

## Gemeinsame Vorstandssitzung und Arbeitstagung



Stadtspaziergang der Landesverbände Hessen und Thüringen

Vom 4. bis zum 5. November 2016 trafen sich traditionell die beiden DMB-Landesverbände aus Hessen und aus Thüringen, diesmal in der schönen Stadt Rotenburg an der Fulda, zur Herbsttagung.

Nach einem gemeinsamen Stadtspaziergang mit Führung tagten am Freitag zunächst die beiden Landesvorstände.

Am Samstag stand die gemeinsame Arbeitstagung auf dem Programm. Die für den Mieterbund tätigen Rechtsanwältinnen und

Rechtsanwälte beschäftigten sich mit den Themen „Eigenbedarfskündigung“ und „Modernisierung“ und konnten viel neues Wissen – auch wichtige Informationen zur aktuellen Rechtsprechung – mitnehmen. Sowohl der Bereich „Kündigung“ als auch der Bereich „Modernisierung“ gehören jeweils zu den Themen, die bei den Beratungen sehr gefragt sind.

Leider gehen, insbesondere in den Ballungsgebieten, immer mehr Vermieter dazu über, ihren

Mieterinnen und Mietern zu kündigen in der Absicht, die Wohnung hinterher teurer zu vermieten oder teuer zu verkaufen. Allerdings sind viele Kündigungen unwirksam. So lohnt es sich für Mieter allemal, sich beraten und diese unwillkommenen Schreiben juristisch auf Herz und Nieren prüfen zu lassen. Oft stellt sich dann nämlich heraus, dass man doch wohnen bleiben kann. Auch die Modernisierung der Wohnung durch den Vermieter soll in vielen Fällen dazu führen,

dass die bisherigen Mieter sozusagen „freiwillig das Feld räumen“. Daher war es besonders interessant, durch den Referenten, den Vorsitzenden Richter am Landgericht München, Hubert Fleindl, zu erfahren, dass vieles nicht zulässig ist und häufig die anschließenden Mieterhöhungen zu hoch ausfallen. Es gab viele interessante Tipps, wie Mietervertreter ihren Mitgliedern helfen können.

In einem weiteren Arbeitskreis ging es um Büroorganisation. Auch Mietervereine müssen sich mit Betriebsmanagement beschäftigen und wissen, wie man seinen Verein richtig führt. Dazu gehört nicht nur eine gute Buchhaltung, sondern vieles mehr.

Diesmal stand das Thema „Mahnungen“ an. Eine Schulung hierzu war leider notwendig geworden, da es immer wieder Mitglieder gibt, die es mit ihrer Zahlungsverpflichtung nicht allzu genau nehmen. Wie geht man mit solchen Mitgliedern um, und wie vermeidet man Nachteile für den großen Anteil der „ordentlichen“ Zahler? Alle diese Fragen wurden behandelt und geklärt.

Reich bepackt mit viel neuem Wissen konnten alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Samstagabend die Heimreise antreten. ■

## Nicht umlagefähige Betriebskosten müssen rechtzeitig gerügt werden

Der Mieter einer Eigentumswohnung hatte erst 22 Monate nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung seines Vermieters schwerwiegende Fehler in der Abrechnung bemerkt und gerügt. So hatte der Vermieter 700 Euro an Betriebskostenvorauszahlungen nicht berücksich-

tigt und Kosten über 789,35 Euro abgerechnet, die gar keine Betriebskosten sind (Kosten für Instandhaltung und Verwaltung). Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied, trotz dieser gravierenden Fehler sei die Abrechnung formell ordnungsgemäß (Urteil vom 11. Mai 2016 - VIII ZR 209/15).

Die inhaltlichen Fehler hätte der Mieter innerhalb der Zwölf-Monats-Frist reklamieren müssen. Jetzt sei es zu spät. Nur so werde innerhalb absehbarer Zeit Klarheit über die Betriebskostenabrechnung und Vermieter- und Mieteransprüche erzielt, könne die mit dem Gesetz beabsichtigte

Befriedungsfunktion eintreten. Weil der Vermieter die Abrechnung für die Wohnungseigentümergeinschaft als Grundlage seiner Betriebskostenabrechnung nahm und darin ausdrücklich vermerkt war, dass die Kosten für Instandhaltung und Wartung nicht umlagefähig sind,

greift nach Ansicht des BGH im vorliegenden Fall der Grundsatz von Treu und Glauben. Der Mieter bekommt zumindest die 789,35 Euro zurück.

Kommentar von Verbandsdirektorin Eva-Maria Winckelmann: „Die Karlsruher Richter stellen unter Fortsetzung der bisherigen Rechtsprechung zunächst klar, dass Mieter nach Ablauf eines Jahres ab Zugang einer Abrechnung über die geschuldeten Nebenkosten mit ihren Einwendungen ausgeschlossen sind. Überraschend und neu ist aber die Feststellung, dass der Ausschluss auch für Kosten gelten soll, für die es keine vertragliche oder gesetzliche Grundlage gibt. Daher drohen Mietern erhebliche finanzielle Einbußen, wenn Betriebskostenabrechnungen nicht in der Jahresfrist beanstandet werden.“

Die Entscheidung mache außerdem deutlich, dass Mieter auch die in der Abrechnung genannten Vorauszahlungen überprüfen sollten, da ein rechnerischer Fehler zu Lasten der Mieter nach Ablauf der Jahresfrist nicht mehr zu beanstanden ist. Lediglich die Besonderheit des vorliegenden Falls, in dem auch der Vermieter erkennbar von der fehlenden Umlagemöglichkeit der Verwaltungs- und Instandsetzungskosten ausgegangen war, führte zu der Bewertung, dass die ohne Rechtsgrund erhaltenen Beträge wieder zurückzahlen gewesen sind. Schließlich dürfte eine Rückzahlungsforderung auch nach Ablauf der Jahresfrist noch möglich sein, soweit ein Vermieter arglistig und insoweit wider besseres Wissen nicht umlagefähige Kosten erhebt. Der Beweis eines entsprechenden Vorgehens, der durch die Mieter zu erbringen wäre, ist jedoch regelmäßig nicht zu führen, so Winckelmann. ■

DMB-Landesverband Hessen e. V., Adelheidstraße  
70, 65185 Wiesbaden, Tel. 06 11/41 14 05-0.  
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-18:  
Eva-Maria Winckelmann, Wiesbaden

# SPD-Landratskandidat trifft Mieterbundvorsitzenden



SPD-Landratskandidat Thorsten Stolz und Vorsitzender Hans-Egon Heinz (v. l.)

**Hanau** - Die Situation am Wohnungsmarkt in Hanau und Umgebung, die Schaffung von weiterem bezahlbarem Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger und die Möglichkeiten der künftigen Stadtentwicklung in Hanau durch die Nutzung der zur Verfügung stehenden Konversionsflächen standen im Mittelpunkt eines Besuchs von Thorsten Stolz beim Mieterbund in Hanau. Der Vorsitzende des Vereins, Hans-Egon Heinz, informierte den Landratskandidaten bei dem Treffen auch über Aufgaben und Strukturen des Mieterbundes Hanau, der rund 5.000 Mitglieder vertritt, die im westlichen Main-Kinzig-Kreis von Hanau bis Wächtersbach wohnen.

Thorsten Stolz zeigte sich im Gespräch mit Hans-Egon Heinz von der großen Anzahl der wöchentlich geleisteten Beratungstermine beeindruckt: Bis zu 40 solcher persönlichen Beratungen pro Woche ermöglicht der Mieterverein durch die Zusammenarbeit mit drei Rechtsanwältinnen. Hauptthema der meisten Beratungstermine sind nach Aussage von Hans-Egon Heinz Nebenkostenabrechnungen. „Wir gehen davon aus, dass bis zu 50 Prozent der Nebenkostenabrech-

nungen in Deutschland fehlerhaft sind“, berichtete der Vorsitzende.

Ein weiteres Thema, das besonders in der Stadt Hanau und ihren Nachbarkommunen eine große Rolle spielt, ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger. Thorsten Stolz und Hans-Egon Heinz stimmten überein, dass die Stadt Hanau unter der Führung von Oberbürgermeister Claus Kaminsky viele richtige Entscheidungen in diesem Bereich getroffen hat. So habe sich der Rathauschef erst kürzlich wieder deutlich zum Verbleib der Baugesellschaft Hanau in kommunaler Hand bekannt. „Diese Aussage ist ein wichtiges Bekenntnis zum kommunalen Wohnungsbau und wird von mir absolut geteilt. Besonders die letzten beiden Jahre haben gezeigt, wie wichtig der soziale Wohnungsbau und die Schaffung von preiswertem Wohnraum für Menschen mit kleineren Einkommen für den sozialen Zusammenhalt unserer Gesellschaft sind“, betonte Thorsten Stolz.

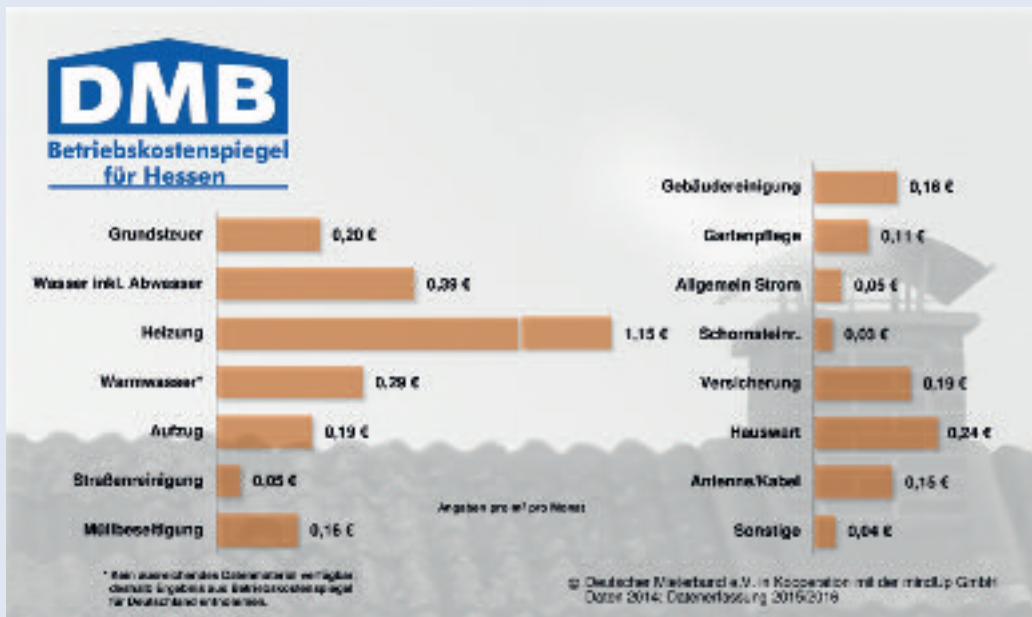
Die Baugesellschaft Hanau zählt mit ihren rund 6.000 Wohnungen zu den größeren Vermietern in Hanau. „Wir arbeiten sehr gut mit

der Genossenschaft zusammen. Es gibt im Vergleich zu anderen Großvermietern, die rein gewinnorientiert wirtschaften, deutlich weniger Probleme bei den Abrechnungen. Und auch die Mieten sind deutlich fairer als bei anderen Vermietern in Hanau“, berichtete Hans-Egon Heinz und hob hervor: „Damit stabilisiert die Baugesellschaft den gesamten Wohnungsmarkt in Hanau.“

Vor diesem Hintergrund begrüßt der Mieterbundvorsitzende das Förderprogramm des Main-Kinzig-Kreises zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Ein Förderprogramm, von dem auch Thorsten Stolz überzeugt ist: „Hier setzt der Kreis einen wichtigen Impuls für den Wohnungsbau im Bereich günstigerer Mieten für Menschen mit kleineren Einkommen, die über den Anspruchsgrenzen für den sozialen Wohnungsbau liegen. In diesem Bereich wurde bisher zu wenig unternommen. Daher werde ich mich als Landrat dafür einsetzen, dieses Förderprogramm weiterzuführen.“ 7,7 Millionen Euro will der Main-Kinzig-Kreis für das Förderprogramm insgesamt zur Verfügung stellen.

Einig zeigten sich Thorsten Stolz und Hans-Egon Heinz auch mit Blick auf die Konversionsflächen im Bereich der ehemaligen Kasernen in Hanau. Die Entscheidung der Stadt, dort selbst zu entwickeln und zu steuern, halten beide für richtig. „Jetzt ist es wichtig, über die Hanau Bauprojekte GmbH dafür zu sorgen, dass auf den zu entwickelnden Flächen eine gute Durchmischung an unterschiedlichen Wohnraumangeboten entsteht. Die Stadt hat alle notwendigen Voraussetzungen dafür geschaffen, um ‚Herr des Verfahrens‘ zu werden“, sagte Thorsten Stolz abschließend. ■

# Neuer Betriebskostenspiegel



■ Mieter in Hessen müssen im Durchschnitt 2,36 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten zahlen. Das sind 0,19 Euro mehr als im deutschlandweiten Durchschnitt. Rechnet man alle denkbaren Betriebskosten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete hier bis zu 3,40 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Dies sind damit 0,22 Euro mehr als im Bundesdurchschnitt. Das sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2014 vorlegt. Für eine 80

Quadratmeter große Wohnung mussten bei Anfallen aller Betriebskostenarten 3.264 Euro für das Abrechnungsjahr 2014 aufgebracht werden. Dies sind immerhin 272 Euro pro Monat.

### Regionale/lokale Unterschiede

Insbesondere bei den Betriebskostenpositionen Grundsteuer, Wasser/Abwasser und Müllgebühren ergeben sich regional teilweise erhebliche Preisunterschiede. Dies gilt auch für Heizkosten und Warmwasser. Hier wird die Höhe der Kosten vor allem durch klimatische Einflüsse, den energetischen Zustand der Wohnung und starke Preisunter-

schiede zwischen Heizöl, Gas und Fernwärme als auch zwischen den einzelnen Gas- und Fernwärmeversorgern bestimmt.

### Heizung und Warmwasser 2014

Die Kosten für Heizung und Warmwasser liegen im Abrechnungsjahr 2014 im Durchschnitt bei 1,44 Euro pro Quadratmeter und Monat. Im Bundesdurchschnitt liegen diese Kosten bei 1,39 Euro. Auch hier ist Hessen also teuer. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung ergeben sich somit durchschnittliche Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 1.382 Euro pro Jahr. Damit liegen die Kosten in Hessen

knapp 50 Euro über den Durchschnittskosten für Deutschland. Letztlich entfallen rund 40 Prozent der tatsächlich gezahlten Betriebskosten auf Heizung und Warmwasser.

### Ausblick 2015

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 dürfte aus Mietersicht keine „böse Überraschungen“ enthalten. Während bei den „kalten Betriebskosten“ keine nennenswerten Preissteigerungen aufgetreten sind, dürften die Heizkosten sogar noch einmal sinken. Hauptverantwortlich hierfür könnten die insgesamt gesunkenen Heizölpreise und die niedrigeren Preise für Fernwärme und Gas sein. ■

## Fensterln – kein Frankfurter Brauch

„In Frankfurt gilt ein nächtliches Einsteigen in fremde Wohnungen gegen den Willen der Bewohner nicht als Bestandteil eines kulturellen Erbes, sondern erfüllt vielmehr den Tatbestand des Hausfriedensbruchs.“ Mit dieser Begründung verurteilte das Amtsgericht Frankfurt am Main (Az: 33 C 2982/99-67) einen Mieter zur fristlosen Räumung seiner Wohnung. Der Mieter der Parterrewohnung im Haus war im angetrunkenen Zustand im Sommer nachts gegen 1.30 Uhr über eine Leiter in die Wohnung einer Mitmieterin eingestiegen. Die Frau schrie laut um Hilfe, Nachbarn alarmierten daraufhin die Polizei.

## Tipps zum Sparen von Heizkosten

■ Das richtige Heizen und Lüften der Wohnung spart nicht nur Geld, sondern trägt auch zu einem gesunden Raumklima und somit zur Vermeidung von Schimmelbefall bei. Der Mieterbund rät Ihnen daher, darauf zu achten, dass Sie die Räume nicht zuerst beheizen, um sie dann mittels Lüften wieder herunterzukühlen. Zu empfehlen sind vielmehr die Ideal- bis Maximaltemperaturen in Wohnräu-

men von 20 bis 22 Grad Celsius, in der Küche von 18 bis 20 Grad Celsius, im Schlafzimmer von 16 bis 18 Grad Celsius und im Badezimmer von maximal 23 Grad Celsius. Bitte beachten Sie: Die Absenkung der Raumtemperatur um ein Grad Celsius spart sechs Prozent der Heizenergie insgesamt. Stellen Sie, bevor Sie lüften, die Heizung ab. Am besten Sie lüften mehrmals täglich kurz und kräf-

tig. Optimal ist die sogenannte Stoßlüftung. Das verbessert nicht nur das Raumklima, sondern beugt auch Schimmelbildung vor. Sinnvoll ist es auch, ein Thermohygrometer zu verwenden. Ein Thermohygrometer zeigt sowohl die Temperatur als auch die Luftfeuchtigkeit an. Wenn das „rote Licht blinkt“, ist Lüften erforderlich. So können Sie Ihr Raumklima optimal kontrollieren. ■

### Weihnachtsgrüße

Der Vorstand und die Geschäftsführung des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen sowie alle hessischen Mietervereine wünschen ihren Mitgliedern fröhliche Weihnachten und ein gutes neues Jahr.