



Steigender Beratungsbedarf bei Mietern

Der Beratungsbedarf der Mieterinnen und Mieter in Wiesbaden und Umgebung steigt unaufhörlich. Wie der Geschäftsführer des Mieterschutzvereins Wiesbaden, Jost Hemming, nach der Auswertung der Beratungsstatistik für das letzte Jahr mitteilte, ist die Zahl der durchgeführten Mieterberatungen gegenüber dem Jahr 2005 um 6,6 Prozent gestiegen. Mit über 10 400 Beratungen wurde erstmals die Zehntausenderschwelle überschritten. Dabei seien rund 4 000 Telefonberatungen noch gar nicht mitgerechnet. Der ständig steigende Beratungsbedarf – seit 2001 um fast 23 Prozent – und der auch ständig steigende Beratungsumfang im Einzelfall seien ein eindrucksvolles Zeugnis dafür, dass Mietprobleme und ständig steigende Wohnkosten immer mehr Mieterhaushalte belasten. Seit Jahren führen die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen die „Hitliste“ der Mietprobleme an. Im letzten Jahr entfielen fast 34 Prozent der Beratungen auf die Überprüfung von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. „Und hier scheint auch ein Ende der Fahnenstange noch nicht absehbar“, erklärte Hemming. Im Jahr 2001 seien es „erst“ 28,4 Prozent aller Beratungen gewesen.

Bei mindestens der Hälfte aller überprüften Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sei ein Fehler aufgedeckt worden oder bestehe zumindest Erläuterungsbedarf. Hier liege jedenfalls das höchste Einsparpotenzial begraben.

Mit Abstand folgten an zweiter Stelle Beschwerden über Mängel in der Mietwohnung. In über 2 000 Fällen musste man im letzten Jahr deshalb tätig werden. Hier bereite die Zunahme der Probleme mit Schimmelpilzbildung in Wohnraum inzwischen einiges Kopfzerbrechen. Allzu gerne wimmelten Vermieter Ansprüche von Mietern mit dem Hinweis darauf ab, dass diese angeblich nicht richtig heizen und lüften. Häufig seien

aber in Wahrheit bauphysikalische Gründe die Ursache für die Schimmelpilzbildung. Auffallend ist auch der Anstieg der Mieterhöhungsberatungen um mehr als 23 Prozent im letzten Jahr. Dies ist aber nach Auskunft von Hemming vor allem



Ein ganz besonderes Geschenk

Warum überraschen Sie nicht einen Ihrer Lieben einmal mit einem ganz besonderen Geschenk: der Mitgliedschaft im Mieterschutzverein Wiesbaden.

Mit einer Vereinsmitgliedschaft können sich die Beschenkten ein Jahr lang von den Mietrechtsexperten des Vereins in allen Mietangelegenheiten beraten lassen, und das mit einem Jahresbeitrag von nur 75 Euro. Zusätz-

lich erhalten die Beschenkten die MieterZeitung des Deutschen Mieterbundes mit vielen Entscheidungshilfen in Mietrechtsfragen und nutzbringenden Informationen aus dem Vereinsgebiet, zum Beispiel aktuellen Urteilen zum Mietrecht. Das Geschenk umfasst außerdem noch die wichtige Rechtsschutz-Versicherung für Mietrecht des DMB. Nutzen Sie das Angebot insbe-

auf die Neufassung des Wiesbadener Mietspiegels zurückzuführen, der zum 1. Januar 2006 in Kraft getreten ist. Auch bei der vorletzten Mietspiegelfortschreibung 2001 habe man einen derartigen sprunghaften Anstieg der Mieterhöhungsberatungen festgestellt, danach sei die Zahl aber wieder abgeebbt. In Anbetracht der ständig steigenden Heiz- und Nebenkosten sei der Spielraum für reine Mieterhöhungen auch ziemlich gering. Alles in allem bestätige der steigende Beratungsbedarf, dass der Druck auf die Mieterinnen und Mieter durch steigende Wohnkosten immer größer werde. Im Durchschnitt müssten Wiesbadens Mieterinnen und Mieter rund ein Drittel ihres Haushaltseinkommens für die Wohnkosten aufbringen. Bei den unteren Einkommensbeziehern liege die Wohnkostenbelastung nicht selten bei 40 bis 50 Prozent. Es sei daher dringend erforderlich, dass das Wohngeld, das nun seit vier Jahren unverändert sei, den veränderten Bedingungen angepasst wird. ■

sondere für die Auszubildenden, Studenten, Berufsanfänger und die alten Menschen in Ihrer Familie oder näheren Umgebung. Der Mieterschutzverein Wiesbaden freut sich, wenn Ihnen das Angebot zusagt. Bei Interesse beantwortet er Rückfragen unter der Telefonnummer 06 11/37 90 41 oder gerne auch per E-Mail unter info@mieterverein-wiesbaden.de. ■

Mieterschutzverein Wiesbaden, Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, Tel. 06 11/37 90 41. Verantwortlich für die Seiten 16–17 Jost Hemming

Erneuter Verkauf von 230 Wohnungen

In Wiesbaden ist erneut ein größerer Wohnungsgeschäft über die Bühne gegangen. Nach dem Verkauf von rund 400 Wohnungen der GWW an den britischen Investor Hansteen im März letzten Jahres sowie dem Verkauf von mehr als 600 Wohnungen der Siedlungsgesellschaft Schönberg in Wiesbaden-Kohlheck im Dezember letzten Jahres an Quantum Immobilien haben nunmehr erneut rund 230 Wohnungen in der Ernst-von-Harnack-Straße 5–15, 12–18 und in der Theodor-Haubach-Straße 2–4 in Wiesbaden-Klarenthal den Besitzer gewechselt. Allen Bewohnern flatterte Mitte Januar

ein Schreiben ihres Vermieters Alfons Gantzckow ins Haus, in dem ihnen mitgeteilt wurde, dass mit Wirkung zum 1. Dezember 2006 die rund 230 Wohnungen an die Firma Hyresbostaeder 4 Nidda Tomt AB c/o ABG Sundal Collier in Oslo (Norwegen) veräußert wurden. Der neue Eigentümer trete mit „allen Rechten und Pflichten“ in die bestehenden Mietverträge ein, heißt es in dem Schreiben an die Bewohner.

Damit sind innerhalb eines knappen Jahres mehr als 1 200 Wohnungen in die Hände von größeren, teils ausländischen Finanzinvestoren übergegangen. Das Renditedenken schrei-

tet weiter voran. Dies wird auf Dauer nicht ohne Einfluss auf den Wiesbadener Wohnungsmarkt bleiben.

Als bedenklich muss die Ankündigung des alten Eigentümers angesehen werden, dass ab dem 1. Februar 2007 „die Mieten im Lastschriftverfahren durch den Erwerber abgebucht werden, dem die Lastschriftverfahren übergeben wurden“. Mieterschutzvereins-Geschäftsführer Jost Hemming gab in seiner Presseerklärung zu bedenken, dass ein besonderes „Vertrauensverhältnis“ zwischen Vermieter und Mieter die Grundlage für

die Erteilung einer Einzugsermächtigung bildet. Ein solches Vertrauensverhältnis kann nicht automatisch auf jeden beliebigen neuen Eigentümer übertragen werden. Man würde sich beim Mieterschutzverein sehr darüber wundern, wenn die Banken, denen die Einzugsermächtigungen vorgelegt werden, dies so ohne weiteres mitmachen.

Der Mieterschutzverein rät daher allen betroffenen Mieterinnen und Mietern, die Mieten nach Möglichkeit per Dauerauftrag zu zahlen. Der Dauerauftrag müsse allerdings so eingerichtet sein, dass die Mietzahlungen bis spätestens am dritten Werktag eines Monats auf dem Konto des Vermieters gutgeschrieben sind. ■

Mieterschutzverein gewinnt Prozess

Einen kleinen Triumph hat der Mieterschutzverein Wiesbaden in eigener Sache gegen die Firma Siemens errungen. Im Jahr 2000 hatte der Verein seine Telefonanlage von der Firma Siemens gemietet. Der Vertrag wurde zum 31. Dezember 2005 gekündigt. Die Telefonanlage wurde von einer anerkannten Fachfirma, die ihrerseits mit der Neuinstallation einer Telefonanlage beauftragt war, demontiert und zur Abholung bereitgelegt. Beim Mieterschutzverein wartete man vergeblich darauf, dass die Firma Siemens zum Vertragsablauf die alte Anlage abholt. Erst nach dreimaligem Telefonanruf erschien ein Beauftragter der Firma Siemens.

Die größte Überraschung stand aber noch aus. Obwohl die Firma Siemens die Demontage der alten Anlage gar nicht vorgenommen hatte, stellte sie dem Mieterschutzverein für die „Demontage und Rückführung“ der Anlage insgesamt knapp 400 Euro in Rechnung. Auf die Rückfrage, wieso 400 Euro gezahlt werden sollten, wenn gar keine Demontage durch die Firma Siemens erfolgt sei, erhielt der Mieterverein zur Antwort,

dies ergebe sich aus den allgemeinen Geschäftsbedingungen. Dort heißt es unter anderem im Kleingedruckten: „Siemens stellt jedoch zu ihren jeweils gültigen Listenpreisen gesondert in Rechnung: ... die Verpackung, den Abbau, den Rücktransport einschließlich Transportversicherung bei Mietvertragsende.“

Doch die Verantwortlichen des Mieterschutzvereins sahen das anders und weigerten sich, zu zahlen. „Wir haben die Mitgliedsbeiträge unserer Mitglieder schließlich nicht erhalten, um diese aus dem Fenster zu werfen“, begründete der 1. Vorsitzende Helmut Domann die Weigerung. Daraufhin zog die Firma Siemens vor Gericht und kassierte nun eine schmerzliche Niederlage. „Die Klägerin hat keinen ... Anspruch aus dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrag“, urteilte Amtsgericht Wiesbaden (Az: 92 C 5858/06 – 13).

„Über das Urteil haben wir uns sehr gefreut“, erklärte Domann. Es sollte allen Verbrauchern Mut machen, nicht gleich vor der schieren Größe und den Drohungen eines Branchenriesen zurückzuschrecken. ■

Mietvertrag mit Kündigungsausschluss

Mieter und Vermieter können wirksam einen Kündigungsausschluss oder einen Kündigungserzicht im Mietvertrag vereinbaren. Eine derartige Vertragskonstruktion ist für Mieter ausnahmsweise dann sinnvoll, wenn sie ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung anmieten und sie das Kündigungsrisiko „Eigenbedarf“ auf diese Art und Weise einschränken wollen. Einfache, zeitlich befristete Mietverträge können seit der Mietrechtsreform 2001 nicht mehr abgeschlossen werden.

Wird ein Kündigungsausschluss vereinbart, schließen Mieter und Vermieter rechtlich gesehen einen unbefristeten Mietvertrag ab. Es gelten grundsätzlich die gesetzlichen Kündigungsfristen. Ausgeschlossen wird allerdings für einen bestimmten Zeitraum das Recht, überhaupt kündigen zu dürfen (BGH VIII ZR 2/04; BGH VIII ZR 379/03 und BGH VIII ZR 294/03).

Beiderseitige Kündigungserzichte, das heißt der Kündigungserzicht von Mieter und Vermieter, in Formularmietverträgen sind für längstens vier Jahre wirksam (BGH VIII ZR 27/04).

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (VIII ZR 81/03) soll mit Hilfe einer Individualvereinbarung sogar ein einseitiger Kündigungserzicht des Mieters für fünf Jahre möglich sein. Anders bei Staffelmietverträgen. Hier ist ein Kündigungserzicht des Mieters für einen Zeitraum von mehr als vier Jahren unwirksam.

Nach Auffassung des MieterSchutzvereins Wiesbaden hat der Kündigungserzicht im Ergebnis die gleichen Wirkungen wie ein auf mehrere Jahre angelegter einfacher Zeitmietvertrag. Eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses ist praktisch nicht möglich. „Die mit der Mietrechtsreform eingeführte dreimonatige Kündigungsfrist für Mieter wird dem Grunde nach unterlaufen“, erklärte der Vorsitzende des MieterSchutzvereins, Helmut Domann. Die Mieterorganisation empfiehlt daher, vor Unterschrift unter einen Mietvertrag mit Kündigungserzicht oder Kündigungsausschluss die Rechtsberatung aufzusuchen. In jedem Fall sollten Zusatzregelungen über mögliche Nachmieterstellungen oder Sonderkündigungsrechte in den Mietvertrag mit aufgenommen werden. ■