

Ein Umdenken in der Immobilienbranche sowie bei Wohnungs- und Kommunalpolitikern forderte der Vorsitzende des Mieterschutzvereins Wiesbaden, Helmut Domann, zu Beginn der diesjährigen Jahreshauptversammlung im Georg-Buch-Haus vor rund 150 Mitgliedern. Es müsse endlich Schluss damit sein, Wohnungen nur noch als Handelsware anzusehen. Er erinnerte daran, dass in den letzten beiden Jahren auch in Wiesbaden circa 1 200 Wohnungen, die überwiegend einmal mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, den Besitzer gewechselt hätten und teilweise in die Hände ausländischer Immobiliengesellschaften gelangt seien. Die betroffenen Mieterhaushalte würden jedes Mal in Angst und Schrecken versetzt. Bundesweit drehe sich das Milliarden-Karussell immer schneller.

Vor allem die ehemaligen Wohnungen der öffentlichen Hände würden in einem atemberaubenden Tempo von Beteiligungsgesellschaften, Finanzinvestoren oder anderen börsennotierten Unternehmen „durchgehandelt“. Mit jedem Verkauf steige der Renditedruck. Die Zeche müssten die Bewohner, das heißt die Mieter, und die Städte zahlen. Der Deutsche Mieterbund fordere deshalb klare gesetzliche Vorgaben, damit Wohnungen nicht zu reinen Handelswaren verkommen. Das bedeute zum Beispiel,

- dass reine Spekulationsgeschäfte mit Mietwohnungen unterbunden werden müssen,
- dass es konkrete Vorgaben für erforderliche und durchzuführende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geben müsse
- und dass Mieterrechte, zum Beispiel durch verlängerte Kündigungsfrist, gesichert werden müssen.

Des Weiteren forderte Domann zur Steigerung der Energieeffizienz auf dem Gebäudesektor eine Energieeinsparverordnung (EnEV), die ehrgeizige energetische Baustandards setzt und

Mitgliederversammlung 2007



Mieterorganisation fordert mehr Klimaschutz und mehr Mietersicherheit

Helmut Domann als 1. Vorsitzender wieder gewählt

Die Mitgliederversammlung in Aktion



echte Transparenz auf dem Wohnungsmarkt schafft. Beim Klimaschutz dürften jetzt keine halben Sachen mehr beschlos-

sen werden. Der EnEV-Entwurf der Bundesregierung sei ein zahlloser Tiger. Die Erhöhung der Energieeffizienz sei ein

wichtiger Beitrag, um die explodierenden Betriebskosten des Wohnens in den Griff zu bekommen.

Helmut Domann wurde von der Mitgliederversammlung mit überwältigender Mehrheit für weitere zwei Jahre ebenso in seinem Amt als 1. Vorsitzender bestätigt wie sein Stellvertreter Rechtsanwalt Walter Fallak. 28 Mitglieder wurden für mehr als 25-jährige Mitgliedschaft mit der silbernen Ehrennadel des Deutschen Mieterbundes und zwei Mitglieder wurden für

mehr als 40-jährige Mitgliedschaft mit der goldenen Ehrennadel ausgezeichnet. Auch für langjährige Mitarbeit in den Gremien des Vereins gab es Auszeichnungen, darunter die goldene Ehrennadel des DMB für den neuen Vorsitzenden der Wiesbadener SPD, Arno Goßmann, der seit mehr als 20 Jahren den Mieterschutzverein ehrenamtlich unterstützt. ■

Beschlüsse der Mitgliederversammlung 2007

Die Mitgliederversammlung des Mieterbundes Wiesbaden hat Ende März 2007 folgende weit reichende Beschlüsse gefasst:

1. Namensänderung:

Der Name des Vereins wurde in § 1 der Satzung geändert in: Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e. V. Damit sollen die Bindung an und die Identität mit dem Deutschen Mieterbund stärker als bisher hervorgehoben werden.

2. Weitere Satzungsänderungen:

Ebenfalls auf der Mitgliederversammlung des Vereins wurden folgende weitere Satzungsänderungen beschlossen:

a) § 3 wurde um folgende Ziffer 6 ergänzt:

„Der Verein speichert und nutzt personenbezogene Daten der Mitglieder im EDV-Mitgliederverwaltungssystem zu Vereinszwecken, soweit dies zur Ausübung der satzungsmäßigen Tätigkeit erforderlich ist. Die Daten werden durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Als Mitglied des Deutschen Mieterbundes ist der Verein verpflichtet, die Namen seiner Mitglieder an den Verband zu melden. Hierzu erteilt das Mitglied seine Zustimmung.“

Im Übrigen werden Informationen zu den Mitgliedern grundsätzlich nur verarbeitet und genutzt, wenn sie zur Förderung des Vereinszweckes nützlich sind und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die betroffene Person ein schutzwürdiges Interesse hat, das der Verarbeitung oder Nutzung entgegensteht.“

b) nach § 4 wurde ein neuer § 4a mit der Überschrift „Kurzmitgliedschaft“ eingefügt, der wie folgt lautet:

„Der Vorstand kann durch Beschluss allgemeine Regelungen über die Aufnahme, Voraussetzung und Dauer einer Kurzmitgliedschaft und über eingeschränkte Rechte und Pflichten dieser Sondermitgliedschaft sowie Regelungen zur Übernahme in die ordentliche Mitgliedschaft festlegen. § 6 Ziffer 3 findet für die Kurzmitgliedschaft keine Anwendung.“

c) § 12 Ziffer 2 Satz 1 der Satzung wurde wie folgt geändert: „Die ordentliche Mitgliederversammlung findet alle zwei Jahre, möglichst im ersten Kalenderhalbjahr statt.“

Der gesamte Wortlaut der aktuellen Satzung des Vereins wird in einer der nächsten Ausgaben der MieterZeitung veröffentlicht werden.

NEUE TELEFON- UND FAXNUMMER

Der Mieterbund Wiesbaden hat ab sofort die neue Telefonnummer: 06 11/71 65 47-0. Die neue Faxnummer lautet: 06 11/71 65 47-79.

Ruppige Hausverwaltung

Aus einem Schreiben einer namhaften Wiesbadener Hausverwaltung an ihre Mieter: „Wie uns der Hausmeister der im Betreff genannten Liegenschaft in Kenntnis gesetzt hat, müsste dieser zur Instandsetzung der wackeligen Toilettenschüssel neue Löcher bohren und neu verschrauben. Diese Maßnahmen würden circa 40 Euro kosten. Da Sie diesen Einrichtungsgegenstand tagtäglich in Gebrauch haben, fordern wir Sie hierdurch namens und auftrags der von uns vertretenen Eigentümerin auf, die Arbeiten selbst auf Ihre Kosten bei der Firma F. in Auftrag zu geben. Dies fällt nicht in den Verantwortungsbereich Ihrer Eigentümerin.“

Die langjährigen Mieter waren zunächst sprachlos, als sie dieses Schreiben von ihrer Hausverwaltung in den Händen hielten. Aber sie wollten es bei der Sprachlosigkeit nicht belassen und schalteten den Mieterbund Wiesbaden ein. „Unsere Mitglieder sind weder zur Beauftragung der Firma noch zur Ausführung der Arbeiten verpflichtet“, hieß es im Antwortschreiben an die Immobilienverwaltung. „Die Toilettenschüssel ist Bestandteil der Mietsache. Infolgedessen ist der Vermieter zur Instandhaltung und Instand-

setzung auf seine Kosten verpflichtet.“

Doch offensichtlich wollte die Hausverwaltung einmal demonstrieren, wer hier am längeren Hebel sitzt. „Zunächst bedauern wir es sehr, dass Sie als langjährige Mieter der Wohnung nicht in der Lage sind, eine Toilettenschüssel zu befestigen und damit unnötige Kosten verursachen“, hieß es im Antwortschreiben an die Mieter. Und damit diese auch gleich wissen, was die Stunde geschlagen hat, schließt der Brief mit der Drohung: „Abschließend bitten wir um Verständnis dafür, dass wir aufgrund der Reklamationen namens und auftrags der von uns vertretenen Eigentümerin gehalten sind, die Mieterhöhungsmöglichkeiten zu überprüfen. Der guten Ordnung halber haben wir demnach den entsprechenden Zeitpunkt bereits schon jetzt vorgemerkt.“

Es ist zwar zu vermuten, dass einige Vermieter und Hausverwaltungen so denken und manchmal auch handeln, wenn sie Post vom Mieterverein bekommen und an ihre Vermieterpflichten erinnert werden. Dass aber eine derartige Ruppigkeit auch noch offen ausgesprochen zu Papier gebracht wird, ist eine neue Qualität der Auseinandersetzung. ■

TELEFONBERATUNG

Der Mieterbund Wiesbaden bietet seinen Mitgliedern täglich eine Telefonsprechstunde an, die es ermöglicht, kurzen Rat und Rechtsauskunft einzuholen.

Wer speziell seine/n Rechtsberater/in erreichen möchte, sollte seine Mitgliedsnummer bereithalten und die nachfolgenden Zeiten beachten.

Zeiten der Telefonsprechstunden: Montag von 10.00 bis 11.00 Uhr (Jost Hemming), Montag von 11.00 bis 12.00 Uhr (Christiane Heller), Dienstag von 11.00 bis 12.00 Uhr (Christiane Heller und Martin Müller-Vock), Mittwoch von 11.00 bis 12.00 Uhr (Christa Wülfrath und Martin Müller-Vock), Donnerstag von 11.00 bis 12.00 Uhr (Gabriele Riganti) und Freitag von 11.00 bis 12.00 Uhr (Christa Wülfrath und Jost Hemming).

Wichtig! Durch einen Telefonanruf kann ein Beratungsgespräch nicht ersetzt werden. Damit auch andere Anrufer nicht zu lange in der Warteschleife „hängen“ müssen, ist es wichtig, sich kurz zu fassen.

Mieterschutzverein Wiesbaden, Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, Tel. 06 11/71 65 47-0. Verantwortlich für die Seiten 16–18: Jost Hemming

Ach was waren das noch Zeiten, als Vermieter das Vermietungsgeschäft in Eigenregie betrieben und den persönlichen Kontakt zu ihren Mietern pflegten. Inzwischen ist dieser Fall immer seltener am Wohnungsmarkt anzutreffen. Insbesondere in den größeren Städten haben überwiegend professionelle Hausverwaltungen das Vermietungs- und Verwaltungsgeschäft an sich gezogen. Zwar ist dieses Phänomen nicht neu. So manche Hausverwaltung wird inzwischen von der zweiten und dritten Generation betrieben. Und meistens haben die Nachfolger von ihren Müttern und Vätern auch gelernt, wie man vernünftig mit Mietern umgeht. Aber Ausnahmen bestätigen bekanntlich die Regel. Eine namhafte Wiesbadener Hausverwaltung, seit mehreren Generationen im Familienbesitz, schien nach dem Motto verfahren zu wollen: Versuchen wir doch mal was Neues. Bereits im letzten Jahr sah sich der Mieterbund Wiesbaden veranlasst, die Praxis der Hausverwaltung im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen zu rügen. Ursache war der offensichtliche Versuch der Hausverwaltung, über den eigentlichen Zweck ihres Handelns dadurch hinwegzutäuschen, dass Mieterinnen und Mieter verschiedener Häuser aufgefordert wurden, zum Zwecke der Erstellung der Nebenkostenabrechnung Angaben zur in der Wohnung lebenden Personenzahl zu machen, dann aber an mehr oder weniger versteckter Stelle im Text mit dem Hinweis überrascht wurden: „Durch die Rücksendung erklären Sie sich mit der Abrechnung der Position Müllabfuhr und Allgemeinstrom sowie Wasserverbrauch und Kanalisation, sofern keine Erfassungsgeräte vorhanden sind, nach Personen einverstanden.“ Die Beanstandung des Mieterbundes richtete sich dagegen, dass bei den betroffenen Mietern der Eindruck erweckt wurde, sie würden lediglich eine Tatsachenerklärung über die

Dreister Versuch – vom Immobilienverband IVD Mitte gedeckt?

Personenzahl abgeben, aber keine Willenserklärung mit dem Ziel der Änderung des Umlageschlüssels. Im Betreff des Schreibens war schließlich lediglich von „Personenzahlfragen“ und „Nebenkostenabrechnung“ die Rede. Diese Vorgehensweise war für die betroffenen Mieterinnen und Mieter vollkommen überraschend und für den Mieterbund Wiesbaden unakzeptabel. Nachdem ein Schreiben an die Hausverwaltung keinen Erfolg zeigte und diese im darauffolgenden Jahr in gleicher Weise verfuhr – der Hinweis auf die Änderung des Umlageschlüssels erfolgte lediglich an anderer Stelle im Text –, wandte sich der Mieterbund Wiesbaden an den zuständigen Immobilienverband Deutschland – IVD Mitte in Frankfurt, dessen Mitglied die Hausverwaltung ist, mit der Bitte, darauf hinzuwirken, dass die Hausverwaltung diese Vorgehensweise unterlässt. Doch Maklerverbände sind offensichtlich auch nicht mehr das, was sie einmal waren. Bis zum

Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieser MieterZeitungsausgabe lag keinerlei Stellungnahme des IVD Mitte vor. Dafür versuchte die betroffene Hausverwaltung, dem Mieterbund Wiesbaden mittels einer einstweiligen Verfügung die Verbreitung angeblicher rufschädigender Äußerungen zu untersagen. Anlass für den Gang zum Gericht war die Ankündigung der Mieterorganisation, nach Ablauf einer gesetzten Frist den Vorgang unter anderem an die Öffentlichkeit zu bringen, wenn die mieterfreundliche Praxis nicht geändert werde. Es sei für die Hausverwaltung von „wirtschaftlicher existenzieller Bedeutung, nicht durch unberechtigte Äußerungen in der Öffentlichkeit in Misskredit gebracht zu werden“, hieß es im Antragsschreiben an das Gericht. Dass sich die Hausverwaltung unter Umständen durch ihre eigene Handlungsweise in Misskredit gebracht hatte, kam dieser natürlich nicht in den Sinn. Das Landgericht Wiesbaden

lehnte den Erlass einer einstweiligen Verfügung ab. Auch das Oberlandesgericht Frankfurt ließ sich von der Beschwerde der Hausverwaltung nicht beeindrucken. Es wies die Beschwerde zurück und schrieb der Hausverwaltung ins Stammbuch, dass die Vorgehensweise des Mieterbundes Wiesbaden durch die Wahrnehmung berechtigter Interessen gedeckt sei. Die Behauptung der Mieterorganisation, bei der Vorgehensweise der Hausverwaltung handele es sich um eine „bewusste Täuschung der betroffenen Mieterinnen und Mieter“, sei „keine unzulässige Beleidigung, üble Nachrede oder Schmähkritik“. Noch bevor der Beschluss des Oberlandesgerichts Frankfurt überhaupt beim Mieterbund in Wiesbaden eingegangen war, machte die Hausverwaltung einen Rückzieher und erklärte schriftlich, dass sie in Zukunft „keine weiteren Personenzahlfragen in einem Schreiben gemeinsam mit dem Hinweis der darin enthaltenen Bestätigung der Zustimmungserklärung zur Abrechnung nach Personenzahlen verschicken werde“. Damit hatte die Intervention des Mieterbundes Wiesbaden Erfolg. Ob es nun noch eine Stellungnahme des Immobilienverbandes IVD Mitte dazu geben wird? Oder hat der IVD die Vorgehensweise seines Mitgliedes gar gedeckt? ■

Die Renovierungspflicht entfällt

Hatte der Bundesgerichtshof vor gut zwei Jahren die meisten Renovierungsklauseln in den Mietverträgen von Privatvermietern für unwirksam erklärt, hat er nun eine weitere bahnbrechende und weitreichende Entscheidung zu diesem Fragenkomplex gefällt. Mieter von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften sowie von landeseigenen Wohnungsunternehmen sollten gut aufpassen: Steht in den „allgemeinen Vertragsbestimmungen“ ihres Mietvertrages der

Satz, dass die Mieter bei der Durchführung von Schönheitsreparaturen „nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen“ dürfen, so ist die gesamte Überwälzung der Renovierungspflicht auf den Mieter unwirksam. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 28. März 2007 (Az: VIII ZR 199/06). In Wiesbaden sind davon schätzungsweise mehrere tausend Mieterhaushalte betroffen. In fast allen Mietverträgen der Wiesbadener Wohnungsunter-

nehmen wie auch der landeseigenen Wohnungsunternehmen GWH und Nassauische Heimstätte ist diese Klausel enthalten. Die Mieterinnen und Mieter sollten sich daher also unbedingt beraten lassen, bevor sie renovieren. Dies gilt insbesondere beim Auszug. Der Mieterbund Wiesbaden weist darauf hin, dass Mieter nicht verpflichtet sind, einen Nachtrag oder gar einen neuen Vertrag zu unterschreiben, um die Überwälzung der Schönheitsreparaturen nachträglich wirksam zu machen. ■