

Zunehmende Probleme mit Finanzinvestoren

Kiel - Landauf, landab beobachten die schleswig-holsteinischen Mietervereine eine zunehmende Zahl von Auseinandersetzungen mit großen Wohnungsunternehmen und Finanzinvestoren. War die Tätigkeit der Mietervereine in der Vergangenheit eher darauf gerichtet, in Auseinandersetzungen mit Privatvermietern aktiv zu werden, so konzentriert sich deren Tätigkeit immer stärker auf Auseinandersetzungen mit den Großen. Dabei deckt die Fülle der Konfliktthemen praktisch das gesamte Spektrum mietvertraglicher Beziehungen ab:

Vertragsabschluss

Wer bei Finanzinvestoren eine Wohnung mieten will, muss viel Persönliches preisgeben. In der Regel wird eine Selbstauskunft oder eine Bescheinigung des bisherigen Vermieters oder eine Schufa-Auskunft verlangt, und es ist gar nicht so selten, dass ein Mieter alle drei Unterlagen einreichen muss. Von einem Wohnungsunternehmen ist bekannt, dass Mieter sogar damit rechnen müssen, dass Vertreter des Unternehmens die alte Wohnung des Mieters besichtigen wollen, um dessen „Wohnfähigkeit“ zu überprüfen. Wer keine zweifelsfreien Bescheinigungen beibringen kann oder bei der Wohnungsbesichtigung durchfällt, muss sich seine Wohnung woanders suchen. Mieter, die Transferleitungen beziehen, müssen damit rechnen, dass sie die Wohnung nicht bekommen, wenn sie nicht von vornherein

zustimmen, dass die Miete vom Transferleistungsträger direkt an das Unternehmen bezahlt wird.

Miethöhen

Wer sich durch das über das Internet schnell erschließbare Mietangebot von Finanzinvestoren klickt und den örtlichen Mietspiegel zur Hand hat, wird ebenso schnell feststellen, dass die Angebote fast alle über den Vergleichswerten örtlicher Mietspiegel liegen. Und auch in Bestandsmietverhältnissen schöpfen Finanzinvestoren bestehende Spielräume so gut es geht aus.

Heiz- und Betriebskosten

Finanzinvestoren haben überwiegend Wohnungsbestände in größeren Geschosswohnungsanlagen gekauft, die aufgrund ihrer Bauart moderate Energieverbräuche haben. Im Bereich der Heizkosten halten sich die Probleme in Grenzen. Dies gilt auch deswegen, weil etliche Finanzinvestoren die Heizkosten gar nicht mehr selber abrechnen, sondern diesen Bereich zum Beispiel an örtliche Stadtwerke abgegeben haben. Dafür kommt es nach Erfahrung der Mietervereine im Bereich der Betriebskosten umso „dicker“. Betriebskostenabrechnungen von Finanzinvestoren umfassen in der Regel mehrere Seiten. Die Fülle der Positionen, die zur Abrechnung kommen, weitet sich immer weiter aus, die Kosten steigen explosions-

artig. Nach Einschätzung der Mietervereine versuchen viele Finanzinvestoren Reparatur- und Verwaltungsleistungen über die Hausmeisterkosten auf die Mieter abzuwälzen. Sieht man sich die Hauswartzverträge an, die Mietervereine auf Anforderung (gelegentlich) zu Gesicht bekommen, dann beschränken sich die Hauswartstätigkeiten auf angebliche Kontrollarbeiten, während alle übrigen hauswartstypischen Tätigkeiten an Drittunternehmen vergeben worden sind, als da seien Treppenhausreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Gartenpflege, das Herausstellen der Mülltonnen und vieles andere mehr. Nicht selten gehören die „Drittunternehmen“ zum eigenen Konzern und erbringen ihre Dienstleistungen unter Ausschluss jedweder Konkurrenz zu Preisen, die die Mietervereine für überhöht halten. Dabei lässt die Dienstleistungsqualität häufig stark zu wünschen übrig, wie auch der vergangene Winter bei der überwiegend unzulänglichen Schnee- und Eisbeseitigung gezeigt hat.

Kommunikation mit den Wohnungsunternehmen

Die Kommunikation mit ihren Vermietern ist für die meisten Mieter von Finanzinvestoren ein einziges Desaster. Wer eine der meist kostenpflichtigen Hotlines anruft, landet in Warteschleifen, die den Anrufer auf eine harte Geduldprobe stellen. Kommt überhaupt ein Kontakt zustande, dann erweist sich der

Gesprächspartner in vielen Fällen als ein solcher, der das Vorbringen bestenfalls entgegennimmt und weiterleiten will. Deswegen raten die Mietervereine in der Regel davon ab, Finanzinvestoren via Hotline zu kontaktieren. Dies gilt umso mehr, als das Vorbringen des Mieters nicht dokumentiert werden kann. Aber auch die Kommunikation per E-Mail, Telefax oder mit dem Postbrief bringt selten bessere Ergebnisse. In vielen Fällen bekommen die Mieter oder ihre Vertreter eine Kurznachricht, dass das Schriftstück eingegangen sei und man sich später dazu melden werde. Wer nicht sehr energisch nachhakt, wartet dann meistens vergebens. Mietervereine empfehlen daher, wichtige Mitteilungen an den Vermieter per Telefax oder durch Einwurfschreiben zu übermitteln. Eines aber treibt Mieter zu Hunderten und Tausenden auf die Barrikaden: Die meisten Finanzinvestoren missbrauchen ihre EDV-Anlage, um Mieter mit Mahnungen zu drangsaliieren, wenn diese nicht das bezahlen, was der Finanzinvestor für richtig hält. Egal, ob Mietminderung, Einwendungen gegen eine Heiz- und Betriebskostenabrechnung oder gegen die Miethöhe: Eine zielführende Kommunikation findet nur selten statt – die Mahnungen kommen aber zuverlässig und bedrohlich. Etliche Finanzinvestoren sind überdies dazu übergegangen, auch aus nichtigem Anlass Inkassobüros einzuschalten und Mieter mit der Drohung von

Mehrkosten unter Druck zu setzen.

Instandhaltung

Dies ist ein besonders trauriges Kapitel in der Auseinandersetzung zwischen Mietern und Finanzinvestoren. Alle haben es vorausgesehen, und die Wahrheit ist keineswegs überraschend: Instandhaltungsmaßnahmen werden bei Finanzinvestoren auf das Notwendigste beschränkt. Mietervereine beobachten eine zunehmende Verwahrlosung der Wohnungsbestände ähnlich dem Niedergang ehemaliger Neugebäude-Wohnungen nach der Zerschlagung des Unternehmens. Besonders spektakulär war der Einsturz einer Hauseingangstreppe in Kiel, wo es wohl nur dem Zufall zu verdanken war, dass niemand zu Schaden gekommen ist. Dach, Heizung, Fassade, Fenster, Sanitäranlage, Außenbereiche – es gibt so gut wie keinen Gebäudebestandteil, der nicht auffällig stark Gegenstand von Mieterbeschwerden ist, was die Instandsetzung anbelangt. Häufig müssen Mieter zur Selbsthilfe greifen, um überhaupt weiterzukommen. Gerade in diesem Bereich wirkt sich die mangelhafte Kommunikation mit den Wohnungsunternehmen besonders negativ aus – dies gilt umso mehr, wenn parallel dazu die Mahnwelle rollt.

Modernisierung

Bund, Land und Kommunen sind redlich bemüht, den Wohnungsbestand zu modernisieren, um zum Klimaschutz beizutragen. Auch Mieterhaushalte sind für energetische Modernisierung offen, wenn am Ende noch faire Mieten stehen. Nach Wahrnehmung der schleswig-holsteinischen Mietervereine beteiligen sich Finanzinvestoren an der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes jedoch nur marginal. Wenn überhaupt Modernisierungen vorgenommen werden, so in der Marktgängigkeit von Wohnungen, im Bereich von Küchen, Bad und Farbe, um Leerstände zu vermeiden.

Nachhaltige Modernisierungen bei Finanzinvestoren sind nach Wahrnehmung der Mietervereine die absolute Ausnahme.

Mietvertragsformulare

Seit einiger Zeit beobachten die Mietervereine darüber hinaus eine neue Entwicklung im Bereich der Mietvertragsformulare. Während die großen Wohnungsunternehmen früher vielfach Formulare ihrer Dachverbände verwendet haben, setzt sich mehr und mehr durch, dass die Unternehmen eigene Mietvertragsformulare entwerfen und diese so ausgestalten, dass Rechte der Mieter weitgehend beschnitten und Rechte der Vermieter in unangemessener Weise in den Vordergrund gestellt werden. Auch hier müssen Mietervereine immer häufiger aktiv werden, indem sie von ihren Möglichkeiten der Verbandsklage Gebrauch machen.

Zusammenfassung

Die „gemütliche Welt“ der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gehört der Vergangenheit an. Wer heute bei einem großen Wohnungsunternehmen einzieht, muss starke Nerven haben, wenn er seine Rechte wahren will. Dies haben wohl auch viele Mieter erkannt – die Mitgliederzahlen der Mietervereine ziehen deutlich an. Für Mieter bei Finanzinvestoren ist die Mitgliedschaft im Mieterverein eigentlich unentbehrlich. Tipp der Mietervereine: Wer die Wahl hat zwischen einer Wohnung bei einem Finanzinvestor oder einer Genossenschaft ist bei letzterer in der Regel besser aufgehoben. Aber auch für die gilt: Sie sind professionell aufgestellt und kennen ihr Geschäft. Die Mitgliedschaft im Mieterverein ist trotzdem wichtig! Probleme mit Großvermietern? Kommen Sie zu Ihrem Mieterverein! ■

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

Sozialhilfeausgaben deutlich gestiegen

Kiel - Im Jahre 2009 hat Schleswig-Holstein insgesamt 937 Millionen Euro für Sozialhilfeleistungen gemäß SGB XII ausgegeben. Dies sind fünf Prozent mehr als im Vorjahr. Dabei entfielen auf Eingliederungshilfen für behinderte Menschen 59 Prozent der Kosten, entsprechend 550 Millionen Euro. Die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung schlug mit 17 Prozent, entsprechend 164 Millionen Euro zu Buche. Hilfe zur Pflege wurde in Höhe von 117 Millionen Euro geleistet, entsprechend zwölf Prozent. Die durchschnittlichen Sozialhilfeausgaben pro Kopf der Bevölkerung lagen in 2009 bei 305 Euro, so das Statistik-Amt Nord.

GWU Eckernförde will neue Verträge

Kiel - Nach Kenntnis des Kieler Mietervereins hat das GWU Eckernförde etliche Mieter angeschrieben und sie aufgefordert, neue Mietvertrags-exemplare zu unterschreiben. Zur Begründung führt das GWU unter anderem an, dass der Bundesgerichtshof verschiedene Klauseln in den bisher gültigen Mietverträgen, namentlich im Bereich der Schönheitsreparaturen, für unzulässig erklärt habe. Diese Aussage ist zwar prinzipiell richtig, aber sie bedeutet keinesfalls, dass Mieter deswegen verpflichtet wären, irgendwelche Änderungen an ihren Mietverträgen vorzunehmen. Schon gar nicht sind sie verpflichtet, Ergänzungsvereinbarungen oder gar neue Mietverträge zu unterschreiben. Klauseln, die den Mieter unange-

messen benachteiligt haben und deswegen unwirksam sind, führen nämlich nur dazu, dass der Mieter das, was in diesen Klauseln geregelt ist, nicht beachten muss. Im Bereich der Schönheitsreparaturen bedeutet dies, dass ein Mieter zu Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet ist und dass statt seiner dann der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen muss. Schönheitsreparaturen sind nämlich nur eine besondere Form von Reparaturen, für die kraft Gesetzes prinzipiell der Vermieter zuständig ist.

Der Kieler Mieterverein warnt betroffene Mieterhaushalte deswegen ausdrücklich davor, Ergänzungs-klauseln zum alten Mietvertrag oder neue Mietverträge ungeprüft zu unterschreiben. Dazu besteht keine Verpflichtung. ■

Mieterverein Flensburg

Erhöhung des Mitgliedsbeitrages

Flensburg - Die am 1. September stattgefundene Jahreshauptversammlung hat einstimmig eine Erhöhung der Mitgliedsbeiträge beschlossen. Durch die gestiegene Anzahl der Beratungen von 2.259 im Jahre 2007 auf 2.800 im Jahre 2009 haben sich die Kosten für die Rechtsberatung entsprechend erhöht. Die haushaltsmäßige Mehrbelastung konnte bisher durch vorhandene Rücklagen ausgeglichen werden. Das ist zukünftig nicht mehr möglich. Um die Liquidität des Vereins zu sichern, ist eine Beitragserhöhung notwendig.

Ab dem 1. Januar 2011 beläuft sich der Regelbeitrag auf 95 Euro, das sind monatlich 7,92 Euro. Der Sozialbeitrag beträgt 70 Euro, das sind 5,83 Euro monatlich.

Die Mitglieder werden gebeten, die neuen Beiträge bei Daueraufträgen und Überweisungen zu beachten. Bei den Lastschriftzahlern wird der neue Beitrag automatisch berücksichtigt.

Ihre Vorteile als Mitglied: kostenlose anwaltliche Beratung und Schriftwechsel mit dem Vermieter, Mietrechtsschutz bei gerichtlichen Verfahren für monatlich 1,51 Euro (im Beitrag enthalten), alle zwei Monate der Erhalt der Mieterzeitung.