



## Neuer Betriebskostenspiegel für Schleswig-Holstein

Nun haben wir auch für Schleswig-Holstein den aktuellen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes: Im Durchschnitt zahlen Mieter in Schleswig-Holstein 2,21 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten. Rechnet man alle Betriebskosten und Heizkosten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die so-

genannte zweite Miete bis zu 3,30 Euro betragen. Die Ergebnisse basieren auf den Abrechnungsdaten des Jahres 2013. Für eine 70 Quadratmeter große Wohnung müssten beim Anfallen aller Betriebskostenarten 2.772 Euro für das Abrechnungsjahr 2013 aufgebracht werden. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind etwa gleich-

geblieben. Bei Wasser- und Abwasser, bei der Gebäudereinigung und beim Hauswart sind die Kosten wieder einmal gestiegen. Die Hauswartkosten liegen mit durchschnittlich 0,20 Euro pro Quadratmeter etwa 18 Prozent über dem Vorjahr. Auch die Kosten für die Gebäudereinigung (plus 15 Prozent) und die Kosten für Wasser und Abwasser (plus

zehn Prozent) können zu Nachzahlungen führen. Leichte Anstiege gab es zudem bei der Grundsteuer, dem Allgemeinstrom, den Versicherungskosten sowie den Kosten für die Fernsehversorgung. Kostensenkungen gab es bei der Straßenreinigung, bei der die durchschnittlichen Kosten um einen Cent pro Quadratmeter im Monat auf 0,03 Euro zurückgingen, sowie bei der Gartenpflege um 25 Prozent auf nunmehr 0,09 Euro pro Quadratmeter im Monat. Insgesamt hat die zweite Miete, wie die Betriebskosten auch genannt werden, in Schleswig-Holstein um 0,10 Euro pro Quadratmeter im Monat im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2012 zugenommen.

In 2014 könnten geringere Belastungen entstehen. Wegen der deutlich wärmeren Wintermonate 2014 ist der Energieverbrauch im Vergleich zum Jahr 2013 um 20 bis 25 Prozent gesunken. Gleiches gilt für die Energiepreise. Der Gaspreis sank um 0,1 Prozent, der für Fernwärme um 1,3 Prozent und der für Öl gar um 7,8 Prozent. Diese Faktoren sollten sich günstig in den Betriebskostenabrechnungen für die Mieter widerspiegeln. ■

## Mietervereine kritisieren rechtswidrige Inkassopraxis bei der Deutschen Annington

Initiiert durch den Landesverband Nordrhein-Westfalen beteiligten sich unter anderem die Mietervereine Kiel, Flensburg, Mittelholstein und Norderstedt sowie der Landesverband Schleswig-Holstein Mitte Juli an einer Aktion, die den Stopp der Inkassopraxis der Deutschen Annington forderte. Zur Anmahnung vermeintlich bestehender Forderung gegenüber Mietern bediente sich die Deutsche Annington einer Berliner Rechtsanwaltskanzlei, die neben der Hauptforderung auch

Rechtsanwaltsgebühren als zusätzliche Kosten verlangte. Diese Praxis hat das Amtsgericht Dortmund mit einer gut begründeten Entscheidung am 6. Januar 2015 (Az: 425 C 6720/14) für rechtswidrig erklärt. Trotz der eindeutigen Entscheidung des Gerichts hielt die Deutsche Annington an ihrer Praxis fest. Dadurch wurde die Aktion des Mieterbundes mit seinen angeschlossenen Vereinen notwendig. In einem ersten Schritt wurde der Vorstandsvorsitzende der Deutschen Annington, Rolf

Buch, angeschrieben und aufgefordert, die rechtswidrige Inkassopraxis unverzüglich zu beenden und zu Unrecht gezahlte Gebühren an die Mieter zurückzuerstatten. Sodann wurden tags darauf gleichlautende Pressemitteilungen veröffentlicht, welche auf große Resonanz stießen. Die Antwort der Deutschen Annington erfolgte Mitte August und fiel unbefriedigend aus. Man könne keinen Unterschied zu der Mahn- und Inkassopraxis anderer Wohnungsunternehmen erkennen. Man sehe die Beauftragung eines Rechtsanwalts

zwar als letzten Schritt an, dieser sei dann jedoch letztendlich „sozial fair und verantwortlich“. Diese Betrachtungsweise ist nach der Entscheidung des Amtsgerichts Dortmund durchaus befremdlich, stellt das Gericht doch in seinem Urteil fest, dass ein Wohnungsunternehmen von der Größe der Deutschen Annington durchaus in der Lage sei, das Mahnwesen selbst durchzuführen, wie es dies im Übrigen in der Vergangenheit auch bereits bewiesen habe. Dem ist nichts hinzuzufügen. ■

## Kurz notiert

### ● Flüchtlinge in Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein mit seinen 2,8 Millionen Einwohnern wird 2015 voraussichtlich 28.000 Flüchtlinge aufnehmen.

### ● Landesarbeitstagung: Modernisierung und Mietrechtsnovelle

Anfang September 2015 trafen sich 28 Rechtsberaterinnen und Rechtsberater der schleswig-holsteinischen Mietervereine in Neumünster, um sich zu den aktuellen Gesetzesänderungen fortzubilden. Aus Berlin referier-

ten die Rechtsanwälte Norbert Eisenschmid und Jutta Hartmann zu den Themen „Modernisierung“, „Bestellerprinzip im Maklerrecht“ und „Mietpreisbremse“.

### ● Mietpreisbremse auch in Schleswig-Holstein

Die Landesregierung hat einen Verordnungsentwurf zur Einführung einer Mietpreisbremse vorgelegt. Er befindet sich noch in der Anhörung durch die Verbände. Wir fordern, dass mindestens die Universitätsstädte Flensburg, Kiel und Lübeck in

die Liste der Kommunen aufgenommen werden, bei denen die Mieten bei Neuvermietung um nicht mehr als zehn Prozent über der Vergleichsmiete liegen dürfen.

### ● Ex-Innenminister Breitner übernimmt Führung im VNW

Ex-Innenminister Andreas Breitner ist endgültig in die Wohnungswirtschaft gewechselt und hat sein Amt als Direktor des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) angetreten. Der Wechsel hatte Kritik bei den schleswig-holsteini-

schen Mietervereinen ausgelöst, weil er damals verantwortlich für die aus unserer Sicht halbherzige Verordnung war, mit der die 15-prozentige Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen eingeführt wurde.

### ● Mieterverein Wedel: Jahreshauptversammlung

Bitte daran denken: Die Jahresmitgliederversammlung des Mietervereins Wedel findet statt am Freitag, den 16. Oktober 2015, um 18.00 Uhr in den Räumen der AWO, Rudolf-Breitscheid-Straße 40 a, Wedel.

Ein schöneres Zuhause?

## Modernisierung wird zur Zumutung!



### ■ Norderstedt - Seit Anfang

April ist ein Mehrfamilienhaus der Vonovia – der Nachfolgerin der Deutschen Annington – in der Mittelstraße in Norderstedt nunmehr komplett eingestüst. Die Fenster wurden im Zuge der Arbeiten verklebt, so dass kaum noch Licht in die Wohnungen dringt und eine ordnungsgemäße Belüftung nicht möglich ist. Dämmstoffe hängen teilweise nicht abgedeckt ebenso an

den Wänden wie Stromleitungen. Dazu fehlen Leuchtmittel im Treppenhaus. Auch die Nutzung der Balkone wurde im Zuge der Arbeiten unmöglich, um nur einige gravierende Auswirkungen der Bauarbeiten zu nennen. Hatten die Mieter anfangs unerträglichen Baulärm und erhebliche Staubentwicklung zu ertragen, ist nunmehr seit Mitte Juli kein Arbeiter mehr auf der Baustelle zu sehen. Ohne weitere In-

formationen an die Mieterschaft wurden die Arbeiten kurzerhand eingestellt und ruhen seither. Nunmehr wurden die Gründe für den Baustopp bekannt. Einerseits gibt es offenbar bauordnungsrechtliche Bedenken der Stadt, andererseits steht der Vorwurf im Raum, dass die auf der Baustelle eingesetzten Bauarbeiter für die eingesetzten Arbeiten nicht ausreichend befähigt sind. Wann sich die unhaltbaren Zu-

stände für die Mieter bessern werden, ist demnach vollkommen unklar.

Sicher scheint indes, dass die von der Vonovia in Aussicht gestellte Fertigstellung des Gebäudes im Oktober dieses Jahres nicht realisierbar sein dürfte.

Gegen ein schöneres Zuhause hat gewiss keiner der betroffenen Mieter etwas einzuwenden. Jedoch darf nicht vergessen werden, dass die schleppend verlaufenden Arbeiten neben grenzenlosem Ärger auch spürbare Mieterhöhungen nach sich ziehen dürften. Wenn also die Mieter tatsächlich nach Abschluss der Arbeiten – wann auch immer dies sein wird – ein schöneres Zuhause haben sollten, wie es die Vonovia ankündigt, so werden sie sich dies mit erheblichen Mietsteigerungen erkaufen müssen.

Den durch die untragbaren Wohnverhältnisse betroffenen Mietern wird empfohlen, sich über ihre rechtlichen Möglichkeiten beim örtlichen Mieterverein zu informieren. ■

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](mailto:info@mieterbund-schleswig-holstein.de). Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Heidrun Clausen, Kiel