

# Mietervereine fordern gemeinsame Aktion von Land und Kommunen

Die Aufteilung der schleswig-holsteinischen Kommunen in die preiswerten Mietstufen 1 bis 3 und die teuren Mietstufen 4 bis 6 im Vergleich zu den übrigen Bundesländern

Bundesland/Mietstufe	Anzahl Kommunen in Mietstufe abs.						Aufteilung in Mietstufen abs. und %						
	1	2	3	4	5	6	Ges.	1 bis 3	4 bis 6	Ges.	1 bis 3	4 bis 6	Ges.
Sachsen-Anhalt	14	34	11				59	59	0	59	100,0	0,0	100
Thüringen	11	34	5				50	50	0	50	100,0	0,0	100
Saarland	4	25	14	2			45	43	2	45	95,6	4,4	100
Mecklenburg-Vorpommern	1	16	20	2			39	37	2	39	94,9	5,1	100
Brandenburg	10	28	25	4			67	63	4	67	94,0	6,0	100
Sachsen	9	46	31	7			93	86	7	93	92,5	7,5	100
Rheinland-Pfalz	9	19	35	6	1		70	63	7	70	90,0	10,0	100
Niedersachsen	43	86	62	28	10	5	234	191	43	234	81,6	18,4	100
Bayern	87	79	50	23	20	28	287	216	71	287	75,3	24,7	100
Nordrhein-Westfalen	13	91	163	70	19	1	357	267	90	357	74,8	25,2	100
Baden-Württemberg	19	85	96	53	23	0	276	200	76	276	72,5	27,5	100
Hessen	16	40	50	36	39	10	191	106	85	191	55,5	44,5	100
Bremen			1	1			2	1	1	2	50,0	50,0	100
Schleswig-Holstein		2	9	24	19	9	63	11	52	63	17,5	82,5	100
Berlin				1			1	0	1	1	0,0	100,0	100
Hamburg					1		1	0	1	1	0,0	100,0	100

**Kiel** - Die schleswig-holsteinischen Mietervereine kritisieren seit langem ein unangemessen hohes Mietgefüge hierzulande. Schon die Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 1987 hat gezeigt, dass Schleswig-Holstein unverhältnismäßig teuer ist. Allerdings sind diese Daten inzwischen zu alt, als dass man sich auf sie noch seriös stützen könnte. Eine aktuelle und vergleichsweise zuverlässige Quelle findet sich aber in den Mietstufen der Wohngeldverordnung. Der Landesverband hat die darin für die einzelnen Bundesländer festgelegten Mietstufen ausgewertet. Das Ergebnis belegt, dass die Kritik der Mietervereine immer noch berechtigt ist. Die 63 unmittelbar zugeordneten Kreise und Kommunen Schleswig-Holsteins verteilen sich auf sechs Mietstufen (vergleiche Tabelle rechts). Die Rangfolge Schleswig-Holsteins in den einzelnen Mietstufen stellt sich im Vergleich zu den anderen Bundesländern denkbar unerfreulich dar: Danach belegt Schleswig-Holstein

in der preiswertesten Mietstufe eins den letzten Platz, da diese Mietstufe in den Stadtstaaten nicht vorkommen kann. Vergleichbares gilt sinngemäß für die Mietstufe zwei - Schleswig-Holstein nimmt hier den letzten Platz unter den Flächenstaaten ein. In der Mietstufe drei sieht es kaum besser aus. Nur Thüringen ist mit zehn Prozent seiner Kommunen in dieser Mietstufe geringfügig schlechter vertreten. Ein völlig anderes Bild zeigt sich in den teureren Mietstufen. Schon in der Mietstufe vier liegt Schleswig-Holstein auf Platz drei hinter Berlin und Bremen und führt damit die Flächenstaaten an. In der Mietstufe fünf finden sich 30,2 Prozent der schleswig-holsteinischen Kommunen, nur noch übertroffen von Hamburg. Und in der überaus teuren Mietstufe sechs führt Schleswig-Holstein einsam die Spitze an. Komprimiert lassen sich diese Zahlen im Verhältnis der Mietstufen eins bis drei zu den Mietstufen vier bis sechs darstellen: 17,5 Prozent oder gerade

mal jede fünfte Kommune Schleswig-Holsteins sind in die preiswerte und 82,5 Prozent, nämlich acht von zehn Kommunen, in die teuren Mietstufen eingruppiert. Am preiswertesten wohnt es sich danach in Sachsen-Anhalt, Thüringen und im Saarland, gefolgt von Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen und Rheinland-Pfalz (vergleiche Tabelle oben). Vor dem Hintergrund des schrumpfenden Sozialwohnungsbestandes und des Ausverkaufs der preiswerten Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein auf der einen Seite und im Hinblick auf den steilen Anstieg finanzschwacher Haus-

halte auf der anderen Seite fordern die Mietervereine energische Maßnahmen zur Senkung des überhöhten Mietgefüges. Land und Kommunen sind gefordert, gemeinsam zunächst einem weiteren Anstieg der Mieten entgegenzuwirken, um die Parität zu den übrigen Bundesländern zu verbessern. Dazu gehören der Ankauf und der Tausch von Preis- und Belegungsbindungen, um mit einem preiswerten Wohnungsbestand auf die ortsübliche Vergleichsmiete einzuwirken. Dazu gehört die vermehrte Errichtung von Mietspiegeln, um mehr Markttransparenz herzustellen. Dazu gehört die Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften, um ein Gegengewicht zu den ausschließlich von wirtschaftlichen Interessen geprägten Großanbietern zu schaffen. Dazu gehört aber auch die Bewahrung eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes. Öffentlich geförderter Abriss von Wohnraum zum Zwecke der Marktberreinigung trifft auf unsere schärfste Kritik. Nach Auffassung der Mietervereine muss es auch im Interesse der Kommunen liegen, ein preiswertes Mietgefüge vorzuerhalten, um die Abwanderung ins Umland zu stoppen und eine Explosion der Sozialhilfeetats zu verhindern. ■

Mietstufe	Abweichung vom Bundesdurchschnitt	Kreise/Kommunen
1	niedriger als minus 15 %	0
2	minus 15 % bis niedriger als minus 5 %	2
3	minus 5 % bis niedriger als 5 %	9
4	5 % bis niedriger als 15 %	24
5	15 % bis niedriger als 25 %	19
6	25 % und höher	9
Ges.		63



## Mehr Baugenehmigungen im Jahre 2003

**Kiel** - Im Verlauf des Jahres 2003 genehmigten die Baubehörden in Schleswig-Holstein den Bau von 12 100 Wohnungen, knapp ein Fünftel mehr als im Vorjahreszeitraum, womit fast wieder das Niveau des Jahres 2000 erreicht worden ist. Wie das Statistikamt Nord weiter mitteilt, nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen in Eigenheimen um fast 22 Prozent auf 8 700 Einheiten zu. Dieses kräftige

Plus dürfte hauptsächlich auf die anhaltende Diskussion um die Kürzung oder Abschaffung der Eigenheimzulage zurückzuführen sein.

Im Geschosswohnungsbau wurde das Vorjahresergebnis mit 2 500 Wohnungen um fast ein Viertel überschritten, dennoch lag das Niveau noch immer deutlich unter dem früherer Jahre. Im Nichtwohnbau sowie im Rahmen von Baumaßnahmen

an bestehenden Wohngebäuden sind rund 900 Wohnungen vorgesehen, zehn Prozent weniger als im Vorjahr. Diese eigentlich erfreuliche Entwicklung darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die eigentlichen Bewegungen im Einfamilienhausbau stattfinden. Die Grafik verdeutlicht, dass die Baugenehmigungen für den Geschosswohnungsbau auf niedrigstem Niveau herumdümpeln. ■

## MIERTAG 2005 IN KIEL

**Kiel** – Die Vorbereitungen laufen schon jetzt auf Hochtouren: Der Mietertag 2005 wird in Kiel stattfinden. Rund 700 Delegierte und Gastdelegierte der Mietervereine im gesamten Bundesgebiet werden vom 19. bis 21. Mai 2005 die wohnungs- und verbandspolitischen Forderungen der Mieterorganisation bestimmen. Die Tagung selber wird voraussichtlich in der Ostseehalle, der dazugehörige „Bunte Abend“ im Colorline-Terminal stattfinden. Wer als Delegierter seines Mietervereins an dem Kongress teilnehmen möchte, ist gebeten, mit seinem örtlichen Mieterverein Kontakt aufzunehmen.

## Kieler Mieterverein obsiegt gegen Kieler Wohnungsbaugesellschaft

**Kiel** - Im Sommer 2003 hatte die Kieler Wohnungsbaugesellschaft (KWG) rund 600 Mieter, deren Mietverhältnisse auf einen Erwerber übergegangen waren, angeschrieben und um Rückgabe einer vorbereiteten schriftlichen Erklärung gebeten, in der unter anderem ein Verzicht darauf ausgesprochen werden sollte, die KWG wegen der Kautionsrückzahlung in Anspruch zu nehmen. Nach geltendem Recht haftet nämlich auch der bisherige Vermieter weiterhin auf die Rückzahlung der Kautions-

wenn diese von dem Erwerber nicht zu erlangen ist.

Der Kieler Mieterverein hatte den Sachverhalt damals beanstandet und die KWG aufgefordert, den beanstandeten Text zukünftig nicht mehr zu verwenden. Die KWG ist der Aufforderung nicht gefolgt. Der Kieler Mieterverein hat daher von seinem Recht als qualifizierte Einrichtung im Sinne des Unterlassungsklagengesetzes Gebrauch gemacht und die Kieler Wohnungsbaugesellschaft im Wege der Verbandsklage auf Unterlassung in Anspruch genommen.

Das Landgericht Kiel hat der Klage unter dem 27. Februar 2004 stattgegeben und dabei die Feststellung getroffen, dass die KWG ihren Mietern einen einseitigen Verzicht abverlangt hat, entgegen einer Norm, die erkennbar einem wesentlichen Schutzbedürfnis der Mieter dient, ohne dass ersichtlich wäre, dass die Beklagte die Belange der Mieter irgendwie berücksichtigt oder ihnen gar einen Ausgleich zugestanden hätte. Das Gericht wörtlich: „Das Vorgehen der Beklagten erscheint vielmehr um so missbilligends-

wert, als sie ihre Mieter am Ende ihres Anschreibens ohne weitere Erläuterungen um Rückgabe der unterschriebenen ‚Erklärung‘ bittet und damit dem rechtsunkundigen Vertragspartner gegenüber den Eindruck vermittelt, es handle hierbei um eine ebenso selbstverständliche und notwendige Regelung wie in den vorangegangenen Mitteilungen ihres Anschreibens.“ Aus diesem Grunde hat das Landgericht Kiel dem Kieler Mieterverein einen entsprechenden Unterlassungsanspruch zugebilligt. Schade, dass es soweit kommen musste. Der Kieler Mieterverein hatte der KWG vorprozessual die Möglichkeit gegeben, die Sache einvernehmlich aus der Welt zu schaffen. ■

## MIETVERTRAGSFORMULARE

# Jede Menge Skepsis angebracht

**Kiel** – Tagtäglich werden die schleswig-holsteinischen Mietervereine mit den unterschiedlichsten Mietvertragsformularen konfrontiert. Dabei stoßen sie auf zahllose Widersprüche und Ungereimtheiten, teils im Formular selber, teils bei den Eintragungen. Es gilt der Grundsatz: Ein wirksamer Mietvertrag in allen formularmäßigen und individuellen Vereinbarungen ist die absolute Ausnahme. Diese Feststellung hat weitreichende Konsequenzen: Widersprüche in einem Mietvertragsformular gehen zu Lasten des Verwenders, unwirksame Klauseln stellen die vom Gesetzgeber gewollte Rechtslage wieder her. Hiervon sind fast alle Bereiche des Mietvertrages betroffen: So gibt es Vertragsformulare, die den Mieter verpflichten, die langen Kündigungsfristen des alten Mietrechtes zu beachten. Gleichzeitig heißt es in diesen Formularen dazu: „Hiervon abweichende gesetzliche Rege-

lungen bleiben unberührt.“ Damit räumt der Vertrag der neuen Gesetzeslage Vorrang ein. Fazit: Auch in diesen Fällen können Altmietverträge mit Dreimonatsfrist gekündigt werden. Beispiel Betriebskosten: Es gibt Vertragsformulare, in denen zwischen Brutto- und Nettomieten eine Auswahl getroffen werden muss. Manch ein Vermieter, der ganz sicher gehen will, kreuzt beide Varianten an. Auch hier führt die Widersprüchlichkeit zur Unwirksamkeit dieser Klausel mit der Folge, dass eine Bruttomiete vereinbart ist. Auch bei den Schönheitsreparaturen spielen unklare Formulklauseln und widersprüchliche Eintragungen besonders in Verbindung mit ergänzenden Individualvereinbarungen eine wichtige Rolle. Kraft Gesetzes sind auch Schönheitsreparaturen prinzipiell Vermietersache. Sie dürfen aber vertraglich auf den Mieter abgewälzt werden, jedoch nur in dem Umfang, wie

er der Zeitdauer dieses Mietvertrages entspricht.

Fristenpläne, nach denen der Mieter Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, sind in diesem Zusammenhang gebräuchlich und zulässig. Aber auch hier gilt: Etliche Vermieter legen ihren Mietern die Pflicht auf, die Wohnung zu Beginn zu renovieren, den Fristenplan zu beachten und sie renoviert zurückzugeben. Derartige Anforderungen schießen eindeutig über das Ziel hinaus und machen die ganze Klausel unwirksam. Ergebnis: Der Mieter braucht gar keine Schönheitsreparaturen durchzuführen, weil die gesetzliche Regelung gilt und dem Vermieter diese Verpflichtung zuweist.

Beispiel Kleinreparaturen: In vielen Vertragsformularen wird den Mietern die Verpflichtung auferlegt, für Kleinreparaturen selbst aufzukommen. Viele dieser Klauseln sind unwirksam, weil die Rechtsprechung deren Zulässigkeit von zwei Begrenzungen abhängig macht: Zum einen muss die „Kleinreparatur“ je Einzelfall der Höhe nach begrenzt werden – zum Beispiel auf 75 Euro. Zum anderen muss es aber auch eine weitere Begrenzung in Abhängigkeit von der Miethöhe geben, zum Beispiel maximal fünf Prozent der Jahresmiete, womit verhindert werden soll, dass die auf den ersten Blick preiswerte Altbauwohnung über zahllose Kleinreparaturen teurer wird als eine

bessere Neubauwohnung. Fehlt eine der begrenzenden Klauseln, so findet eine Abwälzung nicht statt und der Mieter braucht für Kleinreparaturen nicht aufzukommen. Das gleiche gilt wenn die Kleinreparaturklausel als „Selbstbehalt“ dargestellt wird.

Aber auch abseits des Mietvertrages gibt es jede Menge Unwirksames: Ein großer schleswig-holsteinischer Vermieter verlangte von seinen Mietern formularmäßig 75 Euro für eine Vorbesichtigung für die Wohnungsrückgabe: Unzulässig und unwirksam. Ein anderes Unternehmen wollte sich von seinen Mietern einen Verzicht unterschreiben lassen, der vorsah, dass das Unternehmen nicht mehr auf die Rückgewähr der Kaution haften soll, wenn der Wohnungserwerber in Konkurs gerät und die Kaution nicht zurückzahlen kann: Unzulässig und unwirksam.

Alles in allem: Mieter tun gut daran, ein gesundes Misstrauen gegenüber allen Formularverträgen und seinen individuellen Eintragungen an den Tag zu legen. Dies gilt ganz besonders deswegen, weil viele Mieterverbände ihre Formulare immer auf dem neuesten Stand der Mieterfeindlichkeit halten. Andererseits: Es gibt jede Menge Vermieter, die sich ein Mietvertragsformular kaufen und Fotokopien davon jahrelang weiter verwenden, obwohl die Formulare zu neuerem Recht nicht mehr kompatibel sind. In beiden Fällen gilt: Widersprüche, Unklarheiten und übermäßige Abweichungen vom gesetzlichen Leitbild des Mietrechtes gehen zu Lasten des Verwenders. ■

## Mieterverein Wedel Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Wedeler Mietervereins findet am Freitag, den **23. April 2004**, um 19.00 Uhr im Sportrestaurant, Rudolf-Breitscheid-Straße 40 (rechts unten beim Hallenbad), statt.

### TAGUNGSORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Ehrung von Vereinsmitgliedern
4. Einschätzung zur wohnungspolitischen Lage
5. Jahresberichte 2002 und 2003
6. Kassenberichte 2002 und 2003
7. Revisionsberichte 2002 und 2003
8. Aussprache zu den Berichten
9. Entlastung des Vorstandes
10. Wahl zweier Revisoren
11. Anträge der Mitglieder
12. Verschiedenes

Wolfram Jasker  
Vorsitzender

## Kieler Mieterverein Jahreshauptversammlung

Bitte notieren Sie den Termin für die nächste Jahreshauptversammlung des Kieler Mietervereins: Sie wird am Donnerstag, den 17. Juni 2004, um 19.00 Uhr im Lichtsaal des Legienhofes, Legienstraße 22, Kiel, stattfinden. Die förmliche Einladung mit Tagesordnung wird in der MieterZeitung Juni veröffentlicht werden.