

ERFOLGREICHER MIETERTAG

Heidrun Clausen und Doris Wiskandt wiedergewählt



Heidrun Clausen



Doris Wiskandt

Erfurt - Vom 12. bis zum 14. Juni fand der Mieter-tag in Erfurt statt, bei dem die schleswig-holsteinischen Mietervereine mit 15 Delegierten vertreten waren. Dabei konnte der Landesverband alle seine Anträge durchbringen. Lediglich der Antrag, Niedrig-Energie-

Häuser von der verbrauchsabhängigen Heizkostenverteilungspflicht freizustellen, wurde - neben anderen - einer Arbeitsgruppe zugewiesen, die ein Komplettpaket zur Heizkostenverordnung erarbeiten soll. Das Gleiche gilt für den Antrag, die Möglichkeit abzuschaffen,

dass Mietspiegel über den Lebenshaltungskostenindex fortgeschrieben werden. Hiergegen hatte sich der Landesverband Baden-Württemberg ausgesprochen, der mit der niedrigeren Steigerungsrate nach den Lebenshaltungskosten gut leben kann.

Bei den Wahlen zum DMB-Prä-

sidium ist Heidrun Clausen vom Kieler Mieterverein mit dem drittbesten Stimmergebnis wiedergewählt worden. Ein noch besseres Ergebnis erzielte Doris Wiskandt - ebenfalls Kieler Mieterverein - die mit dem besten Stimmergebnis für eine weitere Amtszeit als Revisorin wiedergewählt wurde. ■



Die Delegierten des Landes Schleswig-Holstein im Wahlgang

Beitrag stabil, Vorstand wiedergewählt

Kiel - Am 19. Juni 2003 fand die diesjährige Hauptversammlung des Kieler Mietervereins statt. Der Vorstand konnte trotz eines leichten Mitgliederrückganges eine erfolgreiche Jahresbilanz vorlegen. So bewogte sich die Inanspruchnahme der Rechtsberatung auf gleich hohem Niveau wie im Jahr zuvor. Auch die Öffentlichkeitsarbeit des Kieler Mietervereins war erfolgreich und zog ein beachtliches Medienecho insbesondere im Bereich der elektronischen Medien nach sich. Mit besonderer Genugtung legte der Vorstand den Kassenbericht des Jahres 2002 vor, der mit einem Überschuss von 52 179,49 Euro abschloss. Damit ist die seit dem 1. Januar 1997 bestehende Beitragsstabi-



Mieterverein ehrt langjährige Mitglieder

lität bis zum 31. Dezember 2004 gewährleistet. Bei den Vorstandswahlen wurden Uwe Lindemann zum 2. Vorsitzenden, Doris Wiskandt zur Kassiererin und Dr. Daniele Stegmann sowie Manfred Waberski zu Beisitzern wiedergewählt. Auch die langjährigen Revisoren Jürgen Tabbert und Hermann Lindow

wurden in ihren Ämtern bestätigt. Im Rahmen der Hauptversammlung hat der Vorstand auch langjährig treue Mitglieder des Kieler Mietervereins mit Ehrennadeln, Urkunden und einem stattlichen Blumenstrauß geehrt. „Die langjährige Treue unserer Mitglieder ist es, die den Kieler Mieterverein schlagkräftig hält“, so Mietervereinschef Jochen Kiersch in seiner Dankansprache. ■

Mit Wirkung zum 1. November 2004 wird die Fehlbelegungsabgabe in Schleswig-Holstein abgeschafft. Damit vollzieht die Landesregierung endlich das, was der Landesmieterbund schon seit Jahren fordert. Die Begründung dafür hat es in sich: Danach sei der Verwaltungskostenanteil schon im Jahre 2002 auf 44 Prozent der Einnahme angestiegen - eine

Fehlbelegungsabgabe adé

hübsche Arbeitsbeschaffungsmaßnahme für die Investitionsbank (IB). Was hat die Fehlbelegungsabgabe noch bewirkt? Nach Aussage von Minister Klaus Buß sind mit 49 Millionen Euro in zehn Jahren rund 43 000 Wohnungen gefördert worden. Nach Wahrnehmung der Mieterorganisation ist damit zugleich die soziale Entmischung in den Sozialwohnungsbeständen gefördert worden. Genauso schlimm: Die Fehlbelegungsabgabe hat auch erfolgreich verhindert, dass besser verdienende Haushalte wieder zuziehen.

Seit nunmehr zehn Jahren führt der Landesmieterbund Buch über die Zahl der Räumungsklagen in den zehn größten Städten Schleswig-Holsteins. Dabei zeichnet sich seit 1998 ein spürbarer Anstieg um gut zehn Prozent ab. Auch wenn von den betroffenen Haushalten nur zwischen 50 und 60 Prozent tatsächlich zwangsgeräumt werden, bedeutet dies regelmäßig einen besonders tiefen Einschnitt in ihre Lebensbedingungen. Mit der Zwangsäumung gehen aber auch Verluste für die betroffenen Vermieter einher.

Bei einer genauen Betrachtung fallen einige örtliche Besonderheiten auf: Mit 6,51 betroffenen Haushalten je 1 000 Einwohner hat die Stadt Rendsburg den mit weitem Abstand höchsten Wert im Lande gemeldet, gefolgt von Flensburg mit 3,36 und Kiel mit 3,15 betroffenen Haushalten. Den stärksten Anstieg gegenüber dem Vorjahr hatten Norderstedt mit 37, Pinneberg mit 33 und Itzehoe mit 30 Prozent zu verzeichnen. Nur die Landeshauptstadt Kiel verzeichnete ein leichtes Minus um vier Prozent. Dort pendelt die Zahl der betroffenen Haushalte ziemlich konti-

Deutlicher Anstieg bei den Räumungsklagen

nuerlich zwischen 700 und 800 jährlich.

Die Zahlen basieren auf Angaben der Wohnungs- und Sozialämter aus den Kommunen. Sie sind mit einer erheblichen Dunkelziffer behaftet, da einzelne Kommunen Räumungstermine verzeichnet haben, für die die Gerichte zuvor Räumungsklagen nicht gemeldet hatten. In Wahrheit dürften also die Werte deutlich höher liegen (Einzelheiten siehe Tabelle).

Der Landesmieterbund weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Räumungsklage und Zwangsäumung in vielen Fällen vermeidbar sind. Die wenigsten Vermieter haben ein Interesse daran, ihre Mieter herauszuräumen und sind durchaus zu Zugeständnissen und zur Mithilfe gegenüber Behörden bereit und in der Lage, wenn sie von ihren Mietern frühzeitig wegen etwaiger Zahlungsprobleme an-

gesprochen werden. Und auch die verschiedenen Schuldnerberatungen im Lande, die Wohnungs- und Sozialämter und natürlich auch die Mietervereine bieten Hilfestellung an, die umso effektiver ist, je früher betroffene Haushalte diese Hilfe in Anspruch nehmen. In vielen Fällen können damit auch die enormen zusätzlichen Kosten abgewendet werden, die mit einem Räumungsprozess und etwaigen Zwangsäumungsterminen einhergehen.

Der kontinuierliche Anstieg bei den räumungsbeklagten Haushalten belegt nach Ansicht des Landesmieterbundes, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit der Mieterhaushalte insgesamt weiter abnimmt. Mit zunehmender Arbeitslosigkeit, stagnierenden Realeinkommen bei steigenden Lebenshaltungskosten und Mieten fallen immer mehr Haushalte durch das soziale

Netz, weswegen die Politik - auch um weitere Folgekosten zu vermeiden - gegensteuern muss. Der Landesmieterbund fordert die Landesregierung daher auf, dem dramatischen Abschmelzprozess im Sozialwohnungsbestand mehr neue Preis- und Belegungsbindungen gegenüberzustellen, die nicht unbedingt im Neubau realisiert werden müssen. Benötigt wird aber ein breiteres Angebot an preiswerten Wohnungen. Vor allem warnt der Landesmieterbund davor, in der Modernisierungseuphorie den preiswerten Wohnungsbestand „wegzumodernisieren“. Insbesondere in den Städten wird ein preiswerteres Angebot benötigt, mit dem zugleich die Abwanderungstendenzen in das Umland abgebremst werden könnten. Ein Finanzierungstopf für die Neubegründung von Preis- und Belegungsbindungen im Bestand könnte in der Umschichtung von Mitteln aus der Eigenheimförderung liegen, die mit rund elf Milliarden Euro jährlich nach dem „Gießkannen-Prinzip“ insbesondere in Schleswig-Holstein flächendeckend für die Erosion der Städte gesorgt hat. ■

Räumungsbeklagte Haushalte in den zehn größten Städten des Landes

Stadt/Jahr	Einwohner	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	je 1.000 Einwohner
Kiel	232.612	840	795	716	755	846	674	627	757	764	733	3,15
Lübeck	213.399	259	267	303	260	303	443	399	450	595	623	2,92
Flensburg	84.281	245	268	252	230	221	179	252	234	234	283	3,36
Neumünster	79.831	72	102	90	57	64	195	158	150	164	182	2,28
Norderstedt	71.523	38	14	50	57	93	82	92	81	73	100	1,40
Elmsborn	47.391				98		67	93	117	99	* 99	** 2,09
Pinneberg	39.423						33	27	42	33	44	1,12
Itzehoe	33.549				58	62	41	44	40	33	43	1,28
Wedel	32.060						44	30	44	44	50	1,56
Rendsburg	29.321	115	80	73	70	79	84	186	184	180	191	6,51
Summe	863.390						3.640	3.907	4.099	4.220	4.251	4,92

* erste Hälfte ** bezogen auf 2001

Drei-Monats-Kündigungsfrist Viele Altverträge mit kurzer Frist kündbar

Am 18. Juni 2003 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die mit der Mietrechtsreform in Kraft getretenen kurzen dreimonatigen Kündigungsfristen für Mieter nicht gelten, wenn in Formularmietverträgen - vor dem 1. September 2001 abgeschlossen - Klauseln enthalten sind, mit denen die damaligen gesetzlichen Kündigungsfristen wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben werden. Damit ist eine in Rechtsprechung und Literatur äußerst umstrittene Rechtsfrage zu Ungunsten der Mieter entschieden worden.

Für schleswig-holsteinische Mieter kann sich der Sachverhalt im Einzelfall dennoch günstiger darstellen. Nach Feststellungen des Landesmieterbundes findet sich in vielen Formularmietverträgen des schleswig-holsteinischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverbandes neben den langen Kündigungsfristen, wie sie der ursprünglichen Gesetzeslage entsprachen, eine Klausel, die auf die aktuelle Gesetzes-

regelung Bezug nimmt. Wörtlich heißt es zu den Kündigungsmodalitäten: „Hiervon abweichende gesetzliche Regelungen bleiben unberührt.“ Damit wird der jeweiligen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Kündigung Vorrang eingeräumt.

Die Mietvertragsexemplare der Haus- und Grundeigentümerorganisation existieren in einer Vielzahl unterschiedlicher Vertragskonstellationen (vorrangig gelbe, blaue und rosa Formulare - die wiederum in ungezählten Auflagen) - deshalb sind allgemein gültige Aussagen, ob in Altverträgen die kurzen oder die langen Kündigungsfristen gelten, nicht möglich. Die schleswig-holsteinischen Mietervereine raten aber allen Mieterhaushalten, die konkret vor der Frage stehen, welche Kündigungsfrist für ihren Vertrag denn nun gilt, die Klausel mit den Kündigungsfristen gründlich und Wort für Wort zu überprüfen. Die Chancen im Einzelfall, die neueren mieterfreundlichen Kündigungsfristen in Anspruch nehmen zu können, sind nach Auffassung des Landesmieterbundes gut.

Die schleswig-holsteinischen Mietervereine sind bei der Auslegung der entsprechenden Vertragsklauseln gerne behilflich.