drei Nachmietern:** „Wer seinem Vermieter drei Nachmieter stellt, kann den Mietvertrag ohne Kündigungsfristen beenden.“

Dies ist eine weit verbreitete Legende. Es gibt kein Recht auf Nachmieterstellung. Der Mieter hat die Kündigungsfristen zu beachten. Etwas anderes gilt, wenn Vermieter und Mieter eine Nachmieterregel vereinbart haben. Dann ist eine solche Vereinbarung für den Vermieter bindend. Bei einer langen Vertragsbindung oder einer langen Kündigungsfrist kann dem Mieter ausnahmsweise das Recht einer vorzeitigen Beendigung durch Nachmieter zustehen, wenn ein Härtefall vorliegt: zum Beispiel berufsbedingter Ortswechsel durch Versetzung oder Umzug ins Alters- oder Pflegeheim.

● **Der Irrtum von lauten Feiern:** „Einmal im Monat darf richtig gefeiert werden.“

Falsch. Mieter haben kein Recht darauf, einige Male im Jahr lautstark bis in die Morgenstunden zu feiern, wenn dadurch Nachbarn belästigt werden. Durch das eigene Wohnverhalten dürfen Nachbarn nicht gestört werden. Die Hausordnung, die allgemeinen Ruhezeiten von 22.00 bis 6.00 Uhr und das Gebot der Rücksichtnahme sind zu beachten.

● **Der Irrtum vom Zweitschlüssel:** „Der Vermieter oder die Hausverwaltung müssen immer einen Zweitschlüssel haben, schon für Notfälle.“

Das ist nicht richtig. Niemand darf ohne Wissen und gegen den Willen des Mieters einen Schlüssel für dessen Wohnung haben – weder der Vermieter noch die Hausverwaltung oder der Hausmeister. Es reicht völlig aus, wenn dem Vermieter be-

kannt ist, wo der Mieter für Notfälle, beispielsweise bei Urlaubsabwesenheit, einen Zweitschlüssel deponiert hat.

● **Der Irrtum vom Abwohnen der Kautions:** „Nach der Kündigung des Mietvertrages muss keine Miete mehr gezahlt werden. Der Vermieter kann sich die restlichen Mieten von der Kautions nehmen.“

Falsch. Ein „Abwohnen“ der Kautions ist nicht zulässig. Der Vermieter hat bis zum letzten Tag des Mietverhältnisses Anspruch auf die vollständige Miete.

● **Der Irrtum vom Zahlen der Kaltmiete bei vorzeitigem Auszug:** „Nach dem vorzeitigem Auszug muss nur noch die Kaltmiete bis zum Ende der Laufzeit des Mietvertrages gezahlt werden.“

Das ist nicht richtig. Der Vermieter hat ein Recht darauf, dass auch die Nebenkosten-Vorschüsse bis zum Ende der Mietzeit in voller Höhe weitergezahlt werden. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter schon vor Vertragsende ausgezogen ist.

● **Der Irrtum von der provokierten Kündigung:** „Um vorzeitig aus dem Vertrag herauszukommen, muss einfach die Miete nicht mehr gezahlt werden. Der Vermieter kündigt dann fristlos, und die Sache ist erledigt.“

Davor kann nur gewarnt werden: Denn bis ein neuer Mieter gefunden ist, muss die Miete weitergezahlt werden, und dem Vermieter stehen darüber hinaus auch erhebliche Schadensersatzansprüche zu, zum Beispiel für Makler- und Anwaltskosten.

● **Irrtümer bei Wohnungsmängeln:** „Bei Mängeln in der Wohnung darf die gesamte Miete einbehalten werden.“

Davon kann auch nur dringend abgeraten werden: Die Miete darf nur insoweit angemessen gemindert werden, als die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung erheblich eingeschränkt

ist. Der Mieterbund Wiesbaden empfiehlt, Rechtsrat über die Höhe der Mietminderungsquote einzuholen.

„Eine Mieterhöhung ist ausgeschlossen, solange Mängel bestehen.“

Auch das ist nicht richtig. Beides hat nichts miteinander zu tun. Wenn der Vermieter die Mieterhöhung ordnungsgemäß ankündigt und begründet, kann sie nicht mit dem Hinweis auf Wohnungsmängel zurückgewiesen werden. Bei Wohnungsmängeln stehen dem Mieter Gewährleistungsrechte zu, zum Beispiel die Mietminderung.

● **Der Irrtum vom Vertragsrücktritt:** „Auch wenn der Mietvertrag schon unterschrieben ist, kann der Mieter noch vom Mietvertrag zurücktreten.“ Dieses Recht gibt es nicht. Auch bei einer voreiligen Unterschrift unter den Mietvertrag gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Der Rücktritt vom Mietvertrag ist nur möglich, wenn ein Rücktrittsrecht vertraglich vereinbart ist. Zeigt der Vermieter Verständnis für den vorzeitigen Vertragsrücktritt, sollten Mieter zur Sicherheit auf einem schriftlichen Aufhebungsvertrag bestehen, der das Ende des Mietverhältnisses angibt.

Mit freundlicher Genehmigung des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt

Haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich absetzbar

Mit dem steuerlichen Absetzen von Kosten für ihre Mietwohnung können auch Mieter Geld sparen. Eine Reduktion der Einkommensteuer ist für jeden möglich, ob er nun Eigentümer oder Mieter einer Wohnung ist. Denn bis zu 20 Prozent der sogenannten „haushaltsnahen Dienstleistungen“ können direkt von der Steuerschuld abgezogen werden. Alle steuerlich begünstigten Dienstleistungen sind jetzt in einer Liste des Bundesfinanzministeriums aufgeführt.

Mit Hilfe der jährlichen Nebenkostenabrechnung können die Mieter ihre anteiligen Kosten, etwa für den Hausmeister, den Schornsteinfeger oder die Treppenhausreinigung, geltend machen. Das bezieht sich aber nur

auf die Arbeits-, Wege- und Maschinenkosten, nicht auf die Materialkosten, also zum Beispiel Reinigungsmittel. Wer sich die Wohnung putzen lässt, die Wäsche waschen, bügeln oder kochen lässt, kommt in den Genuss, die Kosten dafür steuerlich geltend machen zu können. Das gilt natürlich auch für den Pflegedienst.

Ebenso können die Lohnkostenanteile einer Reparatur von Haushaltsgeräten, wie Wasch- oder Spülmaschine, angesetzt werden. Voraussetzung ist immer die Vorlage einer Rechnung mit klarer Aufschlüsselung der unterschiedlichen Kosten, also Lohn- und Materialkosten, sowie der bargeldlose Zahlungsweg.

Mieten steigen stärker als Verbraucherpreise

Die Mieten in Hessen sind 2009 erstmals seit zehn Jahren stärker gestiegen als die Verbraucherpreise. Trotz eines deutlichen Rückgangs der Inflationsrate im vergangenen Jahr erhöhten sich die Mieten einschließlich Nebenkosten demnach um 1,2 Prozent. Die Verbraucherpreise in Hessen waren hingegen nahezu unverändert geblieben und lagen im Jahresdurchschnitt 2009 um 0,1 Prozent höher als ein Jahr zuvor. 2008 hatte die Jahresteuerrate noch bei 2,8 Prozent gelegen, 2007 bei 2,2 Prozent.