

1. Zur mieterpolitischen Lage

Trotz aller Proteste, trotz guter Argumente auf Seiten der Gegner haben die Dresdener Stadträte Anfang des Jahres das verlockende Angebot der US-amerikanischen Investorengruppe Fortress angenommen und ihren gesamten Wohnungsbestand verkauft. 982 Millionen Euro erzielte die Stadt für die 48 000 Wohnungen der städtischen Wohnungsgesellschaft Woba. Die Stadt Dresden wurde durch diesen Deal auf einen Schlag schuldenfrei. Dieser „Coup“ hat wie eine Bombe in der wohnungspolitischen Landschaft eingeschlagen und eine breite Diskussion über Sinn und Unsinn des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände entfacht. Natürlich war zu erwarten, dass das Dresdener Beispiel Nachahmer finden wird. Umso erfreulicher ist es, dass ähnliche Bemühungen in Freiburg durch ein Bürgerbegehren gestoppt wurden.

In Wiesbaden sind Gott sei Dank bisher keine Bemühungen bekannt, größere Wohnungsbestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu veräußern. Trotzdem gilt es wachsam zu sein. Es ist auf jeden Fall damit zu rechnen, dass die hessische Landesregierung die Landesanteile an der Nassauischen Heimstätte über kurz oder lang veräußern wird.

Zwar hat die Landesregierung auch auf den öffentlichen Protest unseres Landesverbandes hin die Verkaufsabsichten für dieses und nächstes Jahr demotiviert. Im persönlichen Gespräch mit Vorstandsmitgliedern des Mieterbundes Hessen hat Ministerpräsident Roland Koch jedoch klar zu verstehen gegeben, dass ein Verkauf der Nassauischen Heimstätte durchaus im Jahr 2008 möglich sei. Er könne nicht erkennen, warum sich das Land zur Verwirklichung seiner wohnungspolitischen Ziele noch eine eigene Wohnungsbaugesellschaft halten müsse. Hier ist also Wachsamkeit geboten.

Jahresrundschriften

Liebe Mieterinnen, liebe Mieter, wie jedes Jahr, wollen wir auch diesmal wieder Rückschau halten auf die Ereignisse des letzten Jahres.

Nach langem und zähem Ringen zwischen Bundeswirtschaftsminister, Bundesbauminister und Bundesumweltminister ist nun endlich eine Einigung zur Einführung eines Energieausweises für Gebäude zustande gekommen. Damit wird der überfällige Einstieg in mehr Transparenz über den energetischen Zustand von Gebäuden geschaffen. Das ist eine wichtige Orientierungshilfe für Mieter und Käufer von Immobilien. Lange Zeit tobte zwischen wohnungswirtschaftlichen Verbänden, Umweltministerium und Wirtschaftsministerium ein Streit darüber, ob ein so genannter Bedarfsausweis oder ein Verbrauchsausweis das bessere Mittel sei, um die Vorgaben der EU zu erfüllen. Letztendlich ist auch hier ein Kompromiss zustande gekommen, der zumindest als Einstieg in mehr Transparenz im Wohnungsbestand gewertet werden kann.

Nachdem erst 2001 die große Mietrechtsreform in Kraft getreten ist, hat das Land Baden-Württemberg über den Bundesrat im abgelaufenen Jahr einen Vorstoß unternommen, um das Mietrecht wieder zugunsten der Vermieter zu verändern. Unter anderem soll die generelle Kündigungsfrist auch für Vermieter auf drei Monate verkürzt, die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20 auf 30 Prozent erhöht werden. Mit diesem Vorstoß ist der baden-württembergische Ministerpräsident Günther Oettinger Bundeskanzlerin Angela Merkel in den Rücken gefallen. Diese hatte noch zu Jahresbeginn in einem

Interview der MieterZeitung klar und deutlich gesagt, dass sie keinen Grund sehe, am geltenden Mietrecht Änderungen vorzunehmen. Erfreulicherweise hat sich auch im Bundesrat bisher keine Mehrheit gefunden, das Gesetzesvorhaben in den Bundestag zu bringen.

Der Bundesgerichtshof hat uns auch in diesem Jahr wieder mit einer Vielzahl von wegweisenden Gerichtsentscheidungen „beglückt“. Positiv für die Mieter ist sicher die Entscheidung, dass nach den starren Renovierungsfristen nun auch die dazugehörige formularmäßige Kostenregelung für unwirksam erklärt wurde. Auch dass Mieter bezahlte Nebenkostennachforderungen auf „verfristete“ Abrechnungen unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung wieder zurückfordern können, darf als positiv bezeichnet werden. Demgegenüber war die Entscheidung, dass ein Mieter einer freifinanzierten Wohnung keinen Anspruch auf Belegkopien hat, mehr als ärgerlich. Warum hier die Mieterinnen und Mieter im freifinanzierten Wohnungsbau gegenüber denjenigen im öffentlich geförderten Wohnungsbau schlechter behandelt werden, ist absolut unverständlich. Auch im nächsten Jahr wird uns vermutlich die Rechtsprechung des BGH in Atem halten und so manchen Beratungsbedarf auslösen.

Auch wenn sich die Jahreshauptversammlung 2006 vor dem Hintergrund des Verkaufs der Woba Dresden gegen den Verkauf öffentlicher Wohnun-

gen ausgesprochen hat, ist doch nicht immer zu verhindern, dass größere Wohnungsbestände an renditeorientierte Finanzinvestoren veräußert werden. So konnte es nicht verwundern, dass der Verkauf der rund 640 Wohnungen der Wohnungsgesellschaft und Siedlungsgesellschaft Schönberg in Wiesbaden-Kohlheck zu einem großen Medienecho geführt hat. Obwohl die Erwerberin Quantum Immobilien bisher in Mieterkreisen noch nicht besonders bekannt war, ist doch Wachsamkeit angeraten. In der Geschäftsstelle des Mieterschutzvereins ist eine Vielzahl von Anrufen besorgter Mieterinnen und Mieter eingegangen, die sich darüber informieren wollten, was ihre Rechte gegenüber den neuen Eigentümern sind. Aufgrund der Vielzahl der Anrufe haben wir uns daher dazu entschlossen, noch kurz vor Weihnachten zu einer Informationsveranstaltung in Wiesbaden-Kohlheck einzuladen, um die Mieterinnen und Mieter über ihre Rechte zu informieren.

Einen schönen Erfolg konnte der Mieterschutzverein in der Galatea-Anlage in Wiesbaden Biebrich erzielen. In dem Gebäudekomplex mit rund 200 Mietwohnungen waren den Mieterinnen und Mietern für das Jahr 2004 Nebenkostenabrechnungen zugegangen, die nur als chaotisch bezeichnet werden konnten. Die Abrechnungen enthielten nicht nur zahlreiche Rechenfehler, sondern waren auch so undurchsichtig, dass den Mietern abgeraten werden musste, auch nur einen Cent auf die geforderten Nachzahlungsbeträge zu entrichten. Inzwischen konnte im Spätsommer ein erster Erfolg vermeldet werden. Aufgrund der Intervention des Mieterschutzvereins erhielten Mietparteien in der Bunsenstraße 6 eine Gutschrift wegen

2006/2007

überhöhter Allgmeinstromkosten für die Jahre 2003 und 2004 in Höhe von über 500 Euro zurück.

2. Aus der Organisation

Mit mehr als 1 100 Neumitgliedern ist der Mitgliederzugang etwas besser als im letzten Jahr gewesen. Trotzdem reicht dies noch nicht aus, um die Verluste der letzten Jahre wieder auszugleichen. Deshalb ergeht auch diesmal wieder unsere Bitte an Sie, in Ihrem Bekannten-, Verwandten- und Freundeskreis für die Mitgliedschaft im Mieterschutzverein zu werben. Haben Sie schon einmal daran gedacht, eine Mitgliedschaft zu besonderen Anlässen wie Weihnachten, Geburtstag etc. zu verschenken? Infomaterial erhalten Sie jederzeit und gerne von unseren Mitarbeiterinnen in der Geschäftsstelle.

Der Beratungsbedarf in den Sprechstunden ist nach wie vor immens. Bei weiterhin steigenden Heiz- und Nebenkosten und einer sich ständig ändernden Rechtsprechung wird dies sicher auch so bleiben. Umso wichtiger ist es, dass unsere Mitglieder regelmäßig über die neuesten Entwicklungen im Mietrecht und im Vereinsgeschehen informiert sind. Das wichtigste Kommunikationsmittel hierfür ist die alle zwei Monate erscheinende MieterZeitung. Aber auch unser per E-Mail versandter Newsletter erfreut sich inzwischen eines regen Interesses. Er kann jederzeit von Interessierten über die Internetseiten www.mieterverein-wiesbaden.de bestellt werden. Im neuen Jahr hoffen wir, bald die Voraussetzungen dafür geschaffen zu haben, dass die Mitgliedschaft auch online am PC erworben werden kann. Sobald die Voraussetzungen hierfür geschaffen sind, werden wir Sie

über die örtliche Presse sowie über die MieterZeitung und den Newsletter davon in Kenntnis setzen.

3. Mitgliedsbeitrag

Der Mitgliedsbeitrag war jetzt drei Jahre unverändert, und nur zu gerne hätten wir ihn auch im nächsten Jahr unverändert gelassen. Leider lässt sich aber damit die im Januar in Kraft getre-

tene Mehrwertsteuererhöhung nicht abfangen. Vorstand und Mieterausschuss haben daher nach eingehenden Beratungen beschlossen, den Mitgliedsbeitrag ab Januar 2007 maßvoll um ein Euro pro Jahr (8,3 Cent pro Monat) anzuheben. Wir bitten hierfür um Verständnis.

Überprüfen Sie bitte, ob Sie Ihren Beitrag schon gezahlt haben. Wir erinnern auch diesmal wieder daran, dass nach Paragraph 5 der Satzung der Jahresbeitrag zu Beginn des Kalenderjahres fällig ist.

4. Jahreshauptversammlung

Die ordentliche Mitgliederver-

sammlung des Mieterschutzvereins Wiesbaden findet am Sonnabend, den 24. März 2007, um 15.00 Uhr im Georg-Buch-Haus (ehemals Gemeinschaftszentrum Gewerbeschule), Wellritzstraße 38, 65183 Wiesbaden, statt. Merken Sie den Termin bitte vor, und achten Sie bitte auf die satzungsgemäßen Einladungen in den Wiesbadener Tageszeitungen.

Wir wünschen Ihnen für das neue Jahr Gesundheit, Glück, persönliches Wohlergehen und möglichst wenig Mietprobleme.

Helmut Domann, 1. Vorsitzender
Walter Fallak, 2. Vorsitzender
Jost Hemming, Geschäftsführer

Jahreshauptversammlung

Der Mieterschutzverein Wiesbaden lädt hiermit alle Mitglieder zur Jahreshauptversammlung am Sonnabend, den **24. März 2007**, um 15.00 Uhr in das Georg-Buch-Haus, Wellritzstraße 38 a, 65183 Wiesbaden, herzlich ein.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Vorsitzenden
2. Genehmigung der Geschäftsordnung
3. Wahl eines Versammlungsleiters
4. Geschäftsbericht
5. Kassenbericht
6. Bericht der Kassenprüfer
7. Aussprache
8. Entlastung des Vorstandes und des Mieterausschusses
9. Satzungsänderungen in den Paragraphen 1, 3, 4 und 12.
(Die Satzungsänderungen können während der Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle eingesehen werden.)
10. Wahlen
 - a) des Vorstandes
 - b) des Mieterausschusses
 - c) der Kassenprüfer/Innen
11. Anträge
12. Mitgliedererehrung
13. Mitglieder fragen – wir antworten

Anträge zur Jahreshauptversammlung müssen gemäß Paragraph 12 Ziffer 2 der Satzung sieben Tage vor der Versammlung in der Geschäftsstelle eingegangen sein. Bitte bringen Sie zur Versammlung Ihren Mitgliedsausweis mit, andernfalls besteht die Gefahr, dass Sie sich an den Abstimmungen nicht beteiligen können.

Helmut Domann, 1. Vorsitzender, Walter Fallak, 2. Vorsitzender

Galatea-Anlage: Nebenkostenchaos setzt sich fort

1 000 Euro Nachzahlung für sieben Monate

■ Mieterehepaar P. hatte sich so auf die neue Wohnung in der Galatea-Anlage in Wiesbaden-Biebrich gefreut, in die es am 1. Juni 2005 eingezogen ist. Doch als es nun für 2005 die Heiz- und Nebenkostenabrechnung von ihrer Vermietungsgesellschaft, der LEG Baden-Württemberg, erhielt und für einen Zeitraum von sieben Monaten fast 1 000 Euro Nachzahlung entrichten sollte, war es geschockt.

Der Schock schlug in Erstaunen und Empörung um, als es erfuhr, dass vom Mieterehepaar Z. obendrüber, das zum gleichen Zeitpunkt eingezogen war, die gleich große Wohnung bewohnt und die gleichen Vorauszahlungen auf die Heiz- und Nebenkosten entrichtet hat, nur ein Nachzahlungsbetrag von etwas mehr als 140 Euro gefordert wurde. Mieterehepaar P. suchte die Sprechstunde des Mieterschutzvereins Wiesbaden auf. Dort hatte man schon im letzten Jahr bei der Prüfung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung für 2004 ein „Nebenkostenchaos“ konstatiert. „Und diesmal ist es kaum besser“, erklärte der Geschäftsführer des Vereins, Jost Hemming. Er hatte auch schnell den ersten Grund für die unglaubliche Nachzahlungsforderung von fast 1 000 Euro gefunden. Er war in einem vollkommen unrealistisch hohen Wasserverbrauch begründet.

In den sieben Monaten sollte Mieterehepaar P. fast 120 Kubikmeter Wasser verbraucht haben, wofür alleine fast 570 Euro zu entrichten gewesen wären. „Danach müssten die Mieter mit ihrem Zweipersonenhaushalt täglich mehr als 546 Liter Wasser verbraucht haben“, erklärte Hemming. Demgegenüber waren es bei den „Vergleichsmietern“ obendrüber für den gleichen Zeitraum realistischwei-

se nur rund 38 Kubikmeter, wofür sie anteilig 198 Euro zu entrichten hatten. Für Hemming ganz offensichtlich, dass hier die Wasserzähler der Mieter P. falsch abgelesen wurden.

Auch die übersandte Heizkostenabrechnung wurde seitens des Mieterschutzvereins als „Buch mit sieben Siegeln“ zurückgewiesen. „Es fehlt wie im Jahr 2004 die Angabe des Brennstoffverbrauches. Für eine Menge ‚0‘ werden insgesamt

über 23 000 Euro Heizkosten in Ansatz gebracht. Es ist vollkommen unklar, wie es zu diesem Betrag gekommen ist“, erklärte Hemming. Auch in den individuellen Abrechnungen der Mieter fehle jeglicher Hinweis auf die verbrauchten Brennstoffmengen.

Ebenso wenig seien die jeweils abgelesenen Verbräuche an den Wärmemengenzählern in den einzelnen Wohnungen nachzuvollziehen, weil einfach verges-

sen wurde, den Anfangsbestand der abgelesenen Wärmeähler anzugeben. Damit sei aber die notwendige Kontrolle über den Wärmeverbrauch nicht möglich.

„Auf der Basis dieser vollkommen undurchsichtigen Kostenverteilung können wir unseren Mitgliedern nicht raten, den geforderten Nachzahlungsbetrag zu entrichten“, heißt es in dem Schreiben des Mieterschutzvereins an die LEG abschließend. ■

„Wie zufrieden sind Sie mit uns?“

Liebe Mitglieder,

wie zufrieden sind Sie mit uns? Genau diese Frage und noch einige andere wollen wir Ihnen stellen. Um künftig unsere Arbeit und Leistungen noch besser auf Ihre individuellen Anforderungen und Bedürfnisse als Mitglied des Mieterschutzvereins Wiesbaden abstimmen zu können, lassen wir derzeit eine repräsentative Befragung durchführen. Deshalb kann es sein, dass in den nächsten Wochen eine Mitarbeiterin/ein Mitarbeiter des von uns beauftragten Mainzer Marktforschungsunternehmens forum! GmbH telefonisch Kontakt mit Ihnen aufnimmt, um Ihnen einige Fragen zu stellen.

Sofern Sie also einen Anruf erhalten, nutzen Sie diese Gelegenheit, und sagen Sie uns bitte Ihre Meinung – offen und ehrlich. Denn auch wir möchten uns stetig weiterentwickeln und verbessern – und zwar immer im Sinne unserer Mitglieder!

Wenn Sie Fragen zu diesem Projekt haben, rufen Sie uns ruhig an (06 11/37 90 41), oder schicken Sie uns eine E-Mail an info@mieterschutzverein-wiesbaden.de. Wir geben Ihnen gerne Auskunft dazu. Ihre zuständige Ansprechpartnerin bei der forum! Marktforschung GmbH, Thanh-Phuong Nguyen, erreichen Sie telefonisch unter 0 61 31/32 80 90 oder per E-Mail unter nguyen@forum-mainz.de.

Natürlich müssen wir uns aus Kostengründen bei der Befragung auf eine repräsentative Stichprobe unter den Mitgliedern des Mieterschutzvereins beschränken. Deshalb wundern Sie sich bitte nicht, wenn Sie trotz dieser Mitteilung nicht angerufen werden.

Sämtliche Angaben aus der Befragung werden selbstverständlich nach den geltenden Datenschutzbestimmungen absolut vertraulich behandelt. Für Ihre Bereitschaft zur Mitwirkung möchten wir uns schon heute recht herzlich bei Ihnen bedanken!

Jost Hemming, Geschäftsführer