

Jahreshauptversammlung beim Kieler Mieterverein

Kiel - Mitte Juni 2008 fand die diesjährige Hauptversammlung des Kieler Mietervereins im Legienhof statt. Vor Eintritt in die Tagesordnung ehrte der Vorstand treue Mitglieder für mehr als 25-jährige Mitgliedschaft. Im Geschäftsbericht wies der Vorsitzende, Jochen Kiersch, darauf hin, dass die negative Mitgliederentwicklung der vergangenen Jahre so gut wie gestoppt sei. Mit der Beitragserhöhung zum 1. Januar 2008 hätten sich auch die Finanzen des Mietervereins wieder konsolidiert. Zu Revisoren wurden Herrmann Lindow, der das Amt schon seit vielen Jahren ausübt, sowie Bernd Rathje, der die Nachfolge von Jürgen Tabbert angetreten hat, gewählt. Der Vorstand nutzte die Gelegenheit, sich bei Jürgen Tabbert von Herzen für die langjährige faire Revisionsarbeit zu bedanken. ■



Jubilarehrung (v. l.): Georg Ernst, Hinrich Duebelt, 2. Vorsitzender Uwe Lindemann, Frauke Johansen, 1. Vorsitzender Jochen Kiersch und Jürgen Tabbert (v. l.)

Wohnraumförderungsgesetz – Land kündigt Nachbesserungen an

Kiel - Nach Monaten der Funkstille hat das Land in einer Pressemitteilung am 1. Juli 2008 mitgeteilt, dass es die massive Kritik am ersten Entwurf eines Wohnraumförderungsgesetzes aufnehmen und ihn in verbesserter Form an den Landtag weiterleiten werde. Nach Lage der Dinge sollen die Übergangsfristen verlängert werden. Dies ist ein Schritt in die richtige Richtung. An der vorzeitigen Kappung von Sozialbindungen nach 35 Jahren will das Land aber offenbar festhalten. Hieran knüpft sich jedoch unsere besondere Kritik. Steigende Zahlen armer und einkommensschwacher Haushalte erfordern eine steigende Zahl sozial gebundener Wohnungen. Über eine neue Ausgestaltung von Sozialbindungen wird die Mieterorganisation gerne mit sich verhandeln lassen. Der Gesetzentwurf zielt jedoch genau in die entgegengesetzte Richtung. Nachdem

schon alleine mit der LEG, der KWW, der KWG und der BIG über 40 000 Wohnungen an Finanzinvestoren verkauft worden sind, dürfen nicht auch noch die Sozialbindungen als „Dreingabe“ hergegeben werden. Es ist unstrittig, dass energetischer Modernisierungsbedarf besteht. Als naiven Irrglauben bezeichnet der Mieterbund jedoch die Lobpreisungen des Innenministeriums, dass durch modernisierte Wohnungen Geld zu sparen sei. Die „warmmietenneutrale Modernisierung“ ist eine Fata Morgana. Am Ende fällt nach Erfahrung der Mietervereine in der Regel eine Mieterhöhung an, die die Einsparung bei der Heizenergie deutlich übersteigt. Bei Wohnungen, die in den freien Markt entlassen worden sind, noch sehr viel schärfer als bei gebundenen Wohnungen. Egal ob am 1. Januar 2009 oder am 1. Januar 2014. Einkommensschwache Haushal-

te, deren Budget schon jetzt ausgereizt ist, werden dann umso mehr auf preiswerte und öffentlich kontrollierte Wohnungen angewiesen sein. Der überarbeitete Gesetzentwurf lag der Mieterorganisation bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Über Einzelheiten wird sie

berichten, wenn er im Landtag zur Beratung ansteht. Auf lautstarke Äußerungen des Innenministeriums stellt der Verband fest: „Dass wir für die Wahrnehmung unserer Aufgaben von einem SPD-geführten Ministerium neuerdings beschimpft werden, ist für uns eine neue Erfahrung.“ ■

Schuldeneintreiber

Kiel - „Wir haben den Auftrag alles zu tun, um weitere finanzielle Schäden von Ihnen, aber auch von Ihrem Vermieter fernzuhalten.“ Mit diesem Brief attackiert eine Firma „Service 2000 Medizinische und Soziale Dienstleistungen GmbH“ einen Gagah-Mieter in Rendsburg, der dem Unternehmen angeblich 250 Euro schuldet. Ähnlich auch eine „DEBEO GmbH“ aus Sonthofen, die im Auftrag der Treu Real Property von einem Wedeler Mieter verlangt hat, er möge sich wegen eines angeblichen Rückstandes unter einer Mobilnummer melden, um einen „Beratungstermin“ zu vereinbaren. Dringender Rat der schleswig-holsteinischen Mietervereine: Wenn Ihnen solche Briefe ins Haus flattern, sollten Sie sich von Ihrem Mieterverein sofort einen Termin geben lassen, bevor Sie auf ein derartiges Schriftstück reagieren. Und noch eine Bitte: Wenn Sie ähnliche Briefe von anderen Firmen bekommen haben, so leiten Sie bitte eine Kopie an die Landesgeschäftsstelle weiter. Absolute Vertraulichkeit ist gewährleistet.

Hausmeisterkosten – wofür eigentlich?

Kiel - Ihre Betriebskostenabrechnung ist eingetrudelt. Neben vielen anderen Positionen: Hausmeisterkosten – satte 197 Euro für 67 Quadratmeter.

Junge, Junge. Hausmeister? Nie gesehen! Die Abfalltonnen werden von den Müllwerkern rausgeholt, Schnee schieben macht eine kleine Firma, Gartenpflege eine andere und für Reparaturen

kommen örtliche Handwerker. Wer ist der Hausmeister? Ein Anruf bei der Hausverwaltung bringt es an den Tag: Herr Meier! Den kennen Sie auch nicht. Wieso also zahlen?

Das Gesetz lässt es zu, dass Hausmeisterkosten umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist. Zu dessen umlagefähigen Kosten gehören aber nicht seine Verwaltungsar-

beit und auch keine Reparaturen. Wenn er also Wohnungsübergaben macht, Handwerker bestellt und beaufsichtigt, Reparaturen ausführt oder Wohnungen vermietungsfertig macht, dann sind diese Kosten nicht umlagefähig.

Und wie kriegt man raus, welche Pflichten er hat? Ihr Vermieter muss Ihnen auf Anforderung Einsicht in die Belege und

den Hauswartsvertrag geben. Da steht es drin. Sie können die Kosten des Hausmeisters um den Anteil der Verwaltungs- und Reparaturkosten kürzen. Wahrscheinlich müssen Sie schätzen. Am Ende sollte der Hausmeister nicht viel mehr als circa 0,15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat kosten, wenn es ihn wirklich gibt und Sie ihn gelegentlich bei der Arbeit sehen. Diese Zahl entspricht dem Kieler Durchschnitt. Für 67 Quadratmeter also rund 120 Euro im Jahr. Sie trauen sich nicht? Ihr Mieterverein hilft! ■

Deutsche Annington zieht den Kürzeren

Kiel - Finanzinvestoren – auch Heuschrecken genannt – stehen im Verdacht, ihre Wohnungsbestände schnell wieder veräußern zu wollen und deswegen zu vernachlässigen. Dagegen ist durchaus ein Kraut gewachsen, wie das Urteil des Amtsgerichtes Norderstedt vom 14. März 2008 beweist (Az: 42 C 144/07). Darin hat das Gericht eine Zahlungsklage der Deutsche Annington abgewiesen, die

sich auf einen angeblichen Rückstand des Mieters bezog. Dieser hatte nämlich – nach Abmahnung und erfolgloser Fristsetzung – ein Schutzdach montieren lassen, um zu verhindern, dass das Regenwasser der darüber liegenden Balkone auf das Geländer seiner Balkonterrasse trifft und für zusätzliche Nässe sorgt. Dass er berechtigt war, die aufgewendeten Kosten in Höhe von 555,64 Euro von der

Miete abzuziehen, wurde ihm nunmehr höchstrichterlich bescheinigt.

Fazit für mangelbelastete Mieter: Die „Ersatzvornahme“ ist ein probates und sehr effektives Mittel, um Mängel schnell zu beseitigen, wenn der Vermieter unwillig ist. Die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Aufrechnung müssen aber sorgfältig erarbeitet werden. Ihr Mieterverein hilft. ■

Von wegen Eigenbedarf

Kiel - „... hiermit kündige ich den Mietvertrag ... da ich selbst in die Wohnung ziehe ...“. Mit diesen Worten kündigte ein Vermieter rund eineinhalb Jahre nach Abschluss des Mietvertrages und trug im Rahmen der Räumungsklage vor, seine Ehe sei gescheitert und er lebe seit zwölf bis 15 Jahren von seiner Ehefrau getrennt. Die Mieter wiederum hatten den begründeten Verdacht, ihr Vermieter wolle sie nur als „unliebsame“ Mieter loswerden, nachdem es schon vielfältige Auseinandersetzungen gegeben hatte.

Diese Einschätzung teilte im Ergebnis auch das Gericht (AG Eckernförde vom 6. Oktober 2006, Az: 6 C 351/06). Das Gericht wörtlich: Eine Eigenbedarfskündigung ist aus solchen Gründen ausgeschlossen, deren Eintritt für den Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages bereits vorhersehbar war. Er darf dem Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet und auch rechnen darf, die mit einem Umzug verbundenen Belastungen dann nicht zumuten, wenn er ihn über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer nicht aufgeklärt hat. Dem ist nichts hinzuzufügen. ■

Mietspiegel in Reinbek

Reinbek - Neben Kiel, Lübeck, Neumünster und Norderstedt hat auch die Stadt Reinbek einen Mietspiegel aufgestellt und zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die vollständige Mietspiegel-Broschüre ist unter www.reinbek.de verfügbar. Der vergleichsweise einfach gehaltene Mietspiegel weist ein hohes Mietgefüge aus. Mit 5,77 Euro je Quadratmeter im Mittel sind ältere Nachkriegswohnungen zwischen 50 und 60 Quadratmeter fast noch ein Schnäppchen. Baujahre ab 1978 sind kaum unter 7,50 Euro je Quadratmeter netto zu bekommen.

Mietspiegeltabelle Reinbek 2007/2008 **Stand 1. Mai 2007**
(Nettokalnmiete = Miete ohne Heizungs- und Betriebskosten in Euro je m² Wohnfläche)

Größenklasse		Bezugsfertigkeit			
		bis 1948	1949 bis 1965	1966 bis 1977	ab 1978
bis 50 m ²	A	6,65*	5,76	5,78	7,67*
		6,39 – 6,99	5,50 – 6,10	4,31 – 7,60	6,21 – 9,50
50,01 bis 60 m ²	B	6,67*	5,77	5,87	7,76*
		6,07 – 7,09	5,17 – 6,20	4,42 – 6,92	6,32 – 8,81
60,01 bis 75 m ²	C	6,38*	5,48	5,73	7,41
		5,49 – 6,99	4,59 – 6,10	4,58 – 6,50	7,11 – 7,52
mehr als 75 m ²	D	6,95*	6,06	5,50	7,69
		5,86 – 8,22	4,97 – 7,32	4,58 – 6,30	7,37 – 8,00

* Diese Felder haben aufgrund einer geringen Zahl von Mietwerten nur bedingte Aussagekraft

Landesverband Schleswig-Holstein e. V., Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel 1, Tel. 04 31/9 79 19-0, Fax 04 31/9 79 19 31, <http://www.mieterbund-schleswig-holstein.de>, E-Mail: info@mieterbund-schleswig-holstein.de. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Jochen Kiersch, Kiel