

Neues vom Mietspiegel

# Heute: Die keramische Bodenfliese

Der Mieterbund Darmstadt hatte bereits im Vorfeld seiner Verabschiedung mehrfach darauf hingewiesen, dass er den neuen Mietspiegel für deutlich zu kompliziert in der Anwendung hält. Mittlerweile haben sich mit den ersten Mieterhöhungen bereits einige Frage- und Schwerpunkte herauskristallisiert, über die der Verein regelmäßig an dieser Stelle berichten wird.

## Keramische Bodenfliesen im Bad

In der ersten Folge der Reihe „Hä – was soll das denn sein?!“ hat sich der Verein die keramischen Bodenfliesen des Mietspiegels vorgenommen.

Immerhin vier Prozent darf der Mieter vom Wert der Grundtabelle abziehen, der in seiner Wohnung einen sogenannten „einfachen Badfußboden“ vorweisen kann. Dies ist laut Mietspiegel

gerechtfertigt, wenn „im Bad weder Marmor oder gleichwertige Natursteine, keramische Bodenfliesen/-platten aus geformtem oder gebranntem Ton (zum Beispiel Terracotta) noch Kunststeinboden aus zerkleinertem Naturstein mit Zement als Bindemittel“ vorhanden sind.

Da müssen sich Mieter wie Rechtsberater des Mieterbundes gleichermaßen zu Fliesenexperten ausbilden lassen, wollen sie die Frage nach dem vierprozentigen Abzug beantworten können. Auch die Nachfragen im Baumarkt und bei echten Fachleuten haben an dieser Stelle wenig mehr als fragende Gesichter und den Verweis an den Kollegen eingebracht. Die Frage, wodurch sich eine ganz normale preiswerte Bodenfliese aus dem Baumarkt von einer „keramischen Bodenfliese aus geformtem oder gebranntem Ton“ unterscheidet, die dann wieder (zumindest se-

mantisch) irgendwie vergleichbar mit Marmor sein müsste, hat die gesamte Rechtsabteilung des Mieterbundes Darmstadt beschäftigt.

Erst die Idee, offiziell beim Industrieverband Keramische Fliesen und Platten in Berlin nachzufragen, hat das Rätsel gelöst. Nach Auskunft des Fliesenverbandes gibt es keinen Unterschied. Keramische Bodenfliesen sind keramische Bodenfliesen. Der Zusatz „aus geformtem oder gebranntem Ton“ führt aus Sicht der Fachleute durchaus nicht zu einer weiteren Präzisierung, denn keramische Fliesen bestünden überwiegend aus Ton (Keramos = Ton ...), der zunächst geformt und dann gebrannt werde. Was lernen wir daraus:

- Bodenfliese = Bodenfliese, jedenfalls im Mietspiegel,
- beim Industrieverband Keramische Fliesen sind Altphilologen beschäftigt,

warum denn einfach, wenn man es auch kompliziert machen kann.

Man fragt sich allerdings, nach welcher Methode Mieter im Fragebogen vor der Erhebung mit derart unsinnigen und vergleichsweise albernen Formulierungen, die richtigen Angaben, die zu ihrer Wohnung auch passen, angekreuzt haben. Ob sie auch erst beim Fliesenverband nachgefragt haben?

Bei Mieterhöhungen gilt also: hat das Bad Fliesen, gibt es keinen Abschlag, hat es keine Fliesen, dürfen vier Prozent von der Grundtabelle abgezogen werden.

**P. S.:** Damit hat der Verein allerdings noch nicht geklärt, was man unter einem „Kunststeinboden aus zerkleinertem Naturstein mit Zement als Bindemittel“ versteht. Vielleicht weiß er ja bis zur nächsten Ausgabe der MieterZeitung Näheres. ■

# Mieter in der Niederstraße 28 reicht es

Mit einem lesenswerten Brief hat sich die Mietergemeinschaft Niederstraße 28 in Darmstadt mit ihren neuerlichen Mieterhöhungen durch die Bauverein AG auseinandergesetzt. Die Mieter stellen ernüchtert gegenüber dem Vorstandsvorsitzenden der Bauverein AG und den Stadtoberen fest, sie hätten verstanden, dass die Mieterhöhungen juristisch korrekt und durch den neuen Mietspiegel politisch so gewollt seien. Dennoch weisen sie darauf hin, dass sich die Mieten in ihrem Haus in den letzten 15 Jahren nahezu verdoppelt hätten, der Zustand des Hauses und der Wohnungen insgesamt aber vernachlässigt sei.

Mieterhöhungen wurden bereits in den Jahren 2008, 2010, 2011 und jetzt 2014 gefordert, die Altbauereigenschaften des Hauses in puncto Schallschutz und Wärmeschutz allerdings seien nicht berücksichtigt worden, obwohl dies in den Mietverträgen ausdrücklich zugestanden sei. Fazit: Mieten und Heizkosten sind hoch, die Wohnungen sehr hellhörig.

Wörtlich führen die Mieter aus: „Seit rund 15 Jahren müssen wir auch mit dem ‚abblättrenden Charme‘ unseres Hauses leben: im Außenmauerwerk zeigen sich seit längerem diverse Risse, und Handwerker haben bei ihren jeweiligen Installationen innen und außen leider meistens

Bohrlöcher unverputzt zurückgelassen. Die alten, nicht mehr genutzten Briefkästen im Hausingangsbereich hinterlassen einen verkommenen Eindruck. Der Waschkeller ist feucht und kann daher überwiegend nicht genutzt werden. Im Treppenhäuser haben wir seit Jahren zum Teil lockeren Putz an den Wänden. Die Flurfenster im 1. und 2. Stockwerk schließen schwergängig“ ... „und im Dachgeschoss hängt eine seit der letzten baulichen Maßnahme halb heruntergerissene, sehr altertümliche und mehr vom Staub der Jahrzehnte zusammengehalte-

ne Gardine, die aber auch nur den trostlosen Anblick diverser Rohre und Zähler zu kaschieren versucht.“

Enttäuscht zeigen sich die Mieter ob dieser Mietenpolitik vor allem deshalb, weil die „Bauverein AG als kommunales Wohnungsunternehmen jede Möglichkeit zur Mieterhöhung nutzt, ohne ihrerseits die notwendigen Investitionen vorzunehmen, die diesen stetig steigenden ‚Wert‘ unseres Wohnhauses tatsächlich rechtfertigen würden.“

Die Ausführungen treffen sicherlich auf einige Liegenschaften in Darmstadt zu. ■

# Am 6. März 2015 im Staatsarchiv

■ Mit alten Gewohnheiten soll man brechen, wenn es Zeit für etwas Neues ist. Der Mieterbund Darmstadt hat sich entschlossen, die Mitgliederversammlungen künftig etwas anders zu gestalten und hofft, damit auch Ihnen entgegenzukommen.

Für drei grundlegende Neuerungen hofft der Verein auf Ihr Einverständnis:

- Die Versammlungen werden künftig freitagnachmittags ab 15.00 Uhr stattfinden.
- Die Versammlungen finden in einem Saal des Staatsarchivs statt.
- Die bisher mit der Mitgliederversammlung durchgeführte Themenveranstaltung im Rah-

men des Darmstädter MieterPlenums erhält einen eigenen Veranstaltungsort in unregelmäßigen Abständen.

Das Staatsarchiv in Darmstadt befindet sich in fußläufiger Entfernung vom bisherigen Veranstaltungsort Justus-Liebig-Haus und liegt direkt neben dem Hessischen Landesmuseum. Vielleicht freut sich auch ein mancher, einen guten Anlass zu haben, sich das schöne, alte Gebäude des Staatsarchivs auch einmal von innen ansehen zu können. Sie können die gleiche Straßenbahnhaltestelle nutzen wie bisher und mit dem PKW das Parkhaus Justus-Liebig-Haus, mit ein paar Schritten zum Staatsarchiv, oder das Parkhaus

des Darmstadtiums anfahren. Im Mittelpunkt der künftigen Mitgliederversammlungen sollen wieder ausschließlich vereins- und darmstadtinterne Angelegenheiten stehen. Gäste sind natürlich weiterhin ausdrücklich willkommen, und Kaffee und Kuchen sollen selbstverständlich auch nicht fehlen.

Das Darmstädter MieterPlenum mit seinen inhaltlichen Vorträgen und Diskussionen will der Verein künftig in einem eigenen Rahmen und unregelmäßigen Abständen stattfinden lassen. Es soll wochentags auf den frühen Abend gelegt werden, um, neben den Mitgliedern des Vereins, einem größeren Fachpublikum zugänglich zu sein. ■

## Rechnungsversand mit Schwierigkeiten

■ Wie bereits in der Juni-Ausgabe der MieterZeitung angekündigt, hat der Mieterbund Darmstadt in diesem Jahr die Beitragsrechnungen erst sehr spät im Jahr versenden können. Die Verzögerung hängt mit erheblichen technischen Problemen zusammen, die der Verein durch die notwendige elektronische Umstellung auf ein neues Verwaltungsprogramm hat. Nötig wurde diese Umstellung auf ein neues, noch nicht ganz ausgereiftes Programm durch die Notwendigkeiten, die die Umstellungen auf den einheitlichen europäischen Lastschriftverkehr, kurz SEPA genannt, mit sich brachten. Diese Umstellun-

gen haben nicht nur dafür gesorgt, dass der Verein ein neues EDV-Programm anwenden muss, sondern haben auch bei den Banken zu erheblichen Schwierigkeiten geführt. Neue, nicht einheitliche Dateiformate, die nicht in der notwendigen Art und Weise zusammenpassten, haben den Start in das Jahr 2014 erheblich verkompliziert.

Der Verein bittet Sie hierfür nochmals ausdrücklich um Entschuldigung. Er geht davon aus, dass die Probleme, die er im Jahr 2014 mit seiner Beitragsverwaltung hatte, ab 2015 gelöst sein werden und appelliert an ihr Verständnis dafür, dass manche Umstellung, im Leben wie in der

EDV, eben doch nicht ohne Schwierigkeiten und mühsames Tüfteln zu erledigen ist.

Viele Mitglieder haben sich über das neue Rechnungsformat beklagt. Der Verein möchte deshalb auch an dieser Stelle darauf aufmerksam machen, dass er die alten Rechnungsformulare, die er drucken lassen und kaufen musste, aus Kostengründen nicht mehr verwenden wird, weil diese Formulare in Zeiten des Online-Banking ihren Zweck weitgehend eingebüßt haben.

Der Verein hat allerdings durch die Art seiner Rechnung zusätzlich zu Ihrer Verwirrung beigetragen. Um dies künftig zu verhindern, wird er ab 2015 eine ganz normale Rechnung in Form eines Briefes an Sie versenden, in der lediglich darum gebeten wird, den Beitrag in einer bestimmten Höhe bis zu einem bestimmten Datum auf ein bestimmtes Konto zu überweisen. Der Mieterbund Darmstadt hofft, dass dies auf Ihr Verständnis trifft. ■

■ Zum ersten Mal seit 17 Jahren sieht sich die Rechtsschutz-Versicherung des Deutschen Mieterbundes gezwungen, ihren Beitrag zu erhöhen. Die Erhöhung wird zum 1. Januar 2015 wirksam werden, gleichzeitig wird die Summe des Selbstbetrags von 100 auf 150 Euro erhöht.

Betroffen sind von der Erhöhung nur diejenigen Mitglieder des Mieter-

## DMB-Rechtsschutz wird teurer

bundes Darmstadt, die zusätzlich zu ihrer Mitgliedschaft auch die Rechtsschutzversicherung abgeschlossen haben. Für sie wird sich der Beitrag ab 2015 um fünf Euro jährlich erhöhen. Der Beitrag soll dann nach Aussagen der DMB-Rechtsschutz zumindest bis 2022 stabil bleiben.

Allerdings bietet die Rechtsschutzversicherung auch einige Verbesserungen für den höheren Beitrag. So sind künftig auch die Erben des Mieters für die Dauer der Abwicklung des Mietverhältnisses rechtsschutzversichert. Die Deckungssumme wird von 15.000 auf 20.000 Euro angehoben, und künftig werden auch Fälle versichert, die sich auf ein neues Wohnobjekt beziehen und vor dessen Bezug durch den Mieter eintreten.

Nicht betroffen von der Beitragserhöhung sind diejenigen Mitglieder, die lediglich Mitglied im Mieterbund Darmstadt sind. Für sie wird sich nichts ändern, Beitragserhöhungen durch den Mieterbund Darmstadt sind nicht geplant.

### Mittwochs keine Telefonsprechstunde

Die juristische Hotline des Mieterbundes Darmstadt erreichen Sie ab sofort Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 11.00 bis 13.00 Uhr unter 0 61 51/4 97 99-49.

Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer parat, und haben Sie Verständnis dafür, dass sich nicht alle Fragen und Probleme tatsächlich auch telefonisch klären lassen.