

Arme immer ärmer, Reiche immer reicher

Es war schon fast desillusionierend, was der Referent beim diesjährigen Darmstädter MieterPlenum, Dr. Alexander Dietz, vom Diakonischen Werk Hessen und Nassau aus dem 4. Armuts- und Reichtumsbericht Deutschlands für die interessierten Besucher herausarbeitete. Ernüchternd vor allem auch deshalb, weil der zweite Entwurf des Berichts von November 2012 ganz offensichtlich durch das Streichungs- und Zensurreferat des Wirtschaftsministeriums gegangen war und ungenierte Streichungen und inhaltliche Änderungen zur ersten Fassung von September 2012 enthielt. Offensichtlich hält man in Berlin die deutsche Öffentlichkeit nicht für geeignet, den Realitäten ins Auge zu sehen. Vor allem nicht im Wahljahr 2013. Nüchterne Bilanz des Berichts: Jeder vierte Mensch arbeitet heute in Deutschland im Niedriglohnsektor. Dies bedingt eine deutliche Zunahme der Armut –

trotz Arbeit. Die gesunkenen Arbeitslosenzahlen sind das Ergebnis ausgeklügelter Anstrengungen, die Statistiken in diesem Bereich deutlich zu schönen. Mit Erfolg. Auf dem Papier sieht die Arbeitslosenquote im europäischen Vergleich sensationell aus.

Gerade im Niedriglohnsektor sehen die Deutschen aber ein wichtiges Manko bei sozialer Gerechtigkeit, ermittelte eine aktuelle Allensbach-Studie jetzt: Soziale Gerechtigkeit bedeutet für 91 Prozent der Menschen, dass man vom Lohn seiner Arbeit auch leben kann.

So wurde denn der Text des ersten Entwurfs zu diesem Thema von „Wer in Vollzeit arbeitet, sollte von seinem Verdienst leben können. Mindestlöhne führen empirisch nicht zum Beschäftigungsabbau“ nach der Kontrolle durch das Rösler-Ministerium zu „Der Niedriglohnsektor hat zum Beschäftigungsabbau beigetragen und Niedrigqualifizierten Chancen eröffnet“.

Ein ähnlich harsches Bild zeichnete der Bericht von der Chancengleichheit von Kindern und Jugendlichen. Während zwei Drittel der Kinder, deren Mutter Abitur hat, ein Gymnasium besuchen und davon 80 Prozent studieren, besuchen nur zehn Prozent der Kinder ein Gymnasium, wenn die Mutter einen Hauptschulabschluss hat. Nur jeder zweite Jugendliche aus dieser Gruppe beginnt anschließend ein Studium. Folgerichtig stellt eine AWO-Langzeitstudie fest: Zwei Drittel der armen Kinder sind auch später arm. Der Hinweis auf diese Bildungsungleichheiten im ersten Entwurf des Armutsberichts „Arme Kinder werden überproportional häufig Förder- und Hauptschulen zugewiesen. Oftmals fehlt es an schulischer Förderung“ wurde gestrichen. Drittes Beispiel für die Angst vor den Folgen der eigenen Politik: „Die Einkommensspreizung hat zugenommen. Zwischen 2000 und 2010 stiegen

hohe Einkommen und sanken niedrige Einkommen deutlich“ wurde abgeändert in „Die Einkommensspreizung hat nicht zugenommen. Zwischen 2007 und 2011 blieb das Medianeinkommen fast konstant“. Die weiteren interessanten Ausführungen zum 4. Armuts- und Reichtumsbericht entnehmen Sie bitte unserer Website [www.mieterbund-darmstadt.de/Darmstädter Mieter-Plenum 2013](http://www.mieterbund-darmstadt.de/Darmstädter_Mieter-Plenum_2013). ■

Mitgliederversammlung

Bei der Mitgliederversammlung 2013 im Justus-Liebig-Haus konnte der Vorstand des Mieterbundes Darmstadt ein positives Bild von der Arbeit des Vereines im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 vorstellen.

Die Mitgliederzahlen sind mit leichter Tendenz nach oben stabil geblieben. Dies ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass sich auch 2012 wieder 1.503 neue Mitglieder dem Verein angeschlossen haben. Damit erhöhte der Verein seine Mitgliederzahlen von 13.128 am 1. Januar 2012 auf insgesamt 13.284 Mitglieder zum 1. Januar 2013. Ähnlich stabil sehen die Beratungszahlen aus. Insgesamt 15.000 Beratungen wurden



2012 abgeleistet, im persönlichen intensiven Beratungsgespräch, telefonisch oder per E-Mail. Sie verteilten sich zu 27 Prozent auf Gespräche zu Heiz- und Nebenkosten und zu 23 Prozent auf Mängel.

Ein großer Betrag wurde in die überfällige Modernisierung der

Geschäftsstelle investiert, die zuletzt 1992 grundlegend renoviert und umgebaut worden war. Das Ergebnis lässt sich sehen. Trotz der für diesen Aufwand investierten hohen Kosten, legte der Vorstand den anwesenden Mitgliedern einen ausgeglichene Haushalt vor. ■



NACHRUF

Am 31. Januar 2013 ist Alfred C. Becker, Notar und Rechtsanwalt in Darmstadt, verstorben.

Rechtsanwalt Becker war Mitglied des Mieterbundes Darmstadt von 1970 bis 2004 und jahrzehntelang in der Rechtsberatung des Vereins tätig. Er vertrat das Idealbild des umfassend gebildeten Juristen und blickte mit einer beeindruckenden Allgemeinbildung immer über den Tellerrand des bloßen Rechtswissens hinaus. Mieter, die seine Beratung aufsuchten, ließ er daran gerne teilnehmen. Wer ein Beratungsgespräch mit Alfred C. Becker verließ, hatte nicht nur eine miethrechtliche Aufklärung erhalten, sondern immer auch etwas, was ihn künftig ein Stück „mehr“ wissen ließ.

Alfred C. Becker wurde 92 Jahre alt. Wir werden ihn vermissen.

Der Streitwert des Prozesses vor dem Amtsgericht Darmstadt war mit 33,90 Euro nicht gerade atemberaubend. Aber Nerven kostet ein Prozess immer. Dennoch riskierte ein Mieter der Bauverein AG aus der Moltkestraße in Darmstadt mit Unterstützung des Mieterbundes Darmstadt die gerichtliche Auseinandersetzung um die Frage, ob er tatsächlich den obengenannten Betrag in seinen Betriebskosten für die Kabelanschlusskosten seiner Wohnung zu zahlen habe.

Viele Mieter kämpfen so mittlerweile Jahr für Jahr auch um kleine, aber wiederkehrende Beträge in ihren Betriebskostenabrechnungen. Während Renten und Einkommen stagnieren, steigen Betriebskosten immer weiter nach oben. Drei Euro pro Quadratmeter betrug durchschnittlich der Betriebskostenanteil in Darmstadt bereits 2010.

Wohnungsbaugesellschaften und andere Großvermieter wie

Kabelanschlussgebühren Mieter setzt sich gerichtlich durch

die Bauverein AG, versuchen Jahr für Jahr mehr Betriebskosten in die Abrechnungen einzustellen – häufig mit ähnlich kleinen Gesamtbeträgen wie im vorliegenden Streitfall. Aber Kleinvieh macht bekanntlich auch Mist.

Die Bauverein AG klagte den Betrag Ende 2012 ein, das Amtsgericht Darmstadt entschied am 16. Januar 2013 (Az: 301 C 163/12) zugunsten des Mieters.

Der Mietvertrag war im November 2001 abgeschlossen worden. Zu diesem Zeitpunkt verfügte die Wohnung über einen Breitbandkabelanschluss. Im Vordruck seines schriftlichen Mietvertrages war bei den formularmäßig aufgeführten Betriebskosten der Punkt

„Grundgebühr für Breitbandanschluss“ weder in irgendeiner Form gekennzeichnet, noch war ein Betrag hinter der vorgedruckten Bezeichnung „EUR“ eingesetzt worden, wie dies bei anderen Betriebskostenpositionen geschehen war. Das Gericht stellte darauf ab, dass für den „verständigen“ Mieter diese Auslassung erkennbar sei, dass diese Position nicht zusätzlich von ihm in den Betriebskosten zu bezahlen sei. Diese Vorgehensweise sei vergleichbar mit Mietverträgen, in denen bestimmte Positionen angekreuzt seien und andere nicht, weil sie nicht extra in den Nebenkosten bezahlt werden müssten. Das Gericht gab dem Mieter Recht. Er muss auch künftig keine Kabelanschlussgebühren zahlen.

Besonders deutlich wird beim Lesen der schriftlichen Urteilsgründe aber auch, dass es entscheidend auf die besonderen Regelungen und Auslegung des einzelnen Mietvertrages ankommt und dass der Kabelanschluss bei Vertragsabschluss bereits vorhanden war und nicht erst nachgerüstet worden ist. Verallgemeinern lassen sich derartige Urteile deshalb nur schwer.

Fazit: Mieter müssen immer im Einzelfall genau fachlich überprüfen lassen, ob diese Beurteilung auf ihren speziellen Mietvertrag überhaupt zutrifft. Dies kann auch innerhalb eines Hauses differieren, je nachdem wie lange ein Mietverhältnis bereits dauert und welches Vertragsformular verwendet wurde. Dass der Nachbar es nicht zahlen muss, bedeutet nicht automatisch, dass es jeder Mieter des Hauses nicht zahlen muss. Ausführliche Beratung steht deshalb immer im Vordergrund. ■

Informationen zur Mietrechtsänderung



Voraussichtlich tritt am 1. April 2013 das neue Mietrecht in Kraft. Am 10. April in der Zeit von 10.00 bis 14.00 Uhr stehen auf dem Luisenplatz die Fachleute des Mieterbundes Darmstadt mit ihrem Infostand für Ihre Fragen, Anregungen, Hinweise, Kritik zur Verfü-

gung. Nutzen Sie die Gelegenheit mit dem Mieterbund ins Gespräch zu kommen. Ihre Meinung ist wichtig für seine Arbeit! ■

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.,
Nieder-Ramstädter Str. 209, 64285 Darmstadt,
Tel. 0 61 51/49 79 90. Verantwortlich für den Inhalt
der Seiten 16–17: Margit Heilmann, Darmstadt