

Die Mär von den Mietnomaden

Wer kennt nicht die amüsante Fernsehwerbung für „Ricola“-Kräuterbonbons? „Wer hat’s erfunden? Die Schweizer.“ Analog könnte man diesen Werbespruch auch auf das Phänomen der sogenannten Mietnomaden anwenden, nach dem Motto: „Mietnomaden!“ Wer hat’s erfunden? Haus & Grund! Erfahrungsgemäß erfolgen Erfindungen nicht grundlos. Mag bei dem einen oder anderen Erfinder noch der Erfindergeist die treibende Kraft gewesen sein, so geht es letztendlich doch meistens ums Geldverdienen oder wie im Falle der Interessenvertretung Haus & Grund um politische Zielsetzungen. Während vor allem private Fernsehsender sich immer wieder einmal gerne auf das Thema „Mietnomaden“ stürzen und da-

bei leider auch vor miesen Tricks nicht zurückschrecken, wie der Fall der RTL-Moderatorin Vera Int-Veen in ihrer Sendung „Mietprellern auf der Spur“ beweist (siehe MieterZeitung 5/2011, Seite 29), scheint die Bundesregierung dem Trommelfeuer der Vermieterorganisation zu diesem Thema auf den Leim zu gehen und an der Mietrechtsschraube drehen zu wollen.

Hat bereits eine Untersuchung der Universität Bielefeld im Auftrag der Bundesregierung zu Tage gefördert, dass das Phänomen „Mietnomadentum“ wahrlich kein Massenphänomen ist, beweist nun die Antwort des Hessischen Ministers der Justiz, für Integration und Europa, Jörg-Uwe Hahn, auf eine kleine Anfrage der Fraktion Die Linke im Hessischen Landtag, dass

zumindest für Hessen das Mietnomadentum offensichtlich in den Bereich der Fabel gehört. Auf die Anfrage, wie viele Fälle des Mietnomadentums in Hessen der Landesregierung seit 2005 bekannt seien, antwortete der Minister, dass ihm Erkenntnisse über Fallzahlen in Hessen nicht vorliegen. Und auf die Nachfrage, ob denn nach den vorliegenden Informationen und Zahlen ein signifikantes Problem des Mietnomadentums in Hessen vorliege und woran dies zu messen sei, gab Minister Hahn zur Antwort, dass Erkenntnisse über ein als signifikant einzustufendes Problem des sogenannten Mietnomadentums in Hessen nicht vorliegen (Landtagsdrucksache 18/4238). Da wundert sich der stille Betrachter doch sehr, welche öffentliche Aufmerksamkeit in be-



Jost Hemming

stimmt Medien ein Phänomen erzielen kann, das es offensichtlich in nennenswertem Umfang überhaupt nicht gibt. Wer hat’s erfunden? Haus & Grund! Wehe dem, der Böses dabei denkt. ■

„Butterfahrten“ für Deutsche Annington-Mieter?

Deutschlands größter Vermieter, die Deutsche Annington, ist doch immer wieder für Überraschungen gut. Während sie bei ihren Mieterinnen und Mietern vor allem dadurch immer wieder auffällt, dass sie auf Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnungen oder auf Mängelbeseitigungsanzeigen erst einmal gar nicht, dann auch meist nur hinhaltend reagiert, im Gegenzug ihre Mieterinnen und Mieter aber gerne mit Mahnungen durch ein eigens eingerichtetes Inkassobüro überzieht, hat sie nun mit einem neuen Angebot überrascht. Mit Rundbrief vom Anfang September 2011 teilt sie den Mieterinnen und Mietern mit, dass durch Kooperation mit dem „HIT-Reisclub“ nun ein neuer „kostengünstiger Erlebnisurlaub“ in der Türkei ange-

boten werden kann. Insbesondere für die Zielgruppe der „Best Ager“, „also die Zielgruppe ab 50 Jahren“, soll das Angebot besonders attraktiv sein. Da war so manche Mieterin und so mancher Mieter in Anbetracht der ansonsten weniger kundenfreundlichen Deutschen Annington doch ziemlich verblüfft. Dies umso mehr, als nicht nur die kostenfreie Unterbringung „in einem Hotel gehobener Kategorie sowie ein abwechslungsreiches Ausflugsprogramm – von der Besichtigung einer Tropfsteinhöhle über die Kalksinterterrassen von Pamukkale hin zum exklusiven Galaabend“ angeboten wird, sondern weil darüber hinaus auch „Verkaufspräsentationen“ angeboten werden, bei denen die Gäste etwas kaufen können – aber nicht müssen“. Und damit nur ja keiner auf die Idee

kommt, es handele sich um die üblichen „Butterfahrten“, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, die Verkäufer seien „professionell, aber nicht unseriös, und die Ware kann auch in Deutschland zurückgegeben werden“. Da darf man doch gespannt sein, was der Deutschen Annington als Nächstes einfällt, um den doch nicht unerheblichen Unmut unter den Mieterinnen und Mietern, der sich im Laufe der

Jahre durch das wenig kundenfreundliche Geschäftsgebaren der Deutschen Annington aufgestaut hat, zu besänftigen. Ob das neue Angebot der „Butterfahrten“ allerdings dem Ziel von Deutschlands größtem Wohnungsunternehmer, „die Zufriedenheit“ ihrer Kunden weiter zu steigern, gerecht wird, darf mehr als bezweifelt werden. Die meisten Mieterinnen und Mieter schütteln hierüber nur ungläubig den Kopf. ■

*Weihnachtsgrüße
Wir wünschen allen Mitgliedern ebenso wie
den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der
Mietervereine ein frohes Weihnachtsfest
sowie Gesundheit, Glück und
Erfolg für das Jahr 2012!*

Land muss spekulative Mieteninflation bekämpfen

Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen hat die Landesregierung aufgefordert, unverzüglich gesetzliche Maßnahmen zu ergreifen, mit denen die Mietpreistreiberei, insbesondere in Teilen von Frankfurt am Main, gestoppt wird. Es häuften sich die Berichte, dass Vermieter und Makler in Frankfurt den akuten Wohnraumangel teilweise schamlos ausnutzten und bei der Neuvermietung zum Teil vollkommen überhöhte Mieten verlangten, die häufig 30 bis 40 Prozent über dem Mietspiegel liegen, obwohl die Wohnungen in Ausstattung und Lage meist diesem Wert nicht entsprechen würden. „Die Landesregierung darf nicht länger tatenlos zusehen, wie skrupellose Geschäftemacher die angespannte Wohnungsmarktlage in Frankfurt ausnutzen“, erklärte der Vorsitzende des Mieterbundes Hessen, Wolfgang Hessenauer, in Wiesbaden. Hier müsse drin-

gend gehandelt werden, indem über den Bundesrat eine Novellierung des Paragraphen 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes in die Wege geleitet wird.

Hessenauer verwies in diesem Zusammenhang auf die Bundesratsinitiative des Landes Berlin (Drucksache 637/10). Darin fordert das Land Berlin unter anderem mit Hinweis auf den starken Mietanstieg in Teilen des Stadtgebietes eine Änderung des Paragraphen 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Nach der derzeit gültigen Gesetzesregelung sind Mietpreise unangemessen hoch und können deshalb strafrechtlich geahndet werden, „die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit

und Lage ... in den letzten vier Jahren vereinbart oder ... geändert worden sind“. Bedauerlicherweise habe die höchstrichterliche Rechtsprechung in der Vergangenheit als Maßstab für einen Engpass auf dem örtlichen Wohnungsmarkt die Wohnsituation in der gesamten Stadt zugrunde gelegt. Ein zu geringes Angebot werde daher regelmäßig nicht angenommen, wenn nur in einigen Stadtteilen eine angespannte Lage herrsche, in anderen Stadtteilen aber nicht. Dies habe letztendlich dazu geführt, dass die Vorschrift des Paragraphen 5 Wirtschaftsstrafgesetz heute wirkungslos sei.

Hessenauer forderte daher die Landesregierung auf, sich dem Gesetzesantrag des Landes Berlin anzuschließen, mit dem Paragraph 5 Wirtschaftsstrafgesetz dahingehend geändert werden soll, dass künftig nicht mehr auf die Gesamtsituation einer Gemeinde abgestellt wird, son-

dern auch auf Wohnungsteilmärkte innerhalb eines Stadtgebietes. Die marktbedingten, teilweise vollkommen überhöhten Mietpreise, insbesondere bei der Neuvermietung, könnten durch eine Novellierung des Wirtschaftsstrafrechts eingedämmt werden. Dem derzeitigen Mieterhöhungsdruck gelte es auch schon deshalb entgegenzutreten, weil die überhöhten Neuvermietungsrenten, die heute in Teilen von Frankfurt gefordert würden, morgen bereits Eingang in das allgemeine Mietpreisniveau finden und damit die Mieten insgesamt nach oben treiben.

Des Weiteren fordert der Mieterbund Hessen, auch den Teil der Gesetzesinitiative des Landes Berlin zu unterstützen, der generell den Mietenanstieg bremsen soll. So sollen zum Beispiel auch Neuvertragsmieten auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden. ■



Helmut Röse

Am 4. Juli 2011 wäre Helmut Röse 85 Jahre alt geworden. Ein Tag, der Anlass geben sollte, dem langjährigen Verbandsdirektor des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen und Geschäftsführer des Mietervereins Kassel, der am 28. Oktober 2001 verstorben ist, zu gedenken. Sofort nach der Wiedergründung des Mietervereins Kassel im Jahr 1947 machte sich der junge Vorsteher eines Kasseler

In memoriam Helmut Röse



Kranzniederlegung (v. l.): Wolfgang Hessenauer, Jost Hemming, Ilse Röse, Dr. Werner Hilfer und Ingo Groß

Anwaltsbüros mit seiner Rechtsberatung im Mieterverein unentbehrlich. Schon ein Jahr später wurde er Geschäftsführer des Vereins und bestimmte dessen Entwicklung in den nächsten 31 Jahren. Unter seiner Leitung wuchs die Mitgliederzahl von mageren 34 Gründungsmitgliedern auf statt-

liche 8.188 im Jahre 1979. Daneben war Helmut Röse 17 Jahre Direktor des DMB-Landesverbandes Hessen und mehr als 14 Jahre lang Mitglied des Beirates des Deutschen Mieterbundes. Den Aufbau der Mieteror-

ganisation insbesondere in Hessen hat er wesentlich mit geprägt.

Seine ausgezeichneten politischen und persönlichen Beziehungen zum Kasseler Oberbürgermeister und späteren Wohnungsbauminister Lauritz Lauritzen trugen mit dazu bei, den unsäglichen „Lückeplan“ zugunsten eines sozialen Mietrechts zu verändern. Neben der großen Politik hat Helmut Röse nie den einzelnen Mieter vergessen und Zehntausenden von Mitgliedern durch seine Beratung, Wohnungsbesichtigungen und Prozessvertretung geholfen.

Das Andenken an ihn gilt es hochzuhalten, denn ohne ihn und seine Ehefrau Ilse Röse wäre die Mieterorganisation nicht das, was sie heute ist: ein moderner Dienstleister im Interesse der Mieter. ■

Einstellung des analogen Fernsehempfangs per Satellit

Derzeit wird der Satellitenempfang parallel in analoger und in digitaler Technik angeboten. Nun steht fest, dass Ende April 2012 der analoge Satellitenempfang von Fernseh- und Rundfunksendern eingestellt wird. Betroffen hiervon sind also in erster Linie alle Haushalte, die entweder mit einer eigenen Parabolantenne oder mit einer Gemeinschaftsparabolantenne ihre Programme noch in Analogtechnik empfangen. Im Zuge der kompletten Umstellung auf digitalen Empfang wird in wenigen Monaten der Analogbetrieb von den privaten Fernsehveranstaltern und auch von den öffentlich-rechtlichen Fernsehanstalten abgeschaltet. Ab diesem Zeitpunkt besteht nur noch die Möglichkeit des digitalen Empfangs.

Die Satelliten-Empfangstechnik muss also spätestens ab April 2012 digitaltauglich sein. Das bedeutet, dass der Empfänger in der Parabolschüssel die digitalen Signale vom Satelliten empfangen und weiterleiten kann und dass bei einer Hausverteilanlage auch die nachgeschalteten Komponenten, zum Beispiel Verstärker, digitaltauglich sein müssen. Viele – insbesondere neue – Anlagen sind bereits digitaltauglich. Sofern dies nicht der Fall ist, muss ein digitaltauglicher Empfangskopf in der Parabolantenne installiert werden. Die Antenne selbst muss weder neu ausgerichtet noch ersetzt werden. Nur der sogenannte LNB, der Empfangskopf, muss die digitalen Signale verarbeiten können. Nach Angaben der Industrie betrifft diese Nachrüstung etwa ein Viertel aller deutschen Haushalte.

Wer sich nicht sicher ist, ob seine Empfangsanlage analog oder digital arbeitet, kann dies leicht herausfinden, indem er bei gängigen TV-Programmen wie

zum Beispiel ARD, ZDF, RTL, SAT 1 oder Pro 7 auf der Videotext-Seite 198 einen entsprechenden Hinweis abrufen. Derjenige, der dort auf seinem TV-Bildschirm den Hinweis findet, dass sein analoges Angebot am 30. April 2012 abgeschaltet wird, muss umrüsten.

Die technische Umrüstung betrifft neben der bereits genannten Empfangsanlage möglicherweise auch die Empfangsgeräte der Bewohner. Ältere Fernseher sind ebenfalls nicht digitaltauglich. Damit diese digitalen Programmsignale, die an der Antennensteckdose in der Wohnung ankommen, auch verarbeitet werden können, ist ein Konverter, ein Digital-Receiver, auch bekannt als Set-Top-Box, erforderlich. Bei vielen neueren Fernseh- und Videogeräten ist diese Funktion bereits integriert. Bei der Kostentragung gelten die gleichen Rechtsprechungsgrundsätze wie bei der Abschaltung des terrestrischen Analogempfangs und des Umstiegs auf DVB-T. Der Mieter muss die für ihn erforderlichen Digital-Receiver selbst anschaffen. Diese Geräte fallen in seinen Zuständigkeitsbereich. Betreibt der Mieter eine eigene Sat-Anlage, also beispielsweise die einzelne Parabolantenne an der Hauswand oder an der Balkonbrüstung, muss er selbstverständlich für seine eigene Anlage auch die Umrüstung des Empfangskopfes selbst zahlen. Der Vermieter ist in der Pflicht, wenn bei einer Gemeinschaftsverteilanlage im Haus Nachrüstungsbedarf besteht. Er muss eine Empfangsanlage im Haus so um- oder aufrüsten, dass taugliche Signale bis an die Antennensteckdosen in den einzelnen Wohnungen geliefert werden. Er muss also die Umrüstung des Empfangskopfes, gegebenenfalls die Erneuerung von Wei-

chen, Multischaltern und anderen Verteilern oder Verstärkern bezahlen.

Bei Antennenkabeln, die älter als 20 Jahre sind, kann es auch zum Nachrüstbedarf kommen, da diese Kabel bei der Übertragung von digitalen Signalen eine erhöhte und unzulässige Störanfälligkeit aufweisen. Dies zeigt sich durch vermehrte sogenannte „Klötzchenbildung“, das sind digitale Störungen, die dem früheren „Schnee“ im Bild beim analogen Empfang entsprechen. In solchen Fällen kann auch der Austausch der Antennenkabel im Haus erforderlich werden. Diese Maßnahmen des Vermieters stellen keine Modernisierungsmaßnahmen dar und können daher nicht zu Mietsteigerungen führen. Es sind vielmehr Instandsetzungsmaßnahmen,

denn der Vermieter ist nach dem Mietvertrag verpflichtet, taugliche Signale nach dem Stand der Technik bis in die Mietwohnung zu liefern.

Sollten Vermieter ihre Umrüstverpflichtung im Haus dazu nutzen, das Angebot, insbesondere die Anzahl der angebotenen Programme, zu verbessern oder zu vermehren, liegt ein typischer Fall einer Mischmaßnahme vor. Aufwendungen, die allein durch die Vergrößerung des Programmangebotes erforderlich werden, können möglicherweise als Modernisierungsmaßnahme zu Mieterhöhungen führen. Alle Maßnahmen, die durch die Umstellung der Analogtechnik auf die Digitaltechnik erforderlich sind, sind als Instandsetzungsmaßnahmen nicht umlagefähig. Umfassende Informationen zum gesamten Themenbereich des Fernsehempfangs in Mietwohnungen und zu den Alternativen zum Satellitenempfang, dem Kabelempfang und dem DVB-T-Empfang enthält das kürzlich neu erschienene Mieterlexikon Ausgabe 2011/2012. ■

Gagfah korrigiert 468 falsche Mieterhöhungen

Frankfurt - Die Wohnungsbaugesellschaft Gagfah hat in einem Schreiben an den DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main angekündigt, ein fehlerhaftes Mieterhöhungsverlangen für Mieter in Frankfurt zu korrigieren. Die betroffenen Mieter in Frankfurt hatten Anfang Oktober Mieterhöhungsverlangen erhalten, die mit dem Mietspiegel Frankfurt 2010 begründet waren und höhere Miete auswiesen, als nach den Berechnungen mit dem aktuellen Mietspiegel möglich wären. Dies stellten die Juristen des Vereins bei der Prüfung von Mieterhöhungsverlangen betroffener Mieter fest. Dabei waren zwei Mietzuschläge, die laut Mietspiegel möglich sind, immer falsch berechnet.

Der DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main forderte die Gagfah daraufhin umgehend auf, die Mieterhöhungsverlangen entsprechend zu korrigieren. Gegenüber dem Mieterschutzverein hat die Wohnungsbaugesellschaft nun angekündigt, dass alle betroffenen Mieter in den nächsten Wochen ein Entschuldigungs- und Korrekturschreiben erhalten werden. Bei den Mietern, die bereits der fehlerhaften Mieterhöhung zugestimmt haben, soll die Miete entsprechend korrigiert und die überzahlte Miete zurückerstattet werden.

Generell rät der DMB Mieterschutzverein Frankfurt allen Mietern, einem Mieterhöhungsverlangen nicht ungeprüft zuzustimmen. Mieter haben ausreichend Zeit zu prüfen, ob sie einer Mieterhöhung zustimmen oder nicht. Die Prüfungsfrist beträgt zwei Kalendermonate – dazu kommen die restlichen Tage des Monats, in dem das Schreiben eingetroffen ist.