

# Erhebung für neuen Mietspiegel

Ein neuer Mietspiegel für Darmstadt soll herausgegeben werden. Tausende Fragebögen zur Ermittlung der derzeit ortsüblichen Vergleichsmieten sind vom Institut für Wohnen und Umwelt, das von der Stadt Darmstadt mit der Erstellung des Mietspiegels beauftragt wurde, bereits verschickt worden.

Viele Mieter haben schon die Möglichkeit genutzt, sich beim Mieterbund Darmstadt über die Notwendigkeit, die Fragebögen auszufüllen, zu erkundigen. Viele angeschriebene Mieter stolpern insbesondere über die Tatsache, dass nur Mieten, die noch nicht länger als vier Jahre



Bestand haben, in die Befragung einfließen. Nur Haushalte, die innerhalb der letzten vier Jahre eingezogen sind oder eine Mieterhöhung vereinbart haben, können überhaupt den Fragebogen bearbeiten und zurückschicken.

Diese Voraussetzung wurde allerdings nicht vom erhebenden

Institut oder der Stadt Darmstadt formuliert, sondern sie ist eine politische Entscheidung und findet sich im Gesetz als eine der Grundlagen bei der Erhebung von Mietspiegeln. Paragraph 558 Absatz 2 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch legt fest, dass in die ortsübliche Vergleichsmiete nur Mieten einfließen dürfen, die „in den letzten vier Jahren vereinbart ... oder geändert worden sind“.

Viele Mieter kritisieren diese Regelung zu Recht. Auch der Deutsche Mieterbund fordert bereits seit vielen Jahren den

Gesetzgeber auf, dafür zu sorgen, dass alle Bestandsmieten im Mietspiegel einfließen. Sollten Sie ebenfalls einen Fragebogen erhalten haben, stehen die Rechtsberaterinnen des Mieterbundes Darmstadt gerne für Ihre Fragen zur Verfügung. Insbesondere dann, wenn Sie eine preiswerte Miete bezahlen, sollten Sie unbedingt an der Befragung teilnehmen. Je mehr preiswerte Mieten in die Statistik einfließen, umso niedriger werden die Steigerungsraten des Mietspiegels 2013 ausfallen. ■

**Auskunft gibt auch direkt das Amt für Wohnungswesen unter der Telefonnummer 0 61 51/13 27 96.**

Von der Mutter auf die Tochter

## Bauverein und HEAG Wohnbau

Seit Jahren werden immer wieder einzelne Mieter der Bauverein AG aufgefordert, ihr Einverständnis mit einer Übertragung der Vermieterrechte auf die HEAG Wohnbau durch ihre Unterschrift zu erklären.

Die HEAG Wohnbau ist ein Teilkonzern der Bauverein AG, Anfang 1991 gegründet, der zum kaum überschaubaren Geflecht der vielen Tochtergesellschaften der Bauverein AG gehört. Eine der Aufgaben der HEAG Wohnbau ist die Verwaltung und Vermietung von Wohnungen. Dies übernimmt die HEAG Wohnbau in vielen Fällen auch für Wohnungen, die eigentlich zum Bestand der Bauverein AG gehören. Immer wieder auch für bereits bestehende Mietverhältnisse der Bauverein AG. Regelmäßig werden die Mieter in diesen Fällen angeschrieben, sie sollten einer Übertragung der Vermieterrechte auf die HEAG Wohnbau

zustimmen. Eine Zustimmungserklärung samt Unterschriftenzeile wird beigelegt, damit der Mieter auch wirklich keine Arbeit hat.

Mieter sind hierzu nicht verpflichtet und, wie sich jetzt zeigt, auch nicht gut beraten, dies ohne Notwendigkeit zu tun. Denn spätestens bei einer Veräußerung der Wohnung an Dritte könnte sich die Unterschrift zu einem echten Bumerang für den Mieter entwickeln.

Das Problem: Ein dritter Erwerber wäre in diesem Fall beim Kauf der Wohnung nicht an den Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ gebunden. Als neuer Eigentümer könnte er die Herausgabe der Wohnung vom Mieter fordern. Der Mieter könnte sein Recht auf Wohnen nicht mehr aus seinem Mietvertrag herleiten, denn der Mietvertrag besteht nicht mehr mit dem veräußernden Eigentümer, also der Bauverein AG, sondern mit der HEAG Wohnbau, die wiederum

nur Vermieterin, aber nicht Eigentümerin ist.

Diese Konsequenz tritt nicht ein, wenn der Mieter einer Übertragung der Vermieterrolle nicht zugestimmt hat. Die Bauverein AG bleibt weiterhin Vermieterin und Eigentümerin, die HEAG Wohnbau verwaltet die Wohnung.

Auch wenn die Gefahr des Verkaufs von Bauvereinswohnungen an Dritte noch gering zu sein scheint: Berichte über Wohnungsprivatisierungen häufen sich, und die Zeiten, in denen ein Verkauf unter dem Stichwort „Mieterprivatisierung“ allenfalls an die Mieter selbst erfolgte, sind längst passé.

Mieter sollten keinesfalls ihr Einverständnis mit der Übertragung der Vermieterrechte auf die HEAG Wohnbau durch ihre Unterschrift erklären. Sie könnten sich am Ende als Opfer juristischer Fallstricke wiederfinden. ■

## Sommerferien in Hessen

Auch in diesem Jahr eröffnet Hessen die Sommerferienzeit schon sehr früh. Vom 8. Juli bis 16. August ist nicht nur das ganze Land auf Ferienbetrieb umgestellt, sondern notgedrungen auch der Beratungsbetrieb des Mieterbundes Darmstadt.

Wie immer steht Ihnen der Verein während der gesamten Ferienzeit zu persönlichen Beratungsterminen telefonisch und auch per E-Mail zur Verfügung. Wegen der verdienten Sommerurlaubszeit müssen unter Umständen aber Wartezeiten einkalkuliert werden, für die der Verein Sie bereits jetzt um Geduld bittet. In dringenden Fällen sollten Sie immer unbedingt telefonisch Kontakt zur Geschäftsstelle aufnehmen (0 61 51/4 97 99-0), die Ihnen auch in der Ferienzeit in den Kernzeiten von 9.00 bis 17.00 Uhr zuverlässig zur Verfügung steht. Die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle helfen Ihnen weiter und stellen in Notfällen rechtzeitig den Kontakt zum Rechtsberatungsteam her.

Der Katalog der umgelegten Betriebskosten wird von Jahr zu Jahr länger und die Kosten für die Mieter werden ebenso regelmäßig höher. Neben den steigenden Energiekosten treiben vor allem eine Vielzahl von neuen Positionen mit verhältnismäßig kleinen Beträgen die Betriebskosten in die Höhe.

Immer wieder müssen deshalb auch vor Gericht Streitigkeiten um vergleichsweise geringe Kosten geführt werden. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich bereits 2004 mit der Umlagefähigkeit der Dachrinnenreinigungskosten beschäftigt (Urteil vom 7. April 2004 – VIII ZR 167/03), die mittlerweile vor allem von den Wohnungsbaugesellschaften standardmäßig in den jährlichen Betriebskostenabrechnungen auf die Mieter

## Achtung: Betriebskosten

# Kosten der Dachrinnenreinigung

umgelegt werden, ohne die vom BGH hierzu entschiedenen Grundsätze zu berücksichtigen. Zur Frage der Umlagefähigkeit dieser Kosten hat der BGH in seinem obengenannten Urteil folgende Grundregeln aufgestellt: Die Kosten der Dachrinnenreinigung gehören grundsätzlich zu den sogenannten „sonstigen Betriebskosten“, die nach der Betriebskostenverordnung auf Mieter umgelegt werden dürfen. Es gibt allerdings zwei Voraussetzungen dafür, dass der Mieter diese Kosten in seiner Abrechnung auch tatsächlich bezahlen muss:

● Die Dachrinnenreinigung muss regelmäßig, das heißt tur-

nusgemäß zur Vorbeugung durchgeführt werden,

● im Mietvertrag des Mieters ist die konkrete Bezeichnung „Kosten der Dachrinnenreinigung“ im Katalog der auf den Mieter umgelegten Betriebskosten enthalten.

Allgemeine Bezeichnungen wie „sonstige Betriebskosten“ oder der allgemeine Bezug zum umlegungsfähigen Katalog der Betriebskostenabrechnung reichen in diesem Fall ausdrücklich nicht aus, denn der Mieter muss konkret wissen, welche Kosten neben der Miete generell noch auf ihn zukommen können, und die sogenannten sonstigen Be-

triebskosten sind auch kein Auffangtatbestand für Kosten, die der Vermieter bei Vereinbarung des Mietvertrages eventuell schlicht vergessen hat.

Erster Prüfungspunkt bei der Überprüfung Ihrer Betriebskostenabrechnung, die eine derartige Position enthält, sollte also immer der Blick in den Mietvertrag sein. Taucht dort die Position „Dachrinnenreinigung“ explizit nicht auf, spricht einiges dafür, dass diese Kosten nicht umgelegt werden dürfen. In diesem Fall sollten Sie zur Sicherheit einen Beratungstermin zur Überprüfung Ihrer Betriebskostenabrechnung vereinbaren. ■

# Minderungsrechte der Mieter eingeschränkt

Am 1. Mai 2013 ist die Mietrechtsreform in Kraft getreten. Sie bringt viele Änderungen für Mieter, die Mieterzeitung berichtete hierüber bereits ausführlich.

Deutliche Verwirrung stiftet allerdings die Einschränkung des Mietminderungsrechts für Baumaßnahmen, die zur Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen notwendig sind. Bereits im April (!) 2013 wurde den ersten Mietern der Bauverein AG sowie der HEAG Wohnbau mit Hinweis auf das geänderte Gesetz untersagt, die Miete wegen der Baumaßnahmen zu mindern. Dies ist selbstverständlich falsch. Die Mietminderungsrechte für Wärmedämmmaßnahmen wurden erstmals durch das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Gesetz eingeschränkt. Die Frage, wie mit Bauarbeiten zu verfahren ist, die um diesen Zeitpunkt herum begonnen haben, ist ausdrücklich in einer gesondert erlassenen Übergangsvorschrift geregelt.

Wurden die Baumaßnahmen vor dem 1. Mai 2013 begonnen oder ist die nach Paragraph 554 Bürgerliches Gesetzbuch not-

wendige schriftliche Ankündigung der Baumaßnahme vor dem 1. Mai 2013 den Mietern zugegangen, gilt in beiden Fällen altes Recht: Das heißt, die Miete kann im üblichen Rahmen auch bei Modernisierungen zur Erreichung von Energieeinsparung gemindert werden, wenn Bauarbeiten den Wohnwert beeinträchtigen.


Anderslautende Behauptungen dienen allenfalls zur Einschüch-

terung, entsprechen aber nicht geltendem Recht.

Lassen Sie sich im Zweifel immer von Ihren Beraterinnen und Beratern des Mieterbundes Darmstadt über die aktuelle Rechtslage informieren, und sprechen Sie generell Mietminderungen vor allem auch hinsichtlich ihrer Höhe mit ab. Informationen aus dem Internet sind in solchen Fällen häufig sehr zweifelhaft und können

Mieter schnell in Teufels Küche bringen.

Wer im Zweifel ist, ob er seine Miete wirklich mindern oder besser auf Kooperation mit dem Vermieter bauen sollte, muss sich sein Minderungsrecht zumindest vorbehalten. Rückwirkende Minderungen sind nämlich generell nicht möglich, und wer zu lange auf die Bereitwilligkeit des Vermieters vertraut hat, ist am Ende oft doppelt bestraft. ■



**Mieterbund**  
Darmstadt Region Südhesen e.V.  
Telefon: 0 61 51/49 799-0

**Damit Sie nicht kalt baden müssen.**

Mieterbund Darmstadt Region Südhesen 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