



33. Hessischer Mietertag 2008 in Frankfurt am Main

Öffentliche Kundgebung „Klimaschutz und Wohnen“

Samstag, **13. September 2008**, 10.00 Uhr

Ort: „Großer Saal“ im Dominikanerkloster, Kurt-Schumacher-Straße 23, 60311 Frankfurt/Main

Begrüßung: Wolfgang Hessenauer, 1. Vorsitzender

Grußansprachen:

- Dr. Alois Rhiel, hessischer Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
- Michael Müller, MdB, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesumweltministerium

Ansprache: Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes: „Klimaschutz und Wohnen aus Sicht des Deutschen Mieterbundes“



Willkommen

Liebe Mieterfreundinnen und Mieterfreunde,

hiermit lade ich Sie herzlich zum 33. Hessischen Mietertag am 13. September 2008 nach Frankfurt/Main ein. Das Motto unseres diesjährigen Verbandstages, der unter anderem aus Anlass des 100-jährigen Bestehens des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt hierher einberufen wurde, lautet „Klimaschutz und Wohnen“.

Die Verleihung des Friedensnobelpreises an Al Gore, die aktuelle Diskussion um die Laufzeiten von Atomkraftwerken und die damit verbundene Diskussion um Energiealternativen, die Diskussion um die energetische Erneuerung von Gebäuden und die geplante gesetzliche Verpflichtung hierzu haben das Thema Klimaschutz zu einem

aktuellen Thema der Politik gemacht. Die Gefahren, die die Veränderungen unseres Klimas mit sich bringen, sind nicht nur mehr Themen für Fachleute, sondern sie werden intensiv kontrovers und vor allem, was wichtig ist, öffentlich und von Vielen geführt.

Energieeinsparung als wichtiger Faktor beim Klimaschutz wird im Mittelpunkt unserer Tagung stehen. Die derzeitige Diskussion um die Energiekosten gibt diesem Thema auch für Mieter eine besondere Aktualität. Welche Maßnahmen müssen ergriffen werden, um so wenig wie möglich Energie zu verbrauchen und dadurch gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten? Aktuell wird heftig darüber diskutiert, wie die energetische Erneuerung und Sanierung von Wohnungen durch gesetzliche Regelungen vorangebracht werden soll. Wer soll dies bezahlen, Mieter, Vermieter oder beide? Wie verpflichtend und in welchem Zeitraum sollen diese Modernisierungen durchgeführt werden, und welchen Anteil an der Konjunkturerentwicklung werden diese Maßnahmen haben?

Es wird die Aufgabe dieses Hessischen Mietertages sein, auf all diese Fragen eine Antwort zu suchen und Position zu beziehen. In diesem Sinne wünsche ich unserem Verbandstag einen erfolgreichen Verlauf.

Wolfgang Hessenauer

1. Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen

Kleinreparaturenklausel in Mietverträgen

■ **Gießen** - Der Mieterverein Gießen hat für ein Mitglied beim Amtsgericht Gießen ein interessantes Urteil (Az: 40-M-C 125/08) erstritten.

Häufig wird im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter die Kosten für „kleinere Instandsetzungen“ oder bei Bagatellschäden bis zu einer Höhe von zum Beispiel 75 Euro trägt. Eine solche Klausel darf sich aber nur auf Teile beziehen, auf die der Mieter direkten und häufigen Zugriff hat, wie zum Beispiel Rollladengurte oder Türschlösser.

Um ebensolch ein schadhaftes Teil ging es in dem vorliegenden Streit. Die Vermieterin verlangte von dem Mieter, unter Bezug auf die Mietvertragsvereinbarung, die Übernahme der Kosten für den kompletten Austausch eines Auslaufventils mit Knebel in Höhe von 36,51 Euro, da es sich um einen wirtschaftlichen Totalschaden handele. Eine Reparatur sei zwar denkbar, aber nicht mehr wirtschaftlich. Der Mieter widersprach der Forderung, und das Gericht gab ihm darin Recht. Der Austausch des Auslaufventils sei, so das Gericht, nicht als bloße Reparatur anzusehen, sondern es handele sich um eine Erneuerung, die dem Vermieter obliege. Außerdem könne sich die Vermieterin nicht auf die Kleinreparaturklausel berufen, da die Ursache für den Defekt des Teils maßgeblich von der Verkalkung veranlasst worden sei. Der Mieter habe aber weder eine unmittelbare Einwirkung auf die ursächliche Verkalkung noch auf die ausgetauschten Dichtungen des Auslaufventils. Es sei bedenklich, wenn über die Bagatellklausel des Mietvertrages Reparaturen vorgenommen werden sollen, die nicht zwingend vom Mieter beeinflusst werden könnten.

Der Mieterverein begrüßt nach den Worten seines Vorsitzenden, Stefan Kaisers, das Urteil, weil es eine klare Grenze zwischen dem vom Mieter zu tragenden Kleinreparaturen und den vom Vermieter zu tragenden Instandsetzungen ziehe.

Immer mehr Mietprobleme bei Hessens Mietern

Der Beratungsbedarf der Mieterinnen und Mieter in Hessen steigt unaufhörlich. Wie der Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen, Wolfgang Hessenauer, anlässlich einer Tagung der hessischen Mietervereine in Kassel mitteilte, ist die Zahl der durchgeführten Mieterberatungen bei den 25 hessischen Mietervereinen im letzten Jahr um rund 1 000 gegenüber dem Vorjahr 2006 gestiegen. Mit 80 563 Beratungen wurde ein neuer Beratungsrekord erzielt. Der ständig steigende Beratungsbedarf – seit dem Jahr 2000 um rund 30 Prozent – und auch der ständig steigende Beratungsumfang im Einzelfall seien ein eindrucksvolles Zeugnis dafür, dass Mietprobleme und ständig steigende Wohnkosten immer mehr Mieterhaushalte belasten. In den 25 hessischen Mietervereinen des Deutschen Mieterbundes sind rund 100 000 Mieterhaushalte organisiert. Seit Jahren führen die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen die „Hitliste“ der Mietprobleme an. Im letzten Jahr entfielen 32,8 Prozent (2006: 31 Prozent) der Beratungen auf die Überprü-



Regionalkonferenz am 12. April 2008 in Kassel

fung von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. „Und hier scheint auch ein Ende der Fahrnistanze nicht absehbar“, erklärte Hessenauer. Im Jahr 2000 seien es „nur“ 25 Prozent aller Beratungen gewesen. Bei mindestens der Hälfte aller überprüften Heiz- und Nebenkostenabrechnungen werde ein Fehler aufgedeckt oder bestehe zumindest Erläuterungsbedarf. Hier liege jedenfalls das höchste Einsparpotenzial „begraben“. Mit Abstand folgten an zweiter Stelle Beschwerden über Mängel in der Mietwohnung. In fast 13 000 Fällen mussten die hessi-

schen Mietervereine im letzten Jahr deshalb tätig werden. Und hier mache die Zunahme der Probleme mit Schimmelbildung in Wohnräumen inzwischen einiges Kopfzerbrechen. Allzu gerne wimmelten Vermieter Ansprüche von Mietern mit dem Hinweis darauf ab, dass diese angeblich nicht richtig heizen und lüften. Häufig seien aber in Wahrheit bauphysikalische Gründe die Ursache für die Schimmelpilzbildung. Mit Fragen zu Mieterhöhungen suchten Vereinsmitglieder „nur“ in gut fünf Prozent aller Beratungsfälle die Beratungs-

stunden auf. Dies könne sich aber in den nächsten Jahren wieder ändern, erklärte Hessenauer. Erfahrungsgemäß führten konjunkturelle Erholungen der Gesamtwirtschaft mit leichter zeitlicher Verzögerung zu neuen Engpässen am Wohnungsmarkt, die aller Erfahrung nach auch wieder zu steigenden Mieten führen. In den letzten Jahren lag der Anstieg des Mietenindex ohne Heiz- und Nebenkosten etwas unter dem Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Dafür sind aber nach den Zahlen des hessischen Statistischen Landesamtes die Energiekosten seit 2001 um über 40 Prozent gestiegen. Alles in allem bestätigte der steigende Beratungsbedarf, dass der Druck auf die Mieterinnen und Mieter durch steigende Wohnkosten immer größer werde. Im Durchschnitt müssten Hessens Mieterinnen und Mieter fast schon ein Drittel ihres Haushaltseinkommens für die Wohnkosten aufbringen. Bei den unteren Einkommensbeziehern liege die Wohnkostenbelastung nicht selten bei 40 bis 50 Prozent, erklärte Hessenauer. ■

Die Tricks der Deutschen Annington

Die Deutsche Annington, das vielfach als „Heuschrecke“ apostrophierte und mit 220 000 Wohnungen größte Immobilienunternehmen in Deutschland, hat sich offensichtlich einen besonderen Trick einfallen lassen, um an das Geld seiner Mieter zu kommen. Zahlreiche Mieter der Deutschen Annington sind inzwischen Mitglied beim Mieterbund geworden, weil sie deren Nebenkostenabrechnungen nicht mehr durchschauen können. Beim Mieterbund hat man inzwischen die Erfahrung gemacht, dass die Deutsche Annington auf Einwendungen gegen Nebenkostenabrechnungen oder Bitten um Erläuterungen inhaltlich überhaupt nicht reagiert, allenfalls mit einem Zwischenbescheid, dass die Angelegenheit an eine andere Abteilung zur Bearbeitung übergeben worden sei. Dann hört man lange Zeit überhaupt nichts mehr. Nun hat man sich offensichtlich bei der Deutschen Annington einen neuen Trick ausgedacht, um doch noch an ausstehende Nebenkostennachforderungen zu kommen, ohne dass man die angeforderten Erläuterungen erteilt oder die Einwendungen bearbeitet. In Schreiben an seine Mieter bezieht sich das Wohnungsunternehmen auf ein geführtes Telefonat und entschuldigt sich zunächst dafür, dass man bisher nicht detailliert auf die Anfragen bezüglich der Nebenkostenabrechnung 2006 eingegangen sei. Um die Angelegenheit „schnell und unbürokratisch zu einem ein-

vernehmlichen Abschluss zu bringen“, bietet man dann seitens der Deutschen Annington an, auf die Nebenkostenabrechnung 2006 einen Nachlass zu gewähren. „Sofern Ihr Anliegen die Ihnen zugegangene Nebenkostenabrechnung betraf, haben Sie diese mit der telefonisch erfolgten Einigung anerkannt. Wir werden umgehend den oben genannten Betrag Ihrem Mietkonto gutschreiben ... Das mit Ihnen geführte Telefonat haben wir – mit Ihrer Zustimmung – aufgezeichnet ...“, heißt es in dem Schreiben. Es folgt dann noch ein Hinweis auf ein zweiwöchiges Widerrufsrecht gemäß Paragraph 3 Fernabsatzgesetz, das aber schon seit 2002 nicht mehr in Kraft ist, weil die Regelungen ins Bürgerliche Gesetzbuch integriert wurden. Beim Deutschen Mieterbund – Landesverband Hessen und seinen angeschlossenen Mietervereinen empfindet man diese Vorgehensweise der Deutschen Annington als ziemlich dreist, werde doch damit der Versuch unternommen, die berechtigten Einwände der Mieterinnen und Mieter gegen undurchsichtige Nebenkostenabrechnungen unter den Tisch zu kehren und den Mietern auf diesem Wege doch noch das Geld aus der Tasche zu ziehen. Insgesamt vermietet oder verwaltet die Deutsche Annington laut Geschäftsbericht in Wiesbaden, Frankfurt und Kassel rund 15 000 Wohnungen.

