



Kieler Mieterverein feierte 100-jähriges Gründungsjubiläum

Kiel - Anfang Juli 2014 hat der Kieler Mieterverein im Hotel Atlantic sein 100-jähriges Gründungsjubiläum gefeiert. Vor zahlreichen Gästen und Mitgliedern zeichnete der 1. Vorsitzende Jochen Kiersch den Weg des Kieler Mietervereins seit seiner Gründung nach. Er zog Parallelen zu den gewaltigen Problemen in der Gründungszeit und bewertete die neuen Herausforderungen insbesondere durch die Aktivitäten von Finanzinvestoren.

Staatssekretär Bernd Küpperbusch aus dem Innenministerium würdigte das Wirken des Kieler Mietervereins und bedankte sich für die gute Zusammenarbeit, die der Kieler Mieterverein im Rahmen der Landesgeschäftsführung geleistet hat. Er verschwieg nicht, dass dessen Arbeit auf Seiten der Landesregierung gelegentlich durchaus als unbequem wahrgenommen wurde. Ähnlich auch Stadtpräsident Hans-Werner Tovar, der besonders auf die intensive Zusammenarbeit zwischen Landeshauptstadt und Mieterverein hinwies, als im Jahre 1992 gegen erhebliche Widerstände der Wohnungswirtschaft gemeinsam der erste Kieler Mietspiegel aufgestellt wurde.

In Vertretung des Landesvorsitzenden Norbert Zander sprach die 2. Vorsitzende des Landes-

verbandes, Eileen Munro, ein Grußwort und stellte dabei die mietrechtliche Situation der Mieter in der Gründungszeit dem heutigen Mietrecht gegenüber. Auch Bundesdirektor Lukas Siebenkotten würdigte das Wirken des fest in der Mieterorganisati-

on verankerten Kieler Mietervereins.

Im Rahmen einer anschließenden Podiumsdiskussion unter kompetenter Moderation durch DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips standen Fragen der Wohnraumversorgung in Kiel im Vor-

dergrund und musste sich Oberbürgermeister Dr. Ulf Kämpfer mit der Forderung des Kieler Mietervereins auseinandersetzen, den verwahrlosten Wohnungsbestand eines insolventen Finanzinvestors auf dem Kieler Ostufer aufzukaufen und mit diesem Sockel sukzessive wieder eine neue kommunale Wohnungsbaugesellschaft aufzubauen.

Der Kieler Mieterverein hat die Veranstaltung genutzt, um den langjährigen Geschäftsführer Jochen Kiersch aus der hauptamtlichen Geschäftsführung zu verabschieden. Ab dem 31. Dezember 2014 wird er aber weiterhin ehrenamtlich als 1. Vorsitzender des Kieler Mietervereins und als Schriftführer im Landesvorstand aktiv sein. Jochen Kiersch wurde anlässlich seiner Verabschiedung mit der Ehrennadel in Platin des Deutschen Mieterbundes geehrt. ■

Deutsche Annington fährt doppelte Niederlage ein

Mit Urteil vom 1. August 2014 hat das Amtsgericht Plön eine Zustimmungsklage auf Mieterhöhung der Deutschen Annington gegen ein Mitglied des Kieler Mietervereins abgewiesen (1 C 741/12). Die einleuchtende Begründung: Die Deutsche Annington hatte zunächst behauptet, das für eine andere Wohnung erstellte „Typgutachten“ spiegele auch den Standard der Wohnung des Mietervereinsmitglieds wider, und damit die Mieterhöhung begründet. Später behauptete sie allerdings das genaue Gegenteil. Bei der Wohnung, die Gegenstand des Gutachtens war, sollte es sich nach dem neuen Vortrag der Deutschen Annington um einen anderen Wohnungstyp handeln. Konsequenterweise wies das Gericht daraufhin die Klage als unschlüssig ab, weil nach dem eigenen Vorbringen der Deutschen Annington das ihrer Mieterhöhungserklärung beigefügte Gutachten für die Wohnung des Mietervereinsmitglieds keine Bedeutung hatte. Fazit des Mietervereins: Es ist nicht immer hilfreich, sein Fähnchen nach dem Wind zu hängen.

Nicht minder interessant nimmt sich ein Beschluss des Landgerichtes Kiel vom 30. Juli 2014 (1 S 226/13) in einem anderen Fall aus. In diesem Beschluss wird die Deutsche Annington als Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Berufung der Deutschen Annington gegen das erstinstanzliche Urteil zurückzuweisen. Die Kammer setzt sich in diesem Beschluss detailliert mit den nach einer Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen des Amtsgerichtes auseinander und stellt fest, dass das Amtsgericht seinen Ermessensspielraum in angemessener Weise ausgeschöpft hat. Es habe die Tatsache berücksichtigt, dass die Badezimmertür des Mietobjektes nur 57,5 Zentimeter breit und dort keine Deckenbeleuchtung vorhanden war. Es habe unter Berücksichtigung aller Merkmale den Gesamteindruck des Badezimmers beurteilt. Und schließlich bestätigt die Kammer die relativierende Einschätzung des Amtsgerichtes, dass das strittige Wohngebäude gerade nicht als ein Wohnhaus mit geringer Wohnungszahl eine höhere Miete rechtfertige. Die Deutsche Annington hatte dazu vorgetragen, dass es sich bei dem Objekt um ein Sechsparteienhaus mit einem eigenen Eingang handelt. Das Amtsgericht hingegen hat festgestellt, dass das Gebäude nicht freistehend ist, sondern sich in einer einheitlichen Gebäudefront mit den Hausnummern 5, 3 und 1 fortsetzt. Fazit des Mietervereins: Schönfärberische Beschreibungen eines Mietobjektes rechtfertigen noch lange keine höhere Miete. Eine Wohnung muss schon richtig gut sein, um sich vom Durchschnitt abzuheben.

Beide Entscheidungen veranlassen den Kieler Mieterverein, Mieter zu ermutigen, vor Klageandrohungen der Deutschen Annington nicht einzuknicken. Wer sich sorgfältig rechtlich beraten lässt, kann sich auch in der gerichtlichen Auseinandersetzung gegen überspannte Forderungen der Deutschen Annington erfolgreich zur Wehr setzen.

Kappungsgrenzenverordnung kommt voran

Kiel - Schon im März 2013 hat sich die schleswig-holsteinische Mieterorganisation dafür ausgesprochen, von einer seinerzeit in Vorbereitung befindlichen Gesetzesänderung Gebrauch zu machen. Danach sollte in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die gesetzliche Kappungsgrenze auf 15 Prozent abgesenkt werden. Ohne diese Absenkung sind Mieterhöhungen um maximal 20 Prozent innerhalb von drei Jahren zulässig. Ausdrücklich haben die Mietervereine verlangt, dass insbesondere das hamburgische Umland, Kiel, Lübeck, Flensburg und die Bäderein-

den an den Küsten durch eine derartige Verordnung geschützt werden. Das Land hat daraufhin ein Gutachten zur Mietensituation eingeholt, das die Einschätzung der Mietervereine im Wesentlichen bestätigt.

Seitdem ist deutlich mehr als ein Jahr ins Land gezogen, ohne dass eine derartige Verordnung bislang in Kraft wäre. Das Land hat zwischenzeitlich einen Kriterienkatalog aufgestellt, anhand dessen die Wohnraumnachfrage in den Kommunen gemessen werden soll. Gleichzeitig sind infrage kommende Kommunen aufgefordert worden mitzuteilen, ob sie die Aufnahme wün-

schen oder nicht. Die Landeshauptstadt Kiel hat sich offenbar entschlossen, dazu einen Beschluss der Ratsversammlung herbeizuführen. Dieser Weg wurde vom Kieler Mieterverein grundsätzlich unterstützt. Er hat die Ratsversammlung aufgefordert, ein positives Votum abzugeben. Dies lag aber bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Das Gleiche gilt für Lübeck.

Gegen eine Aufnahme in den Katalog der geschützten Gemeinden haben sich Flensburg und Norderstedt ausgesprochen. Beide Stadtverwaltungen sind entgegen der Auffassung der Mietervereine offenbar der Meinung, dass der örtliche Wohnungsmarkt entspannt ist. Alle Mietervereine sind im Dialog mit den Verwaltungen und versuchen auf eine Einbeziehung aller Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten hinzuwirken.

Eine Absenkung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent halten die Mietervereine – gegen den erklärten Widerstand der

Wohnungswirtschaft – deswegen für erforderlich, weil nach ihrer Wahrnehmung der Mietenanstieg deutlich zunimmt. Die aktuelle Entwicklung wird von dem Gutachten des Landes, welches im Wesentlichen auf das Jahr 2012 abstellt, nicht mehr erfasst. Die langfristige Entwicklung spiegelt eine zunehmende Dynamik der Mieten wider.

Gleichzeitig nimmt die Bautätigkeit nur langsam Fahrt auf. Während 2007 nur rund 6.400 Wohnungen neu zum Bau genehmigt wurden, sind es aktuell schätzungsweise 10.200 Wohnungen. Gebaut sind sie noch lange nicht. Die Mangellage wird die Mieten also weiter anheizen.

Der Gesetzgeber beschränkt die Kappungsgrenzenverordnung auf einen Zeitraum von fünf Jahren. Dies dürfte genau der Zeitraum sein, den die Wohnungswirtschaft braucht, um den Wohnungsbau so weit voranzubringen, dass Angebot und Nachfrage wieder einigermaßen im Lot sind. Deswegen wird die Verordnung jetzt gebraucht. ■

Kieler Mieterverein sucht Ehrenamtliche

Kiel - In fast allen Teilen des Landes arbeitet der Kieler Mieterverein sehr erfolgreich mit ehrenamtlichen Kolleginnen und Kollegen zusammen. Diese unterstützen die Mitglieder vor Ort, wenn es darum geht, Mängel zu dokumentieren, Gespräche mit dem Vermieter zu moderieren oder Hilfe bei der Wohnungsübergabe zu leisten. Die langjährige Mitarbeiterin im Bereich Westküste kann ihre ehrenamtliche Tätigkeit nicht fort-

setzen. Wer Lust und Zeit hat, mobil ist und sich zutraut, eine derartige Aufgabe zu übernehmen, ist gebeten, mit Stephan Sombrutzki in der Außenstelle Rendsburg des Kieler Mietervereins Kontakt aufzunehmen. Die Kosten derartiger Einsätze werden mit einer pauschalierten Aufwandsentschädigung und Erstattung des Fahrgelds abgegolten. Einzelheiten dazu sollten im persönlichen Gespräch erörtert werden. ■

Beitragserhöhung im Mieterverein Flensburg

Flensburg - Die Jahreshauptversammlung des Mietervereins Flensburg hat im August beschlossen, den Mitgliedsbeitrag ab 1. Januar 2015 um fünf Euro für alle Beitragsklassen zu erhöhen. Grund dafür ist die Erhöhung der im Mitgliedsbeitrag enthaltenen Prämie für die Rechtsschutzversicherung von 18,14 auf 23,40 Euro pro Jahr und Mitglied. Um die Liquidität des Vereins weiter zu gewährleisten, muss diese Prämi-

enerhöhung an die Mitglieder weitergegeben werden. Der jährliche Regelbeitrag beträgt damit ab dem nächsten Jahr 100 Euro, der ermäßigte Jahresbeitrag 75 Euro. Die Mitglieder, die den Beitrag per Dauerauftrag oder eigener Überweisung zahlen, mögen diese Erhöhung bitte selber berücksichtigen. Bei vorhandenen SEPA-Lastschriftmandaten wird die Erhöhung automatisch berücksichtigt. ■

Mieterverein Mittelholstein Jahreshauptversammlung

Der Mieterverein Mittelholstein lädt hiermit zu seiner Jahreshauptversammlung am Montag, den **27. Oktober 2014**, um 9.00 Uhr in den Räumlichkeiten des Vereins Propstenstraße 10, 24534 Neumünster, ein.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Geschäftsbericht
4. Kassenbericht
5. Aussprache zu den Berichten
6. Entlastung des Vorstandes
7. Beratung und Verabschiedung von erforderlichen Satzungsänderungen und der sich daraus ergebenden Neufassung (Der Satzungsentwurf liegt in geänderter Fassung schriftlich zur Einsichtnahme in den Geschäftsräumen des Vereins aus.)
8. Verschiedenes
9. Schlusswort

Alle Mitglieder sind herzlich eingeladen.

Der Vorstand

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