

Mieterschutzverein begrüßt Mitglied Nummer 100 000

Frankfurt - Der Mieterschutzverein Frankfurt, der nächstes Jahr sein 100. Jubiläum begehen wird, konnte Ende August 2007 schon einen weiteren Meilenstein feiern: Eheleute Balondo traten dem Verein bei und erhielten die 100 000. Mitgliedsnummer. Mitglieder Nummer 99 999 und 100 001 sind Ulrike Löw aus dem Westend und Zeynep Gülsin aus Niederursel. Der Vorsitzende, Jürgen Bär, begrüßte alle drei Neuzugänge in den Geschäftsräumen des Vereins in der Eckenheimer Landstraße und überreichte ihnen einen Möbelhaus-Gutschein und ein Mieterlexikon.

„Wir helfen auch dann, wenn wir Antworten geben, die nicht unbedingt im Sinne der Mieter sind“, weiß Geschäftsführerin Petra Schulte. „Dies ist der Fall, wenn wir unsere Mitglieder davor bewahren, Fehler zu machen, die sie sonst noch teurer kämen.“ So wollen Mieter am Telefon oft bestätigt hören, dass sie nach neuester Rechtslage bei Auszug nicht mehr renovieren müssen. „Das mag sein“, lautet dann die Antwort der Expertin, „aber erst müssen wir Ihren Mietvertrag



Mieterschutzvereinsvorsitzender Jürgen Bär (rechts) begrüßt das Mitglied Nummer 100 000, Jens Christian Balondo

prüfen.“ Denn möglicherweise beinhaltet dieser eine wirksame Vertragsvariante, die den Mieter verpflichtet, bei Auszug Wände und Türen zu streichen.

Ganz oben in der Hitliste der Beratungsthemen – in Frankfurt nicht anders als in anderen Städten – stehen Neben- und Betriebskostenabrech-

nungen. Nachforderungen der Vermieter können bis zu mehreren Tausend Euro betragen, je nach Höhe der Vorauszahlungen. Auch die aktuell gestiegenen Energiekosten machen sich dabei bemerkbar. „Eine Überprüfung lohnt fast immer“, so Schulte. So weist laut dem Dachverband des Mieterschutzvereins, dem Deutschem Mieterbund, jede zweite Abrechnung Fehler auf, etwa wenn Hausmeisterarbeiten, wie zum Beispiel Reparaturen, Wohnungsabnahmen oder Briefe verteilen, abgerechnet werden. Denn Verwaltungs- und Instandhaltungskosten muss der Vermieter aus eigener Tasche bezahlen. Beratungsthema Nummer zwei sind Wohnungsmängel wie kaputte Heizungen, gerissene Rollladengurte oder Schimmel an den Wänden. Streitthema Nummer drei: die Rückforderung der Mietkaution nach Ende des Mietverhältnisses. Darf der Vermieter Geld einbehalten für

die letzte Nebenkostenabrechnung (Schulte: „Ja, aber nur in angemessener Höhe.“)? Wie geht man vor, um sein Geld zurückzuerhalten?

All diese Themen werfen Fragen auf, die am besten nicht erst vor dem Richter geklärt werden sollten. Tatsächlich zeigen Statistiken des Deutschen Mieterbundes, dass fast 98 Prozent aller Rechtsberatungen der örtlichen Mietervereine außergerichtlich endeten. ■

6. Kasseler Mieterforum

„Klimaschutz und Mieterinteressen“

am Samstag, den 3. November 2007

Ort: Hotel La Strada, Raiffeisenstraße 10, 34121 Kassel
Ablauf: 10.00 Uhr: Begrüßung durch den Verbandsvorsitzenden Wolfgang Hesenauer

10.15 Uhr: Impulsreferat
Referent: Hermann Scheer, MdB

11.00 Uhr: Diskussion

11.15 Uhr: Kaffeepause
11.30 Uhr: „Effiziente energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern – Best-Practice-Beispiele“
Referentin: Felicitas Kraus, Bereichsleiterin Energieeffizienz im Gebäudebereich der Deutschen Energie-Agentur GmbH (Dena)

12.00 Uhr: „Die Hessische Energiesparaktion – was bringt sie für Mieter?“
Referent: Werner Eike-Henning

12.30 Uhr: Diskussion

13.00 Uhr: Mittagessen
14.00 Uhr: „Was bringen Ökomietspiegel für den Klimaschutz und die Mieter?“
Referent: Dr. Jens Knissel, IWU Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt

14.30 Uhr: Diskussion
14.45 Uhr: „Anforderungen an einen sozialverträglichen Klimaschutz aus Sicht des DMB“

Referent: Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes
15.15 Uhr: Diskussion
15.30 Uhr: Schlusswort des Vorsitzenden des Mietervereins Kassel, Dr. Willi Hilfer

Mieterschutzverein Frankfurt

Der Mieterschutzverein Frankfurt bietet seinen etwa 20 000 Mitgliedern unentgeltliche Rechtsberatung in allen mietrechtlichen Fragen rund um die Wohnung. Der 1908 gegründete Verein ist der größte hessische Mieterverein und gehört dem Deutschen Mieterbund (DMB) an, der auf Bundesebene wichtige Lobbyarbeit für die Mieter leistet. Der rechtlich selbstständige Mieterschutzverein Frankfurt vertritt die Interessen der Mieter auf kommunalpolitischer Ebene, etwa in der Mietspiegelkommission der Stadt Frankfurt.

Der Verein hat zehn festangestellte, auf Mietrecht spezialisierte Juristen, die jedes Jahr in den Filialen in Eckenheim und Höchst rund 10 000 persönliche Beratungsgespräche sowie unzählige Telefonate durchführen.

Telefon: 069/5 60 10 57, Telefax: 069/56 89 40,
mieterschutzverein.frankfurt@msv-frankfurt.de

Tropfen auf den heißen Stein

■ **Wiesbaden** - 35 Millionen Euro Wohnungsbaufördermittel zum Bau von insgesamt 581 Mietwohnungen im Jahr 2007 hat Hessens Wirtschaftsminister Dr. Alois Rhiel Anfang Juli angekündigt. Dies wurde vom Deutschen Mieterbund – Landesverband Hessen als vollkommen unzureichend kritisiert. Notwendig wäre die Aufstockung der Mittel auf das Fünf- bis Sechsfache.

Nach wie vor sind nach den Mitteilungen des hessischen Wirtschaftsministers mehr als 46 000 Mieterhaushalte bei den hessischen Wohnungsämtern als wohnungssuchend registriert. Demgegenüber befindet sich die Zahl der fertig gestellten Wohnungen weiter auf Tal-fahrt. Vor allem der dramatische Rückgang an Sozialwohnungen bereitet der Mieterorganisation Sorgen. Notwendig ist ein Umsteuern der öffentlichen Hand.

Seitens des Mieterbundes wird man die Parteien im Vorfeld der Landtagswahl fragen, was sie zu tun gedenken, um die Wohnungsbauförderung wieder anzukurbeln und den Sozialwohnungsbestand zu sichern. Insbesondere für das Rhein-Main-Gebiet erwartet man beim Mieterbund in den nächsten fünf bis zehn Jahren am Mietwohnungsmarkt als Folge der geringen Wohnungsbautätigkeit und der demografischen Entwicklung einen kräftigen Preisschub. Bereits jetzt liegen im Ballungsraum Rhein-Main die Nettomieten bei Neuvermietung zwischen sechs und neun Euro pro Quadratmeter für eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert. Hinzu kommen im Durchschnitt 2,50 Euro pro Quadratmeter und Monat für Heiz- und Nebenkosten. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung liegt somit die Ge-

samtmiete bei 680 bis 920 Euro. Eine Wohnkostenbelastung von 30 Prozent und mehr des Haushaltseinkommens ist hier keine Seltenheit mehr.

Kurzfristig ist insbesondere im Nebenkostenbereich durch steigende Energiekosten ein weiterer Anstieg zu erwarten. Vielfach wurden von den Vermietern bei Vertragsabschluss die Heiz- und Nebenkostenvorauszahlungen zu niedrig angesetzt, was dann spätestens nach Erhalt der ersten Nebenkostenabrechnung bei den Mietern zu bösen Überraschungen führt. Den Mieterinnen und Mietern ist daher dringend zu raten, sich vor Vertragsabschluss vom künftigen Vermieter die letzte Heiz- und Nebenkostenabrechnung vorlegen zu lassen, um die Angemessenheit der veranschlagten Vorauszahlungen zu überprüfen, bevor man die Unterschrift unter den Vertrag setzt. Sollten sich Vermieter weigern, die letzte Abrechnung vorzulegen, ist auf jeden Fall Vorsicht geboten. ■

Vermieter sollen öfter Stromanbieter wechseln

■ Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen hat anlässlich eines Pressegesprächs des hessischen Wirtschaftsministers Dr. Alois Rhiel zum Thema „Strompreise“ an die Vermieter in Hessen appelliert, häufiger als bisher den Stromanbieter zu wechseln, um dem Nebenkostenanstieg entgegenzuwirken.

Wie Gert Reeh, Vorstandsmitglied im Mieterbund Hessen, in Frankfurt erklärte, machten die Allgemeinstromkosten nach dem veröffentlichten Betriebskostenspiegel 2004 in Hessen zwar „nur“ knapp drei Prozent der kalten Betriebskosten aus. Doch reiche die Spanne der Allgemeinstromkosten von monatlich zwei bis 14 Cent je Quadratmeter. Im Durchschnitt lägen die Allgemeinstromkosten eines Mietshauses bei circa fünf Cent je Quadratmeter monatlich. Bei einer derartig großen Spannweite der Stromkosten und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die

Nebenkosten inzwischen 30 bis 50 Prozent der gesamten Wohnkosten ausmachen, müsste jede auch noch so geringe Chance genutzt werden, um einem weiteren Anstieg der Nebenkosten entgegenzuwirken.

Reeh wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass seit der Mietrechtsreform 2001 Vermieter gesetzlich verpflichtet sind, bei der Bewirtschaftung ihres Mietwohnungsbestandes den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Dazu gehöre auch, regelmäßig den Strommarkt zu sondieren und gegebenenfalls zu einem preiswerteren Stromanbieter zu wechseln. Hierzu biete die neue Kurzinformation des hessischen Wirtschaftsministers eine gute Hilfe. Unterließen Vermieter wider besseres Wissen die Sondierung des Strommarktes und führe dies zu überhöhten Stromkosten, könnten Mieter gegebenenfalls die Nebenkosten um den überhöhten Stromkostenanteil kürzen. ■

RENOVIERUNGSPFLICHT ENTFÄLLT

Tausende Mieterhaushalte betroffen

■ Hatte der Bundesgerichtshof vor gut zwei Jahren die meisten Renovierungsklauseln in den Mietverträgen von Privatvermietern für unwirksam erklärt, hat er nun eine weitere bahnbrechende und weitreichende Entscheidung zu diesem Fragenkomplex gefällt. Mieter von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften sowie von landeseigenen Wohnungsunternehmen sollten gut aufpassen: Steht in den „allgemeinen Vertragsbestimmungen“ ihres Mietvertrages der Satz, dass die Mieter bei der Durchführung von Schönheitsreparaturen „nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen“ dürfen, so ist die gesamte Überwälzung der Renovierungspflicht auf den Mieter unwirksam. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 28. März

2007 (Az: VIII ZR 199/06). In Hessen sind davon mehrere Tausend Mieterhaushalte betroffen. In fast allen Verträgen kommunaler und landeseigener Wohnungsbaugesellschaften ist diese Klausel enthalten. Die Mieterinnen und Mieter sollten sich daher also unbedingt beraten lassen, bevor sie renovieren. Dies gilt insbesondere beim Auszug. Die Folge der Gerichtsentscheidung ist nämlich, dass der Vermieter, also die Wohnungsunternehmen, die Schönheitsreparaturen durchführen müssen. Dies gilt im Übrigen nicht nur erst beim Mietende, sondern auch während des gesamten Mietverhältnisses.

Der Mieterbund Hessen weist darauf hin, dass Mieter nicht verpflichtet sind, einen Nachtrag oder gar einen neuen Vertrag zu unterschreiben, um die Überwälzung der Schönheitsreparaturen nachträglich wirksam zu machen. ■

20 Jahre Mieterverein Vogelsbergkreis

Der Mieterverein Vogelsbergkreis lädt alle Mitglieder zu einer Veranstaltung zum 20-jährigen Bestehen des Mietervereins Vogelsbergkreis am 16. November 2007 um 20.00 Uhr herzlich ein. Sie findet statt in den Räumen des Deutschen Gewerkschaftsbundes, auch damals Gründungsort. Ihr Kommen zu der Veranstaltung haben die Gründungsmitglieder Michael Rolland und Jürgen Hedderich sowie Jost Hemming vom DMB-Landesverband Hessen zugesagt.