

Nicht nur auf Bundesebene wird auf Druck der FDP zu Lasten der Mieterinnen und Mieter an der Mietrechtschraube gedreht. Auch die Hessische Landesregierung schreckt nicht vor dem Abbau von Mieterschutzrechten zurück. Seit Januar 2010 gilt in zehn Kommunen des Landes (Darmstadt, Frankfurt am Main, Wiesbaden, Kelsterbach, Rüsselsheim, Kronberg am Taunus, Oberursel, Maintal, Kelkheim und Schwalbach im Taunus) für die Erwerber von umgewandelten Mietwohnungen nur noch eine fünfjährige Kündigungssperre. Bisher hatte die Landesregierung durch eine entsprechende Verordnung in zwölf hessischen Kommunen die Mieterinnen und Mieter durch eine zehnjährige Kündigungssperre vor Umwandlungsspekulanten geschützt. Damit wurde die Schutzfrist für die Mieter auf einen Schlag halbiert. Die neue Verordnung, die am 1. Januar 2010 in Kraft trat, ist wiederum auf fünf Jahre befristet und läuft daher am 31. Dezember 2014 aus.

Ende November letzten Jahres hatte der für den Wohnungsbau zuständige Hessische Wirtschaftsminister Dieter Posch den geschäftsführenden Vorstand des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen zu einem Gespräch empfangen. Dabei erläuterte er die Beweggründe der Landesregierung für die Verkürzung der Kündi-



Jost Hemming, Direktor des Landesverbandes Hessen, Werner Schmidt, Schatzmeister des Landesverbandes Hessen, Wolfgang Hessenauer, 1. Vorsitzender des Landesverbandes Hessen, Dieter Posch, Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Ingo Groß, stellvertretender Vorsitzender des Landesverbandes Hessen, Erich Allgeier, Mitarbeiter des Ministeriums, und Fritz Pohle, Mitarbeiter des Ministeriums (v. l.)

Landesregierung verschlechtert den Mieterschutz

gungssperre. Er verwies zum einen darauf, dass die bundesgesetzliche Regelung generell eine dreijährige Sperrfrist vorsieht und nur in begründeten Ausnahmefällen, in denen die Wohnungsversorgung zu zumutbaren Bedingungen gefährdet ist, die Landesregierungen ermächtigt seien, durch Verordnung eine längere Sperrfrist für Erwer-

ber von umgewandelten Mietwohnungen festzulegen. Die Entwicklung am hessischen Wohnungsmarkt rechtfertige es nicht mehr, an der langen zehnjährigen Kündigungssperre festzuhalten. Auch die Befragung der einzelnen Kommunen habe keine andere Entscheidung gerechtfertigt.

Seitens des Mieterbundes Hes-

sen wurde die Entscheidung kritisiert. Insbesondere für den Ballungsraum Rhein-Main, in dem sich in letzter Zeit die Wohnraumsituation wieder verschärfe, sei dies das falsche Signal. Mittelfristig müsse befürchtet werden, dass dies die Umwandlungszahlen wieder in die Höhe treibe, was erfahrungsgemäß zur Folge habe, dass die Mieter wieder unter den Druck von Umwandlungsspekulanten geraten. ■

Neue Zeiten für die telefonische Kurzberatung

Um die Erreichbarkeit der Rechtsberaterinnen und Rechtsberater des Mieterbundes Wiesbaden zu verbessern, wurden ab 1. Februar 2010 die Zeiten für die telefonische Kurzberatung wie folgt erweitert:

- **Montag:** Von 10.30 bis 11.00 Uhr Jost Hemming, von 11.00 bis 12.00 Uhr Christiane Heller und von 14.00 bis 14.30 Uhr Jost Hemming
- **Dienstag:** Von 10.30 bis 11.30 Uhr Martin Müller-Vock, von 11.30 bis 12.00 Uhr Christiane Heller und von 14.00 bis 15.00 Uhr Eva-Maria Winckelmann

- **Mittwoch:** Von 10.30 bis 11.30 Uhr Christa Wülfrath, von 11.30 bis 12.00 Uhr Gabriele Riganti und von 14.00 bis 14.30 Uhr Martin Müller-Vock
- **Donnerstag:** Von 10.30 bis 11.30 Uhr Jost Hemming, von 11.30 bis 12.00 Uhr Martin Müller-Vock, von 13.30 bis 14.00 Uhr Christa Wülfrath und von 14.00 bis 14.30 Uhr Christiane Heller
- **Freitag:** Von 10.30 bis 11.30 Uhr Gabriele Riganti, von 11.30 bis 12.00 Uhr Eva-Maria Winckelmann und von 14.00 bis 14.30 Uhr Christa Wülfrath

Der Verein bittet Sie, die neuen Telefonzeiten zu beachten.

Jahresrundschriften 2009/2010

● Zur mieterpolitischen Lage

Die Bundestagswahl im September 2009 hat uns neue Mehrheiten beschert. Mit der FDP ist eine Partei in die Regierung eingetreten, die traditionell Vermieterinteressen näher steht als den Interessen der Mieterinnen und Mieter. Dies hat leider auch im Koalitionsvertrag seinen Niederschlag gefunden. Auf Drängen der FDP soll nun wieder zu Lasten der Mieterinnen und Mieter an der Mietrechtschraube gedreht werden. Soweit man den Koalitionsvereinbarungen entnehmen kann, sollen die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter wieder gleich lang sein und das Mietminderungsrecht der Mieter soll bei energetischen Sanierungsmaßnahmen weitgehend entfallen.

Der Deutsche Mieterbund hat diese geplanten Mietrechtsverschlechterungen scharf kritisiert. „Die Absprachen im Koalitionsvertrag und die Forderungen der FDP, die Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter zu vereinheitlichen, sind falsch und überflüssig“, erklärte der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, Ende November in Berlin. Seit der Mietrechtsreform 2001 können Mieter ein unbefristet abgeschlossenes Mietverhältnis immer mit einer Dreimonatsfrist kündigen. Die Kündigungsfrist für Vermieter hängt hingegen von der Wohndauer des Mieters ab, sie schwankt zwischen drei und neun Monaten. Diese Ungleichbehandlung ist der FDP ein Dorn im Auge, und sie strebt daher die Vereinheitlichung der Kündigungsfristen an. Dies könnte entweder dadurch geschehen, dass die Kündigungsfristen für Mieter wieder verlängert oder die Kündigungsfristen für Vermieter auf drei Monate verkürzt werden.

Liebe Mieterinnen, liebe Mieter, schon wieder ist ein Jahr vergangen. Auch diesmal wollen wir wieder Rückschau halten auf die Ereignisse des letzten Jahres.

Beide Varianten sind für den Deutschen Mieterbund unakzeptabel, beide Varianten führen zu Ungerechtigkeiten und sind sinnlos. Würden die Kündigungsfristen für Vermieter generell auf drei Monate verkürzt, wäre die Konsequenz, dass Mieter, die zum Beispiel zehn, 20 oder 30 Jahre in ihrer Wohnung und ihrem Stadtviertel wohnen, diese Wohnung bei einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters kurzfristig innerhalb von drei Monaten räumen müssen. Wir sind zusammen mit dem Deutschen Mieterbund der Auffassung, dass es einen großen Unterschied macht, ob Mieter kündigen und freiwillig die Wohnung aufgeben oder ob der Vermieter kündigt und die Mieter zur Räumung der Wohnung gezwungen werden. Je mehr und länger der Mieter in seiner Umgebung verwurzelt ist, desto mehr Zeit braucht er für die Suche nach einer neuen Wohnung. Die „Vereinheitlichungs-Alternative“, dass Mieter, die selbst kündigen wollen, wieder eine sechs- oder neunmonatige Kündigungsfrist einhalten müssen, ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes sinnlos. Vermieter haben von einer derartigen Regelung keinerlei Vorteile. Für Mieter und Arbeitnehmer, von denen auf dem Arbeitsmarkt ein hohes Maß an Mobilität und Flexibilität gefordert wird, bringt eine längere Kündigungsfrist erhebliche Nachteile mit sich. Doppelte Mietzahlungen am alten und neuen Wohnort sind kaum auszuschließen. Für Mieter bleibt dann häufig nur die Entscheidung, den neuen Arbeitsplatz gar nicht anzutreten oder diesen Arbeitsplatz teuer zu bezahlen.

Es bleibt nur zu hoffen, dass die

vernünftigeren Kräfte in der CDU dieser einseitigen Klientelpolitik der FDP entgegentreten. Das geltende Mietrecht hat sich seit vielen Jahren bewährt, es ist gerecht und sozial abgewogen. Es gibt keinen Grund, das Mietrecht zugunsten der Vermieter zu ändern.

Nicht nur auf Bundesebene wird auf Druck der FDP zu Lasten der Mieterinnen und Mieter an der Mietrechtsschraube gedreht. Auch die Hessische Landesregierung schreckt nicht vor dem Abbau von Mieterschutzrechten zurück. Seit Januar 2010 gilt in zehn Kommunen des Landes für die Erwerber von umgewandelten Mietwohnungen nur noch eine fünfjährige Kündigungssperre. Bisher hatte die Landesregierung durch eine entsprechende Verordnung in zwölf hessischen Kommunen die Mieterinnen und Mieter durch eine zehnjährige Kündigungssperrfrist vor Umwandlungsspekulanten geschützt. Damit wurde die Schutzfrist für die Mieter auf einen Schlag halbiert. Die neue Verordnung, die am 1. Januar 2010 in Kraft trat, ist wiederum auf fünf Jahre befristet und läuft am 31. Dezember 2014 aus.

Da nach übereinstimmender Auffassung der Eigentümergemeinschaft Haus & Grund und des Mieterbundes Wiesbaden sich in den letzten Jahren die Mietpreise in Wiesbaden nur unwesentlich verändert haben, sind die Verhandlungsteilnehmer in der Mietspiegelkommission übereingekommen, den Mietspiegel für Wiesbaden mit den Werten der 9. Fortschreibung bis 31. Dezember 2011 beizubehalten. Die

10. Fortschreibung ist mit Wirkung zum 1. Oktober 2009 in Kraft getreten. Ursprünglich plante die Stadt Wiesbaden, erstmals einen sogenannten qualifizierten ökologischen Mietspiegel zu erstellen. Da hierfür aber die notwendigen Haushaltsmittel im städtischen Haushalt nicht vorhanden waren, wurde das Projekt zunächst verschoben.

Die jetzt gültige 10. Fortschreibung des Mietspiegels ist in gedruckter Form in der Geschäftsstelle des Vereins gegen Entrichtung einer geringen Schutzgebühr erhältlich. Die Mietspiegeltabelle kann aber auch über die Internetseiten des Vereins unter www.mieterbund-wiesbaden.de heruntergeladen werden.

● Aus der Organisation

Der Mieterbund Wiesbaden ist im Sommer letzten Jahres 90 Jahre alt geworden. Die Verantwortlichen des Vereins haben unter anderem aus Kostengründen darauf verzichtet, zu einer groß angelegten Jubiläumsfeier einzuladen. Sie haben den runden Geburtstag vielmehr zum Anlass genommen, im Juni zu einer Fachveranstaltung in das Wiesbadener Rathaus einzuladen. Neben einem Grußwort von Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller und einem Vortrag des Wiesbadener Stadtentwicklungsdezernenten Prof. Dr. Joachim Pös referierten namhafte Wissenschaftler und Wohnungswirtschaftler über die Gefahren der sozialen Spaltung der Gesellschaft und die Folgen für den Wohnungsmarkt. Die Veranstaltung ist bei allen Teilnehmern wie auch der Öffentlichkeit auf große Beachtung gestoßen. Die Presse hat hierüber ausgiebig berichtet. Die Fachbeiträge werden in einer Dokumentation zusammengefasst und der Öffentlich-

keit zur Verfügung gestellt. Auch im Jahr 2009 wurden wieder rund 10.000 Beratungen und Auskünfte auf der Geschäftsstelle Adelheidstraße 70 und den drei Außenstellen in Taunusstein, Oestrich-Winkel und Kostheim erteilt. Leider sind in den letzten Monaten die Wartezeiten für die Sprechstunde wieder länger geworden, als es wünschenswert ist. Es werden daher Maßnahmen notwendig, die Rechtsberatung zu verstärken, um den bestehenden Beratungsstau abzubauen. Gerade die immer umfangreicheren und komplizierter werdenden Heiz- und Nebenkostenabrechnungen machen den Mieterinnen und Mietern das Leben schwer und sind ohne fachliche Hilfe kaum noch zu verstehen. Die Prüfung der Abrechnungen nimmt bei den Rechtsberaterinnen und Rechtsberatern des Vereins inzwischen mehr als ein Drittel der Arbeitszeit in Anspruch. Nach wie vor sind viele Abrechnungen fehlerhaft oder zumindest erläuterungsbedürftig, aber auch die Erläuterungen tragen manchmal nicht zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Abrechnungen bei.

Zur Verstärkung der beiden bisherigen Geschäftsführer Christa Wülfrath und Jost Hemming hat der Vorstand des Vereins beschlossen, Rechtsanwältin Eva-Maria Winkelmann mit Beginn des Jahres 2009 zur zweiten stellvertretenden Geschäftsführerin zu ernennen. Eva-Maria Winkelmann ist bereits seit 13 Jahren für den Verein als Rechtsberaterin tätig. Sie betreut die Mitglieder nicht nur auf der Hauptgeschäftsstelle, sondern auch in den Außenstellen in Oestrich-Winkel und Mainz-Kostheim. Neben ihrer Rechtsberatungstätigkeit ist Eva-Maria Winkelmann im Moment schwerpunktmäßig für Personalangelegenheiten und für Mitgliedsangelegenheiten zuständig.

Etwas mehr als 1.000 Neuaufnahmen steht eine etwa gleich große Zahl von Abgängen durch Kündigung, Wegzug oder Tod gegenüber. Das heißt, auch im letzten Jahr hat die Mitgliederzahl leider wieder stagniert. Wir können nur unsere Bitte wiederholen, in ihrem Freundes-, Verwandten- und Bekanntenkreis für die Mitgliedschaft im Mieterbund Wiesbaden zu werben. Die

Mitgliedschaft lohnt sich allemal. Aus gegebenem Anlass wollen wir an dieser Stelle erneut auf unser Sprechstundensystem hinweisen: Neben der üblichen Sprechstunde nach Terminvereinbarung findet an jedem Wochentag auch eine zeitlich befristete offene Sprechstunde statt. Das heißt, Mitglieder mit einem drängenden Problem haben die Möglichkeit, ohne Terminvereinbarung diese offene Sprechstunde aufzusuchen, um sich kurzfristig über ihr Mietproblem beraten zu lassen. Hierbei müssen natürlich entsprechende Wartezeiten in Kauf genommen werden. Wir bitten allerdings um Verständnis dafür, dass wir die offene Sprechstunde aufsuchen können, begrenzen müssen, weil ansonsten die Sprechstunde nach Terminvereinbarung nicht mehr zu gewährleisten wäre.

● Mitgliedsbeitrag

Einige Jahre lang konnten wir den Mitgliedsbeitrag unverändert lassen. Wenn wir nunmehr gezwungen sind, den Mitgliedsbeitrag geringfügig anzuheben, so geschieht dies nicht alleine zu dem

Zweck, die allgemeinen Kostensteigerungen aufzufangen, sondern dies soll auch den nötigen finanziellen Spielraum dafür schaffen, durch Verstärkung der Beratungstätigkeit die oftmals allzu langen Wartezeiten abzubauen. Darüber hinaus wird es in den nächsten Jahren notwendig sein, die EDV-Mitgliederverwaltung grundlegend zu überarbeiten und zu erneuern. Dies wird erhebliche finanzielle Mittel erfordern, die leider nicht aus den bisherigen Beitragseinnahmen aufgebracht werden können.

Nach eingehenden Beratungen haben Vorstand und Mieterausschuss beschlossen, den Mitgliedsbeitrag mit Wirkung zum 1. Januar 2010 um vier Euro pro Jahr (0,33 Euro pro Monat) anzuheben. Mit dieser maßvollen aber notwendigen Erhöhung hoffen wir nicht nur den allgemeinen Kostenanstieg einigermaßen abzufangen, sondern auch den zu erwartenden Anforderungen in den nächsten Jahren gerecht zu werden.

Überprüfen Sie bitte, ob Sie Ihren Beitrag schon gezahlt haben. Wir erinnern wieder daran, dass nach Paragraph 5 der Satzung der Jahresbeitrag zu Beginn des Kalenderjahres fällig ist und bis spätestens 31. Januar entrichtet sein muss.

Die Mitglieder, die sich bisher immer noch nicht entschließen konnten, unserem Abbuchungsverfahren beizutreten, erhalten eine Beitragsrechnung. Wir bitten Sie, den Jahresbeitrag oder die Restzahlung für das vergangene Jahr möglichst umgehend zu begleichen, damit kostenintensive Zahlungserinnerungen vermieden werden können.

Bei den Mitgliedern, die uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben, wurde der Mitgliedsbeitrag bereits eingezogen.

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

Helmut Domann

(1. Vorsitzender)

Dr. Walter Fallak

(2. Vorsitzender)

Jost Hemming

(Geschäftsführer)



Eva-Maria Winkelmann,
stellvertretende
Geschäftsführerin

Heizkosten in der Galatea-Anlage – ein Buch mit sieben Siegeln?

Den Mieterinnen und Mietern der Wohnungen und Geschäfte in der Galatea-Anlage in Wiesbaden-Biebrich verstopften Ende November buchdicke Umschläge in Magazingröße den Briefkasten. Inhalt: die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2008 nebst 18-seitiger „Anlagen/Erläuterungen“.

„So etwas habe ich in meiner mehr als 13-jährigen Beratungstätigkeit noch nicht gesehen. Um die Abrechnung mit der 18-seitigen Erläuterung der Kostenverteilung verstehen zu können, benötigt man ein abgeschlossenes Mathematikstudium“, erklärte die stellvertretende Geschäftsführerin des Mieterbundes Wiesbaden, Eva-Maria Winkelmann. Sie warnte denn auch eindringlich davor, Nebkostennachforderungen vorschnell

und ohne Prüfung zu begleichen oder Guthaben ohne Vorbehalt entgegenzunehmen. Das beigefügte Zahlenmaterial sei so komplex, dass es für die Mieterinnen und Mieter nicht nachvollziehbar sei. Nach Auffassung des Mieterbundes Wiesbaden fehlt es bei dieser Abrechnung an der vom Gesetz vorgeschriebenen Transparenz. Daraus ergibt sich, dass eventuelle Nachforderungen nicht fällig sind.

Beim Mieterbund sei man zwar gewohnt, mit undurchsichtigen oder fehlerhaften Abrechnungen umzugehen, so Winkelmann, aber das hier schlage dem Fass den Boden aus.

Brisanz erhält das Ganze umso mehr, als bereits ein Großteil der geltend gemachten Kosten aus den Vorjahresabrechnungen bis heute seitens der Vermieterin, der LEG Immobilien Management Wohnen GmbH Karlsruhe, nicht nachvollziehbar nachgewiesen werden konnte. Den Mieterinnen und Mietern der Galatea-Anlage konnte bereits in den letzten Jahren nicht erklärt werden, wie ein Großteil der geltend gemachten Kosten ermittelt wurde.