



## BGH kippt Quotenhaftungsklausel

**Kiel** - Mit Urteil vom 26. September 2007 (Az: VIII ZR 143/06) hat der Bundesgerichtshof die Quotenhaftungsklausel aus Mietvertragsformularen der schleswig-holsteinischen Haus- und Grundeigentümerorganisation als unwirksam verworfen. Diese hatte folgenden Text: „Sind bei Beendigung des Mietvertrags die Schönheitsreparaturen entsprechend Ziff. 2-4 nicht fällig, so zahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgte Abwohnenzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziff. 2 bis 4, sofern nicht der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführt

oder sich nicht der unmittelbar folgende Nachmieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bereit erklärt oder die Kosten hierfür übernimmt. Die Höhe dieses Kostenersatzes wird anhand eines Kostenvorschlages eines von den Vertragsparteien ausgewählten Fachbetriebes des Malerhandwerks über die üblicherweise bei der Renovierung der Mieträume anfallenden Schönheitsreparaturen ermittelt. Sie entspricht dem Verhältnis der in Ziff. 2 bis 4 festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen.“ Die Klausel findet sich so und

ähnlich in Zehntausenden von in Umlauf befindlichen Mietverträgen. Sie ist deswegen unwirksam, weil sie für den durchschnittlichen Mieter nicht hin-

reichend klar und verständlich ist. Sie lässt nicht erkennen, wie die Abgeltungsquote konkret zu berechnen ist. Soweit also ein Mieter aufgrund dieser Klausel zur Zahlung herangezogen werden soll, kann er getrost ablehnen. Im Zweifel fragen Sie Ihren Mieterverein.

Die Mieterorganisation begrüßt das Urteil ausdrücklich. Einmal mehr ist damit ein Vermieterverband mit dem Versuch gescheitert, Mieter auf dem Umweg über Formularmietverträge unangemessen zu benachteiligen. Dies hat unter anderem deswegen große Bedeutung, weil der Streit um Formularmietverträge Tradition hat. Viele Mietervereine im Bundesgebiet – auch der Kieler Mieterverein – sind zu Beginn des vorigen Jahrhunderts erst aus dieser Auseinandersetzung heraus gegründet worden. Auch damals haben Vermieterverbände auf dem Umweg über einseitige und unausgewogene Vertragsformulare versucht, Mieterrechte bis an die Grenze der Unanständigkeit zugunsten der Vermieterseite zu verbiegen. Der Urteilstext lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Ob und inwieweit der Bundesgerichtshof auf das sehr sorgfältig begründete Urteil des Landgerichtes Kiel im Detail eingegangen ist, muss abgewartet werden. Das Landgericht Kiel hatte unter anderem die in dem nämlichen Mietvertrag enthaltenen Regelfristen als „nicht mehr der heutigen Lebenswirklichkeit entsprechend“ kritisiert. ■

### Beiträge im Januar fällig

Die Satzungen der schleswig-holsteinischen Mietervereine sehen vor, dass der Mitgliedsbeitrag (automatisch) in den ersten Januar Tagen fällig ist. Es bedarf dazu keiner Rechnung oder Zahlungsaufforderung. Wer seinem Mieterverein eine Einzugsermächtigung erteilt hat, kann sicher sein, dass der Beitrag in der richtigen Höhe pünktlich abgebucht wird. Selbstzahler werden gebeten, den Jahresbeitrag rechtzeitig anzuweisen. Das Geld für Rechnungen oder Mahnungen stecken die Vereine lieber in verbesserte Dienstleistungen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

# Schleswig will Wohnungen verkaufen

**Schleswig** - Die Stadt Schleswig hat dem Grunde nach beschlossen, ihren kommunalen Wohnungsbestand von circa 180 Wohneinheiten baldmöglichst zu veräußern. Sie hat sich damit gegen ihren Bürgermeister gestellt, der die soziale Verpflichtung des Wohnungsbestandes betont und von einem Verkauf abgeraten hat.

Der DMB-Landesverband Schleswig-Holstein hat gegen die Absichten protestiert und un-

ter anderem anhand des De-sasters bei der Rendsburger Wohnungsbaugesellschaft auf die schädlichen Folgen derartiger Aktivitäten hingewiesen. Bürgermeister Thorsten Dahl konnte in dieser Sache allerdings nicht mehr tun, als das Schreiben der Mieterorganisation an die Fraktionen weiterzuleiten verbunden mit dem Appell, die soziale Verpflichtung der Stadt bei der weiteren Beschlussfassung zu berücksichtigen. ■

## Kieler Mieterverein

### Beitragserhöhung zum 1. Januar 2008

**Kiel** - Die Jahreshauptversammlung des Kieler Mietervereins im September 2007 hat mit Wirkung zum 1. Januar 2008 eine Beitragserhöhung beschlossen. Danach steigt der Regelbeitrag von 72 auf 84 Euro jährlich. Der Treuebeitrag für Mitglieder, die dem Verein am 1. Januar 1997 fünf Jahre und länger angehört haben, steigt von 66 auf 78 Euro. Parallel dazu wird der Sozialbeitragszuschuss von 1,50 auf 2 Euro monatlich angehoben. Diesen Beitragsnachlass gewährt der Kieler Mieterverein für diejenigen, die Transferleistungen beziehen wie Wohngeld, Grund-sicherung, Hartz-IV-Leistungen

oder vergleichbare. Dieser Schritt ist dem Kieler Mieterverein nicht leicht gefallen. Der Mitgliedsbeitrag ist seit dem 1. Januar 1997 und damit elf Jahre lang im Wesentlichen unverändert geblieben. In dieser Zeit wurde die Erhöhung der Versicherungssteuer abgefangen, hat es anlässlich der Euro-Umstellung eine leichte Beitragsabsenkung gegeben und ist neben vielen anderen Kostensteigerungen – namentlich auch im Personal-kostenbereich – die am 1. Januar 2007 erhöhte Mehrwertsteuer abgefangen worden. Der Kieler Mieterverein bittet für diesen unumgänglichen Schritt um Verständnis. ■

## Zum Jahreswechsel

Ruhige und besinnliche Festtage sowie einen guten Start ins neue Jahr wünscht Ihnen der Deutsche Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein mit allen angeschlossenen Mietervereinen.

## Mitglieder unterstützen ihren Mieterverein

**Einigkeit macht stark!** Mietervereine sind umso durchsetzungsfähiger, je mehr Mitglieder sie haben. Dies sieht wohl auch Herr Reichenbecker aus Rendsburg so: Jedenfalls hat er schon viele neue Mitglieder für den Mieterverein geworben und leistet so tatkräftige

Unterstützung. Zwar zahlen die Mietervereine keine Werbepremie – schließlich sind sie keine Wirtschaftsunternehmen –, ein kleines Dankeschön an dieser Stelle muss aber erlaubt sein. Zur Nachahmung empfohlen! Vielen Dank Herr Reichenbecker! ■

## Thormählen hat verkauft

**Uetersen** - Auch in Uetersen gibt es einen größeren Wohnungsverkauf: Rund 600 Wohneinheiten des landesweit bekannten Spekulanten Gerd Thormählen haben nach Presseberichterstattungen in Uetersen, Elmshorn, Wedel und Kaltenkirchen den Eigentümer gewechselt. Die Beteiligten haben sich bislang nicht dazu geäußert, wer der Erwerber dieser Bestände ist und ob sie in einer Hand geblieben sind. Dem Vernehmen nach soll wenigstens ein Teil des Bestandes an einen Luxemburger Immobili-

enfonds veräußert worden sein – bestätigt ist dies noch nicht. Für Elmshorn ist überdies die Frage offen, ob der Verkauf tatsächlich zustande kommt, da die Stadt sich noch nicht zu der Frage geäußert hat, ob sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen will. In jedem Falle gilt: Schlimmer als bei Thormählen kann es auch bei einem neuen Erwerber kaum zugehen. Thormählen jedenfalls hat sich dadurch ausgezeichnet, dass er seine von der Neuen Heimat erworbenen Bestände über die Jahre systematisch hat verkommen lassen. ■

## Kieler Mieterverein

### Halbjährliche Beitragszahlung möglich

**Kiel** - Der Kieler Mieterverein räumt Ihnen die Möglichkeit ein, Ihren Mitgliedsbeitrag halbjährlich zu zahlen. Dies gilt allerdings nur dann, wenn Sie dem Mieterverein eine Einzugsermächtigung erteilen. Bitte bedienen Sie sich des abgedruckten Formulars.

**Mitgliedsnummer**    0

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

Postleitzahl/Wohnort

## Einzugsermächtigung

Hiermit ermächtige Ich den Mieterverein widerruflich, den von mir zu entrichtenden Mitgliedsbeitrag bei Fälligkeit zu Lasten meines Kontos

Kto.-Nr.

BLZ

Bankname/Ort \_\_\_\_\_

im Lastschriftverfahren einzuziehen.

Ich wünsche

jährliche Abbuchung jeweils am 1. Januar des Jahres

halbjährliche Abbuchung am 1. Januar und 1. Juli des Jahres

Name (Kontoinhaber/in) \_\_\_\_\_

Datum

Unterschrift/Einzugsermächtigung \_\_\_\_\_