

Hausmeisterkosten bei der Wankendorfer Baugenossenschaft geprüft



Kiel - Mit 0,48 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat kommt die Wankendorfer Baugenossenschaft in ihrer Betriebskostenabrechnung 2009 bei den Hausmeisterkosten daher. Dieser Ansatz liegt um mehr als das Vierfache höher als der Wert, wie er im neuen Betriebskostenspiegel der Landeshauptstadt ausgewiesen wird. Im Kieler Durchschnitt fallen für den Hausmeister 0,11 Euro je Quadratmeter im Monat an. Selbst wenn man die Kosten für Gartenpflege mit 0,10 Euro und für die Schnee- und Eisbeseitigung mit 0,03 Euro hinzurechnet, betragen die Kosten der Wankendorfer, bei der diese Positionen in den Hausmeisterkosten enthalten sind, noch glatt das Doppelte. Da dieses Missverhältnis schon bei der Betriebskostenabrechnung 2008 aufgefallen war, hat der Kieler Mieterverein bei der Wankendorfer die Belege geprüft.

Herausgekommen ist Folgendes: Das Unternehmen zahlt nach eigenem Bekunden vergleichsweise hohe Tariflöhne für seine Hausmeister und hat

den gesamten Maschinenpark geleast – einschließlich der Fahrzeuge für den Transport dieser Maschinen. Damit liegen der Betriebskostenabrechnung schon vergleichsweise hohe Kosten zugrunde. Das Unternehmen verteidigt sich damit, dass es große Außenflächen zu pflegen hat und dies besonders sorgfältig macht. Mag ja sein.

Ein Übriges tritt jedoch hinzu: Die Verteilung dieser Kosten ist nach Auffassung des Mietervereins nicht gesetzeskonform. So rechnet die Wankendorfer sämtliche Hausmeisterkosten ihres gesamten Wohnungsbestandes zusammen und verteilt diese Summe auf die eigenen und die fremd verwalteten Wohnungen. Allerdings setzt sie nach eigener Aussage die Zahl der fremd verwalteten Wohnungen nicht mit ihrem tatsächlichen Bestand, sondern mit einer verringerten Zahl an. Dies begründet das Unternehmen damit, dass die Hausmeister innerhalb der Wohnungen von Wohnungseigentumsgemeinschaften nichts zu tun hätten, im Gegensatz zu

den Wohnungen des eigenen Bestandes.

Diese Argumentation hält der Mieterverein nicht für stichhaltig. Hausmeisteraktivitäten innerhalb von Mietwohnungen können allenfalls solche der Instandsetzung oder Verwaltung sein und müssten in jedem Falle von der Wankendorfer Baugenossenschaft selbst getragen werden. Die von der Wankendorfer so ermittelten Hausmeis-

terkosten je Wohnung multipliziert das Unternehmen dann mit der Zahl der Wohnungen je Wirtschaftseinheit und verteilt die Kosten ab da ganz normal nach Quadratmetern. Mit dieser Form der Berechnung werden nach Auffassung des Mietervereins die unterschiedlich hohen Kosten verschiedener Liegenschaften verwischt. Liegenschaften mit kleinen Gartenflächen zahlen mit für Liegenschaften mit großen Flächen. Mietwohnungen des eigenen Bestandes subventionieren die Hausmeisterkosten von fremd verwalteten Beständen.

Diese Sicht der Dinge hat der Kieler Mieterverein der Wankendorfer Baugenossenschaft mitgeteilt. Das Unternehmen hat sich einsichtig gezeigt und wird bemüht sein, die Hausmeisterkosten zu senken. Der Kieler Mieterverein hält seinen Standpunkt für gerichtsfest. Mitglieder, die vor diesem Hintergrund einen Teil der von ihnen gezahlten Hausmeisterkosten zurückhaben möchten, sollten mit ihrem Mieterverein Kontakt aufnehmen. ■

Neuer Internetauftritt beim Landesverband

Kiel - Der Landesverband hat seinen Internetauftritt entrümpelt und modernisiert. Die Suchfunktion erfasst jetzt auch PDF-Dokumente, wie zum Beispiel die Landesverbandsseiten der MieterZeitung, das Forderungsprogramm des Verbandes und etliche Seiten mehr. Neu aufgenommen wurde ein Link auf den Wohngeldrechner für Schleswig-Holstein. Das Formular „Anforderung von Beitrittsunterlagen“ wurde verbessert – der ganze Auftritt basiert auf einem sehr viel leichter zu handhabenden Daten-

banksystem. Schauen Sie mal hinein: www.mieterbund-schleswig-holstein.de.

Schon möglich, dass es an der einen oder anderen Stelle noch ein wenig hakt. In jedem Falle ist der Verband dankbar für konstruktive Kritik, Änderungs-, Ergänzungs- und Verbesserungsvorschläge. Auch Hinweise auf etwaige Fehler werden dankbar entgegengenommen. Ebenso sind die Internetauftritte der Mietervereine Neumünster, Pinneberg und Geesthacht modernisiert worden – der des Kieler Mietervereins ist in Arbeit. ■

Kiel - Kurz vor dem Jahreswechsel tauchten bei den schleswig-holsteinischen Mietervereinen Mieterhöhungs-erklärungen auf, die sich auf die II. BVO stützen. Paragraph 26 dieser Verordnung lässt es zu, dass die sogenannten Verwaltungskostenpauschalen in jedem dritten Jahr nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland angehoben werden. Das Gleiche gilt für die Instandhaltungskostenpauschalen. Der nächste dafür zulässige Termin war der 1. Januar 2011. Die Erhöhungsspielräume sind zwar eher gering, trotzdem lohnt es sich, in Schleswig-Holstein gegen diese Mieterhöhungen vorzugehen, weil die Rechtslage eindeutig ist. Seit dem 1. Juli 2009 gilt in Schleswig-Holstein das SHWoFG. Mit diesem Gesetz ist das sogenannte Kostenmietrecht für öffentlich geförderte Wohnungen abgeschafft

Mieterhöhungen wegen Anhebung der Pauschalen unzulässig

worden. Damit ist auch die II. BVO außer Kraft gesetzt. Die Miete, die im Juni 2009 für eine öffentlich geförderte Wohnung in Schleswig-Holstein gezahlt worden ist, gilt seitdem als „Basismiete“. Diese Miete darf – mit Einschränkungen – frühestens zum 1. Juli 2014 erhöht werden. Für sie gilt eine Bestandsgarantie. Einzige Ausnahme: Im Falle einer Modernisierung kann auch diese Basismiete erhöht werden. Eine derartige Konstellation ist aber bei der Anhebung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpau-

schale nicht gegeben. Da weder nach Kostenmietrecht erhöht noch die Basismiete vor dem 1. Juli 2014 angehoben werden darf, steht der Vermieterseite – jedenfalls in Schleswig-Holstein – eine Mieterhöhung aus diesem Grunde nicht zu. Das Gleiche gilt auch für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln nach Paragraph 87 a. und solche, die mit Aufwendungsdarlehen nach Paragraph 88 des zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind. Für Wohnungen, die mit Darlehen aus dem Son-

derprogramm zur Förderung des Wohnungsbaus in Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage gefördert worden sind, gilt das Kostenmietrecht ebenfalls nicht mehr, wenn mit der Förderung die Auflage verbunden war, Mietbindungen wie im öffentlich geförderten Wohnungsbau bereitzustellen.

Für Laien ist es schwer bis unmöglich, die Wirkungen der unterschiedlichen Förderwege zu überblicken. Der Landesmieterbund rät daher dringend, vorsichtshalber jede Mieterhöhung, die mit der Anhebung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale begründet wird, vom örtlichen Mieterverein überprüfen zu lassen. ■

Sozialbeitrag beim Kieler Mieterverein

■ **Kiel** - Zwei Euro Beitragsnachlass im Monat schreibt Ihnen der Kieler Mieterverein auf Ihrem Beitragskonto gut, wenn Sie Transferleistungen beziehen, wie Wohngeld, Grundsicherung, Hartz-IV-Leistungen, BAföG oder vergleichbare. Dazu brauchen Sie nur Ihren Leistungsbescheid vorzulegen. Die Beitragsgutschrift erfolgt für den Zeitraum, für den auch die Transferleistung gewährt wird, jedoch in keinem Falle rückwirkend. Formlose Nachricht mit Kopie des Leistungsbescheides reicht.

Beiträge im Januar fällig

■ **Kiel** - Die Satzungen der schleswig-holsteinischen Mietervereine sehen vor, dass der Mitgliedsbeitrag (automatisch) in den ersten Januartagen 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 wurde. Selbstzahler werden gebeten, den Jahresbeitrag umgehend anzuweisen. Das Geld für Rechnungen oder Mahnungen stecken die Vereine lieber in verbesserte Dienstleistungen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Personelle und technische Unterstützung vor Ort



■ **Kiel** - Ihr Vermieter hat sich angesagt und möchte Ihre Wohnung in Augenschein nehmen. Irgendwie haben Sie ein ungutes Gefühl und würden Ihrem Vermieter nur ungerne alleine gegenüber treten. Ob Mängelbesichtigung, Wohnungsübergabe oder Wohnungsrückgabe, in all diesen Fällen können Sie auf die Außendienstmitarbeiter des Kieler Mietervereins zurückgreifen, die Ihnen gegen eine Aufwands- pauschale gerne zur Seite ste-

hen. Im Bedarfsfall melden Sie sich bitte bei der Zentrale. Manche Mietprobleme lassen sich leichter lösen, wenn dafür technische Hilfsmittel zur Verfügung stehen. So ist es immer empfehlenswert, die neue Wohnung unmittelbar vor dem Einzug und die alte Wohnung unmittelbar nach dem Auszug zu fotografieren, damit man belegen kann, dass die zurückgegebene Wohnung mängelfrei war beziehungsweise, welche Mängel in der neuen Wohnung

schon beim Einzug vorhanden waren. Dafür können Sie beim Kieler Mieterverein eine Digitalkamera ausleihen.

Sie haben mit Schimmelpilz und hoher Luftfeuchtigkeit zu kämpfen? Ihr Vermieter behauptet, sie hätten nicht ordentlich geheizt und gelüftet? Mit Hilfe eines elektronischen Thermohygrographen lässt sich Klarheit schaffen. Auch derartige Geräte können Sie beim Kieler Mieterverein ausleihen.

Sie haben in der Nachbarschaft eine Maschine, die störenden Lärm verursacht, können aber nur schwer beweisen, wie laut sie tatsächlich ist? Dafür steht Ihnen ein elektronisches Schallpegelmessgerät zur Verfügung, dessen Einsatz Sie allerdings mit Ihrem Mieterverein abstimmen sollten.

Und schließlich können Sie beim Kieler Mieterverein auch einen Raumluftentfeuchter mieten, der Ihnen hilft, einzelne Räume nach einem Feuchtigkeitseinbruch wieder trocken zu bekommen. Bei Interesse sprechen Sie den Verein bitte an. ■

Landesverband Schleswig-Holstein e. V., Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel, 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