

Der Mieterbund Wiesbaden hat die Vereinbarung zwischen Stadt und GWW, im Weidenborn-Viertel Neubauten auch im Passivhausstandard zu errichten, ausdrücklich begrüßt. „Der Mieterbund Wiesbaden hat bereits auf seiner Jahreshauptversammlung im März 2009 die GWW aufgefordert, ihren Widerstand aufzugeben und zumindest teilweise den Passivhausstandard im Weidenborn-Viertel zu verwirklichen“, erklärte der Vorsitzende des Vereins, Helmut Domann, gegenüber der Presse. Bereits damals habe man die Bedenken der GWW bezüglich der behaupteten Unwirtschaftlichkeit wegen wesentlich höherer Baukosten nicht verstanden.

Für den Mieterbund war dies insbesondere deshalb nicht nachzuvollziehen, weil die AGB-Holding in Frankfurt inzwischen mit großem Erfolg mehr als 600 Wohnungen im Passivhausstandard gebaut hat und in den nächsten Jahren hunderte von Millionen Euro in diese Bauweise investieren will. Bundesweit seien inzwischen mehr als 20.000 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet

Mieterbund begrüßt Vereinbarung zum Passivhausstandard



**Helmut Domann,
1. Vorsitzender**

worden. Bereits damals habe man sich gefragt, ob alle anderen Investoren schlechter rechnen können als die GWW. Passivhäuser sind bekanntlich so gut wärmegeklämt, dass die Heizkosten praktisch gegen null tendieren. Die GWW hätte sich

bei Aufrechterhaltung ihres Widerstandes gegen die Passivhausbauweise den Vorwurf gefallen lassen müssen, die Chance ungenutzt zu lassen, den steigenden Heizkosten konsequent den Kampf anzusagen. Die Passivhausbauweise mache es möglich, auf Heizkostenabrechnungen weitgehend zu verzichten, was nicht nur der GWW, sondern auch den Mietern viel Geld und eine Menge Ärger ersparen würde, erklärte Domann weiter. „Mittelfristig rechnet sich die Passivhausvariante nach unserer festen Überzeugung auf jeden Fall, da man von den Folgen weiter steigender Energiekosten weitestgehend verschont bleibt“, erklärte Mieterbund-Geschäftsführer Jost Hemming. Beim Mieterbund erwartet man deshalb auch von den verant-



**Ehrenvorsitzender
Martin Molle**

85. Geburtstag

Der Ehrenvorsitzende des Mieterbundes Wiesbaden, Martin Molle, feierte am 10. Mai 2010 seinen 85. Geburtstag. Die Redaktion der MieterZeitung gratuliert recht herzlich.

wortlichen Kommunalpolitikern, dass sie im Interesse des Klimaschutzes und im Interesse der Mieterinnen und Mieter die Zusage einhalten und die GWW im Bedarfsfall von etwaigen höheren Baukosten entlasten. ■

Ihre Rechtsberater



Heute: Martin Müller-Vock, geboren am 19. Januar 1956 in Cochem an der Mosel, verheiratet, zwei Kinder (18 und 20).

Nach Abschluss der Realschule 1971 Ausbildung zum Anwalts- und Notariatsgehilfen. Nach Ausbildungsabschluss 1974 Wechsel aus der Anwaltskanzlei zum Mieterbund Wiesbaden; dort zunächst in der Anmeldung und Büroorganisation tätig. Seit August 1977 als Rechtsberater des Vereins. Seit 1983 gehört er ununterbrochen dem Beirat des Mieterbundes Wiesbaden an. Hobbys: Kanusport, Fahrradtouren, Gartenarbeiten (nur im eigenen Garten). ■

Adressänderung unbedingt melden

Rund zehn Prozent der Mitglieder ziehen jährlich um. Viele Mitglieder vergessen, den Mieterbund Wiesbaden sofort von der neuen Anschrift zu unterrichten. Dies ist aber aus mehreren Gründen sehr wichtig!

- Im Jahresbeitrag ist eine Rechtsschutz-Versicherung enthalten. Diese versichert aber nur die ihr tatsächlich gemeldete Wohnung. Im Prozessfalle kann es Probleme geben, wenn der Rechtsschutz-Versicherung die neue Wohnung noch nicht gemeldet wurde.
- Häufig gibt es noch Schriftwechsel wegen der alten Wohnung, den der Verein natürlich nur dann an die Mitglieder weiterleiten kann, wenn ihm die neue Anschrift bekannt ist.
- Bis zu acht Euro verlangen Einwohnermeldeämter, wenn der Verein sich selber um die neue Anschrift bemühen muss. Diese EMA-Gebühren sind rausgeworfenes Geld. Der Mieterbund Wiesbaden würde diese Beträge lieber in eine weiter verbesserte Dienstleistung stecken. Deswegen die Bitte: Teilen Sie Ihre neue Anschrift am besten schon vor dem Umzug mit, damit weder Ihnen noch dem Mieterbund Wiesbaden ein Nachteil entsteht. Vielen Dank!

Mieterbund dankt seinen Mitgliedern

In den vergangenen Monaten konnte sich der Mieterbund Wiesbaden vor Anfragen kaum retten. Daher kam es zu Engpässen in der Beratung. Zwar bietet der Verein auch die offene Sprechstunde an, doch auch diese war an so manchen Tagen überlastet. Die Telefonberatungszeiten wurden daher erweitert, um in ganz dringenden Angelegenheiten vorab mit Rat und Auskunft zur Seite zu stehen.

Inzwischen hat sich die Situation ein wenig beruhigt, jedoch bleibt der Arbeitsanfall auf hohem Niveau. Alle Mitglieder, die manchmal länger auf eine Auskunft warten müssen, bittet der Verein um Verständnis.

Die häufigsten Irrtümer im Mietrecht

● **Der Irrtum von den drei Nachmietern:** „Wer seinem Vermieter drei Nachmieter stellt, kann den Mietvertrag ohne Kündigungsfristen beenden.“

Dies ist eine weit verbreitete Legende. Es gibt kein Recht auf Nachmieterstellung. Der Mieter hat die Kündigungsfristen zu beachten. Etwas anderes gilt, wenn Vermieter und Mieter eine Nachmieterregel vereinbart haben. Dann ist eine solche Vereinbarung für den Vermieter bindend. Bei einer langen Vertragsbindung oder einer langen Kündigungsfrist kann dem Mieter ausnahmsweise das Recht einer vorzeitigen Beendigung durch Nachmieter zustehen, wenn ein Härtefall vorliegt: zum Beispiel berufsbedingter Ortswechsel durch Versetzung oder Umzug ins Alters- oder Pflegeheim.

● **Der Irrtum von lauten Feiern:** „Einmal im Monat darf richtig gefeiert werden.“

Falsch. Mieter haben kein Recht darauf, einige Male im Jahr lautstark bis in die Morgenstunden zu feiern, wenn dadurch Nachbarn belästigt werden. Durch das eigene Wohnverhalten dürfen Nachbarn nicht gestört werden. Die Hausordnung, die allgemeinen Ruhezeiten von 22.00 bis 6.00 Uhr und das Gebot der Rücksichtnahme sind zu beachten.

● **Der Irrtum vom Zweitschlüssel:** „Der Vermieter oder die Hausverwaltung müssen immer einen Zweitschlüssel haben, schon für Notfälle.“

Das ist nicht richtig. Niemand darf ohne Wissen oder gegen den Willen des Mieters einen Schlüssel für dessen Wohnung haben – weder der Vermieter noch die Hausverwaltung oder der Hausmeister. Es reicht völlig aus, wenn dem Vermieter bekannt ist, wo der Mieter für Notfälle, beispielsweise bei Urlaubsabwesenheit, einen Zweitschlüssel deponiert hat.

Die Beratungspraxis zeigt es immer wieder:
Es gibt eine Reihe von Irrtümern im Mietrecht, die sich seit Jahren hartnäckig halten. Ärger, Streit und unnötige Kosten sind häufig die Folge daraus

● **Der Irrtum vom Abwohnen der Kautions:** „Nach der Kündigung des Mietvertrages muss keine Miete mehr gezahlt werden. Der Vermieter kann sich die restlichen Mieten von der Kautions nehmen.“

Falsch. Ein „Abwohnen“ der Kautions ist nicht zulässig. Der Vermieter hat bis zum letzten Tag des Mietverhältnisses Anspruch auf die vollständige Miete.

● **Der Irrtum vom Zahlen der Kaltmiete bei vorzeitigem Auszug:** „Nach dem vorzeitigem Auszug muss nur noch die Kaltmiete bis zum Ende der Laufzeit des Mietvertrages gezahlt werden.“

Das ist nicht richtig. Der Vermieter hat ein Recht darauf, dass auch die Nebenkosten-Vorschüsse bis zum Ende der Mietzeit in voller Höhe weitergezahlt werden. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter schon vor Vertragsende ausgezogen ist.

● **Der Irrtum von der provokierten Kündigung:** „Um vorzeitig aus dem Vertrag herauszukommen, muss einfach die Miete nicht mehr gezahlt werden. Der Vermieter kündigt dann fristlos, und die Sache ist erledigt.“

Davor kann nur gewarnt werden: Denn bis ein neuer Mieter gefunden ist, muss die Miete

weitergezahlt werden und dem Vermieter stehen darüber hinaus auch erhebliche Schadensersatzansprüche zu, zum Beispiel für Makler- und Anwaltskosten.

● **Irrtümer bei Wohnungsmängeln:** „Bei Mängeln in der Wohnung darf die gesamte Miete einbehalten werden.“

Davon kann auch nur dringend abgeraten werden: Die Miete darf nur insoweit angemessen gemindert werden, als die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung erheblich eingeschränkt ist. Der Mieterbund Wiesbaden empfiehlt, Rechtsrat über die Höhe der Mietminderungsquote einzuholen.

„Eine Mieterhöhung ist ausgeschlossen, solange Mängel bestehen.“

Auch das ist nicht richtig. Beides hat nichts miteinander zu tun. Wenn der Vermieter die Mieterhöhung ordnungsgemäß ankündigt und begründet, kann sie nicht mit dem Hinweis auf Wohnungsmängel zurückgewiesen werden. Bei Wohnungsmängeln stehen dem Mieter Gewährleistungsrechte zu, zum Beispiel die Mietminderung.

● **Der Irrtum vom Vertragsrücktritt:** „Auch wenn der Mietvertrag schon unterschrieben ist, kann der Mieter noch vom Mietvertrag zurücktreten.“

Dieses Recht gibt es nicht. Auch bei einer voreiligen Unterschrift unter den Mietvertrag gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Der Rücktritt vom Mietvertrag ist nur möglich, wenn ein Rücktrittsrecht vertraglich vereinbart ist. Zeigt der Vermieter Verständnis für den vorzeitigen Vertragsrücktritt, sollten Mieter zur Sicherheit auf einem schriftlichen Aufhebungsvertrag bestehen, der das Ende des Mietverhältnisses angibt.

Mit freundlicher Genehmigung des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt

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: 10.30 bis 11.00 Uhr: Jost Hemming, 11.00 bis 12.00 Uhr: Christiane Heller, 14.00 bis 14.30 Uhr: Jost Hemming

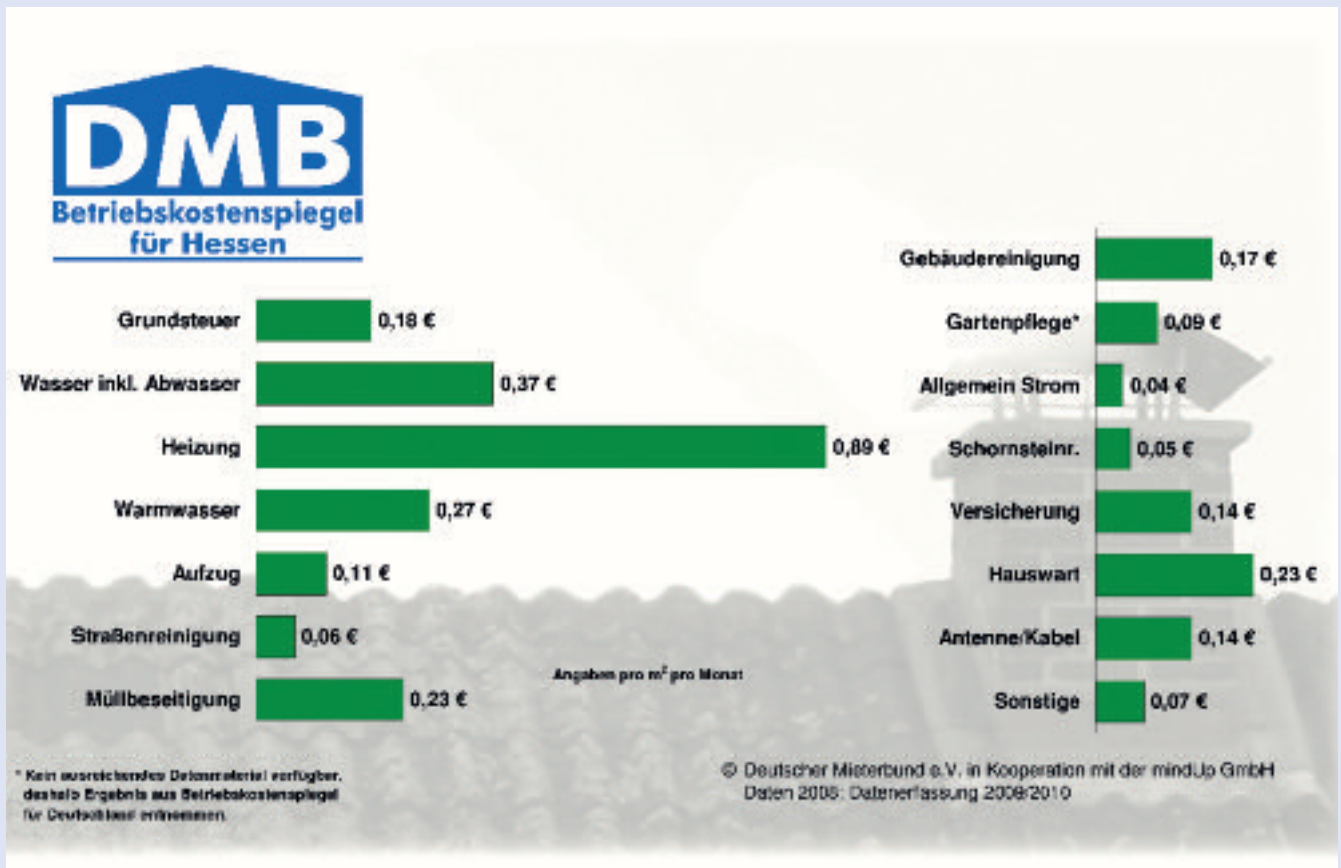
Dienstag: 10.30 bis 11.30 Uhr: Martin Müller-Vock, 11.30 bis 12.00 Uhr: Christiane Heller, 14.00 bis 15.00 Uhr: Eva-Maria Winkelmann

Mittwoch: 10.30 bis 11.30 Uhr: Christa Wülfrath, 11.30 bis 12.00 Uhr: Gabriele Riganti, 14.00 bis 14.30 Uhr: Martin Müller-Vock

Donnerstag: 10.30 bis 11.30 Uhr: Jost Hemming, 11.30 bis 12.00 Uhr: Martin Müller-Vock, 13.30 bis 14.00 Uhr: Christa Wülfrath, 14.00 bis 14.30 Uhr: Christiane Heller

Freitag: 10.30 bis 11.30 Uhr: Gabriele Riganti, 11.30 bis 12.00 Uhr: Eva-Maria Winkelmann, 14.00 bis 14.30 Uhr: Christa Wülfrath

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



Neuer Betriebskostenspiegel für Hessen

Mieter zahlten in der Abrechnungsperiode 2008 in Hessen durchschnittlich 1,95 Euro pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten. Das waren fünf Cent weniger als im Jahr zuvor. „Im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2007 sind die durchschnittlich gezahlten Betriebskosten damit stabil geblieben“, erklärte der Direktor des Mieterbundes Hessen, Jost Hemming, in Wiesbaden. „Rechnet man allerdings alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 3,04 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen (+ sieben Prozent gegenüber 2007). Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung mussten bei Anfallen aller Kosten 2.918,40 Euro im Jahr 2008 an Betriebskosten aufgebracht werden“, erklärte Hemming weiter. Dies sind Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel,

den der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2008 vorgelegt hat.

Heizung und Warmwasser

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2008 gegenüber 2007 um knapp 14,8 Prozent gestiegen. Mussten 2007 noch durchschnittlich 1,01 Euro pro Quadratmeter und Monat gezahlt werden, waren es ein Jahr später nun 1,16 Euro. Die Ursache hierfür dürfte nach Meinung des Mieterbundes Hessen in erster Linie in den gestiegenen Heizöl- und Gaspreisen zu sehen sein.

Ausblick 2009/2010

Für 2009 erwartet man beim Mieterbund in etwa gleich hohe Kosten wie 2008. Zwar seien im

Jahr 2009 die Preise für Gas und Heizöl leicht gesunken. Allerdings dürfte 2009 der Energiebedarf wieder angestiegen sein. Die Wintermonate 2009 waren insbesondere von Januar bis März deutlich kälter als im Vorjahr 2008.

Hinsichtlich der kalten Betriebskosten ist auch im Jahr 2009 von stabilen Preisen auszugehen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Kosten für Wasser (+ 1,7 Prozent), Abwasser (+ 1,1 Prozent), Müllabfuhr (+ 0,3 Prozent) und Dienstleistungen (+ 1,3 Prozent) nur geringfügig gestiegen.

Für das Abrechnungsjahr 2010 zeichnet sich ab, dass die Gaspreise weiter sinken, die Ölpreise aber wieder spürbar anziehen. Gleichzeitig sind die ersten Wochen 2010 noch einmal spürbar kälter gewesen als 2009. Demzufolge ist 2010

dann wieder mit einem Anstieg der Heizkosten zu rechnen.

„Die Höhe der kalten, vor allem aber der warmen Betriebskosten wird ein immer wichtigeres Entscheidungskriterium für Mieter bei der Anmietung der Wohnung oder bei der Fortsetzung des Mietverhältnisses. Ziel des Betriebskostenspiegels ist es deshalb, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für die tausende Haushalte herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Außerdem soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnungen nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern. Und er soll Vermietern Hinweise geben, wo Einsparmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren“, sagte Hemming. ■