

„Horrorliste als Wunschzettel“

DMB Bayern kritisiert BSI-Vorschläge zur Änderung des Mietrechts

Schliersee - Die von der Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) Mitte Mai präsentierten Vorschläge für eine Mietrechtsnovelle stoßen auf heftige Kritik des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Bayern. Die BSI fordert unter anderem:

- Ausschluss des Rechts auf Mietminderung bei klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen.
- Verpflichtung des Mieters, alle Formen energetischer und klimafreundlicher Modernisierungen zu dulden.
- Vereinfachung der Formalien der Modernisierungsmieterhöhung.
- Streichung der gesetzlichen Ausschlussstatbestände für Modernisierungsmieterhöhungen.
- Umlagefähigkeit von Betriebskosten, die infolge einer energetischen Modernisierung neu entstehen.
- Erhalt der Auskunftsrechte des Vermieters über die Bonität des Mieters.
- Gesetzliche Verpflichtung des Mieters, zur Sicherheitsleistung bei Minderung wegen strittiger Mängel; Kündigungsrecht des Vermieters bei Ausbleiben dieser Sicherheit.
- Gesetzliche Verpflichtung des Mieters, Schönheitsreparaturen durchzuführen.

DMB Bayern rügt „Horrorliste“

Der DMB Bayern reagierte hierauf umgehend mit einer Presseerklärung. Für Alfred Poll, den Vorsitzenden des DMB Bayern, handelt es sich bei diesem Wunschzettel der Immobilienverbände um eine mietrechtspolitische Horrorliste, deren Umsetzung in die Praxis die Grundpfeiler des sozialen Mietrechts angreifen würde.

Schiere Rosstäuscherei ist für



**Alfred Poll, Vorsitzender
des Deutschen Mieterbundes –
Landesverband Bayern**

Poll schon der Verweis der BSI auf die angeblich notwendige Erleichterung umwelt- und klimafreundlicher Modernisierungen. Das geltende Mietrecht bietet dem Vermieter ausreichend Möglichkeiten, einen Anspruch gegen den Mieter auf Duldung solcher Modernisierungsmaßnahmen durchzusetzen, so Poll. Dies zeigt sich auch in der Praxis. „Nach Angaben des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienverbände, der der BSI angehört, sind bundesweit 57,1 Prozent der Wohnungen energetisch vollständig oder teilweise modernisiert. In den neuen Bundesländern sind über 80 Prozent der GdW-Wohnungen energetisch modernisiert worden. Hier haben das Mietrecht und das Mietminderungsrecht offensichtlich niemanden gestört.“

Für besonders dreist hält Poll die Forderung nach Ausschluss des Minderungsrechts bei derartigen Maßnahmen. „Offensichtlich ist hier der juristische Sachverstand vollends auf der Strecke geblieben“, erklärt der DMB-Vorsitzende. Würde diese Forderung Gesetz, würde ein das Vertragsrecht prägendes Prinzip, wonach die Parteien üblicherweise davon ausgehen, dass Leistung und Gegenlei-

stung einander gleichwertig sein sollten, für das Mietrecht außer Kraft gesetzt. Dann müsste ein Mieter auch für eine für die Dauer einer umfangreichen Modernisierungsmaßnahme womöglich praktisch unbewohnbar gewordene Wohnung die volle Miete und darüber hinaus noch die Kosten einer Ersatzunterkunft tragen. Das von den Befürwortern dieser Gesetzesänderung ins Feld geführte Argument, wonach die zum Zwecke der Energieeinsparung durchgeführte Modernisierungsmaßnahme auch dem Mieter zugute käme, ist nach Polls Ansicht mehr als scheinheilig. Dabei wird nämlich geflissentlich verschwiegen, dass der Vermieter dafür auch jährlich elf Prozent der für die Modernisierung der Wohnung aufgewendeten Kosten auf den Mieter umlegen kann, was selbst dann gilt, wenn der Betrag der Energieeinsparung deutlich hinter der Mieterhöhung zurückbleibt.

Mietnomaden: Hirngespinnst der Vermieterlobby

Auch die angebliche Mietnomaden-Plage ist vielmehr ein Lobbyisten-Hirngespinnst als ein reales Problem. Mietrechtspraktiker gehen von bestenfalls 1.000 Fällen im Jahr in der gesamten Bundesrepublik aus, bei denen ein regelrechter Einmietbetrug vorliegt. Hierfür hält das geltende Strafrecht ausreichende Sanktionen parat, so Poll. Wenn schon, dann ist es an der Zeit,

sich über Vermieter-Nomaden Gedanken zu machen, die immer wieder Mieter um ihre Kaution prellen oder für den Mieter im Streitfall gar nicht mehr greifbar sind.

Kein Verständnis hat der DMB Bayern auch für die Forderung nach einer gesetzlich geregelten Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Anders als die Vermieter-Lobby mit dieser Forderung glauben machen will, können Vermieter nach wie vor durch entsprechende Regelungen im Mietvertrag den Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichten. Der Bundesgerichtshof hat mit seiner Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen lediglich die Voraussetzungen und Grenzen solcher Vereinbarungen aufgezeigt und den über die Jahre aufgetretenen Wildwuchs bei den Schönheitsreparaturklauseln beschnitten. Die jetzige gesetzliche Regelung, wonach eigentlich auch das „Abwohnen“ der Wohnung durch die Miete abgegolten ist und die Schönheitsreparaturen an sich Sache des Vermieters sind, ist angemessen und bewährt. „Wer als Vermieter hiervon im Mietvertrag abweichen will, dem kann wie jedem anderen Bürger auch zugemutet werden, dass er sich zuvor über die aktuelle Rechtslage informiert“, erklärt Alfred Poll.

Insgesamt sind die Forderungen der Immobilienverbände aus der Sicht des DMB Bayern von einer geradezu abenteuerlichen Unausgewogenheit zu Lasten der Mieter. „Das alles ist so grotesk einseitig und unausgegoren, dass es nicht nach BSI, sondern nach BSE klingt!“, so Poll. ■

Schönen Urlaub

Schöne und erholsame Urlaubstage wünscht der Landesvorstand des DMB Bayern, vertreten durch seinen Vorsitzenden Alfred Poll und dessen Stellvertreter Josef Vilzmann und Helga Hanl, auch im Namen der übrigen Vorstandschaft allen Mitgliedern und Aktiven in den bayerischen Mietervereinen.



Foto: Ralf Lienert, AZ

Die Vorsitzende Ingrid Vornberger dankt treuen Mitgliedern (v. l.): Brigitte Herb, Wilhelm Herb, Thekla Schafroth und Otto Schafroth

Jahreshauptversammlung des Mietervereins Kempten

Kempten - „Vergleicht man ein Rechtsanwalts-honorar mit dem Jahresbeitrag (inklusive Rechtsschutzversicherung) beim Mieterverein, dann haben wir ein echtes Schnäppchen gemacht.“ Diese mit Beifall und allgemeiner Zustimmung bedachte Feststellung ergänzte die Ausführungen des Kassierers Rolf Disselhoff, der mit mehreren Begründungen die Notwendigkeit einer moderaten Beitragserhöhung ab 2011 erläutert hatte und die dann einstimmig von den Teilnehmern einer wie immer sehr gut besuchten Mitgliederversammlung angenommen wurde.

Jahresbericht der Vorsitzenden

Zuvor ließ die 1. Vorsitzende Ingrid Vornberger das Berichtsjahr 2009 Revue passieren, wobei sie neben den Beratungsschwerpunkten Betriebskosten, Wohnungsmängelbehebung und Schönheitsreparaturen noch einmal Kritik an der Mietspiegel-Ablehnung durch den Stadtrat übte. Allerdings haben anderweitige Aktivitäten, wie die Rechtsberatung in Füssen, das jährlich sich wiederholende ge-

meinsame Gespräch mit den Wohnungsbaugesellschaften und Haus & Grund sowie eine gewisse Beruhigung in Sachen Annington-Wohnungen, erfolgreich und zielführend zu Buche geschlagen. Dies habe jedoch einen enormen Personaleinsatz des Mietervereins erfordert, der zeitweise an und über die Leistungsgrenze gegangen sei und den Alltagsbetrieb erheblich belastet habe.

Nach dem Revisionsbericht und der einstimmig angenommenen Satzungs-Neufassung, die unter anderem eine Namensänderung in DMB-Mieterverein Kempten und Umgebung e. V. beinhaltet, beeindruckte Rechtsanwalt Günter Wirth mit einem präzisen Referat über die von der Regierung beabsichtigten Mietrechtsänderungen anhand von griffigen Einzelbeispielen. Die jetzt gültigen, in der Praxis bewährten „asymmetrischen Kündigungsfristen“, die ein schnelles Reagieren des Mieters bei kurzfristig zu lösenden Problemfällen (Altersheim, Pflegeheim, Ehescheidung, Arbeitsplatzwechsel) bisher ermöglichten, sollen wieder aufgehoben, die aufgewendeten Heizkosten bei Hartz-IV-Empfängern pau-

schaliert sowie deren Mietzahlung direkt an den Vermieter geleistet werden. „Beides ist rechtlich sehr problematisch, denn wie sieht es zum Beispiel bei einer berechtigten Mietminderung aus? Wie verhindert man die Entmietungsabsicht des Vermieters, wenn er versucht, diese durch energetische Maßnahmen zu kaschieren?“, fragte der Mietrechtsexperte und kritisierte mit dem Zitat „Geld stinkt nicht“ die Erhöhung der Mehrwertsteuer auf Abwasser, die bei normalem Verbrauch pro Person durchaus 100 bis 130 Euro im Jahr betragen könne.

Ausklang mit Diavortrag

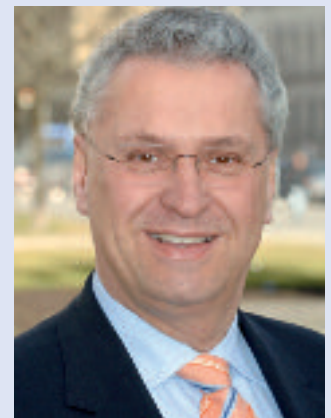
Nach so viel juristischen Informationen weckte Ralf Lienert mit seinem ausführlichen Lichtbildervortrag bei vielen Besuchern nostalgisch-wehmütige Erinnerungen und verzeichnete großen Applaus für sich. Ferner wurden langjährige Mitglieder für ihre Treue zum Verein geehrt. Für jeweils 40 Jahre Vereinsmitgliedschaft überreichte die 1. Vorsitzende den Eheleuten Brigitte und Wilhelm Herb sowie Thekla und Otto Schafroth Blumen und Präsentе.

Im Wohnungsbau geht es leicht bergauf

München - „In den ersten vier Monaten des Jahres 2010 wurden in Bayern für 11.166 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsverfahren abgeschlossen. Das bedeutet im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von 511 Wohnungen oder 4,8 Prozent“, teilte Bayerns Innenminister Joachim Herrmann mit. Es sei erfreulich, dass sich damit der bereits gegen Ende des letzten Jahres zu beobachtende positive Trend fortsetze. Die negative Entwicklung der letzten Jahre scheine damit zumindest vorläufig gestoppt zu sein.

Absolute Zahlen noch zu gering

Allerdings seien die absoluten Zahlen noch viel zu gering. Bayern brauche viel mehr Wohnungsbau. Herrmann forderte daher die Regierungsparteien des Bundes auf, rasch die Im Koalitionsvertrag vereinbarte Vereinfachung der Eigenheimrente umzusetzen. Dabei sollte auch eine echte Alternative zur nachgelagerten Besteuerung geschaffen werden. „Es wirkt auf die meisten Leute abschreckend, wenn sie auf ihr selbstgenutztes Eigenheim im Alter Steuern zahlen sollen“, so der bayerische Innenminister zu den aktuellen Zahlen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung.



Innenminister Joachim Herrmann, MdB

„Damit der Urlaub nicht im Mietstreit endet“

Mieterrechte und Mieterpflichten rund um den Urlaub

Burghausen - Sommerzeit ist Urlaubszeit, auch für Millionen von Mietern und Mieterinnen. All jene, die ihre Ferien nicht in „Balkonien“ verbringen, sondern verreisen, sollten sich auch Gedanken darüber machen, was während ihrer Abwesenheit aus ihrer Wohnung wird, rät Josef Vilzmann, der stellvertretende Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Bayern.

Mieters Obhutspflicht bleibt bestehen

Dabei geht es nicht nur um den Schutz vor Einbrechern. „Aus den Augen, aus dem Sinn!“ ist auch in mietrechtlicher Hinsicht die falsche Einstellung, so Vilzmann, da die die Wohnung betreffende Obhutspflicht des Mieters auch bei urlaubsbedingter Abwesenheit fortbesteht. Besser ist es, auch die eigene Wohnung sozusagen in den

„Urlaub“ zu schicken und vor Antritt der Reise einen regelrechten Check durchzuführen, um das Risiko eines Schadensfalls während des Urlaubs zu minimieren.

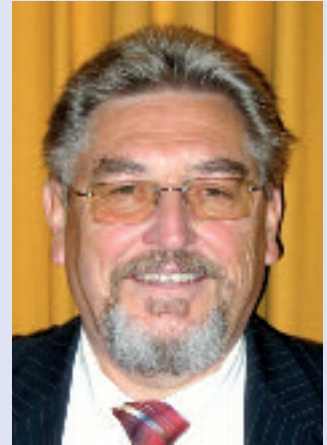
So sollte der Mieter die Wasserzufuhr zu Waschmaschinen und Geschirrspülern in der Wohnung nach Möglichkeit auch dann unterbrechen, wenn die Zuleitungen mit einem Auslaufstopp versehen sind. „Fehlt ein solcher, handelt der Mieter sogar grob fahrlässig, wenn er den Wasserhahn vor Antritt einer Reise nicht schließt“, erläutert der stellvertretende DMB-Landesvorsitzende unter Hinweis auf zahlreiche obergerichtliche Urteile die Rechtslage. Komme es dann zu einem Wasserschaden, können Hausrat- und Haftpflichtversicherung des Mieters ihre Einstandspflicht ablehnen, wie zum Beispiel der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung vom 16. Juli 2003 (Az: IV ZR

145/02) festgestellt hat. Bei einem Winterurlaub ist der Mieter darüber hinaus verpflichtet, durch angemessene Beheizung der Wohnung Frostschäden zu vermeiden.

Rechtzeitig für Vertretung sorgen

Muss der Mieter nach dem Mietvertrag die Hausreinigung oder die Gartenpflege durchführen, besteht diese Verpflichtung auch während des Urlaubs. Der Mieter muss also für geeigneten Ersatz sorgen, was sich am besten dadurch bewerkstelligen lässt, dass er sich mit anderen Mietern im Haus abspricht und gegebenenfalls mit ihnen die Putzzeiten tauscht.

Das Abstellen der Stromversorgung ist aber weder erforderlich noch sinnvoll, da andernfalls das unkontrollierte Abtauen von Kühlgeräten die zwangsläufige Folge ist. Allerdings sollten



Josef Vilzmann,
stellvertretender Vorsitzender
des DMB Bayern

schon wegen der damit verbundenen Energieeinsparung Elektrogeräte, deren Weiterbetrieb während der Urlaubszeit nicht erforderlich ist, nach Möglichkeit ganz vom Netz genommen oder zumindest völlig abgeschaltet werden.

Vermieter hat kein Recht auf Schlüssel

Der Mieter sollte den Vermieter oder die für diesen tätige Hausverwaltung auch darüber informieren, dass er für längere Zeit abwesend ist und dabei auch einen Ansprechpartner für den Fall benennen, dass die Wohnung im Notfall betreten werden muss. „Dabei sollte diesem Ansprechpartner auch ein Wohnungsschlüssel ausgehändigt werden, damit die Wohnung in diesem Fall ohne Probleme betreten werden kann“, so Josef Vilzmanns Rat. Ohnehin sei es sinnvoll, einen vertrauenswürdigen Nachbarn oder Bekannten darum zu bitten, regelmäßig in der Wohnung nach dem Rechten zu schauen und zum Beispiel auch den Briefkasten zu leeren. Der Mieter ist grundsätzlich allerdings nicht verpflichtet, dem Vermieter für die Zeit seines Urlaubs einen Wohnungsschlüssel auszuhändigen. ■



Gruppenbild mit Ministerpräsident: Inge Diehl-Karsten (mit violetterm Schal) trifft Horst Seehofer

Kommilitone Ministerpräsident

Ingolstadt - Trifft man nach vielen Jahren wieder auf ehemalige Schulkameraden und Studienkollegen, lautet wohl die erste Frage regelmäßig: „Was hast du denn seither so gemacht?“ Inge Diehl-Karsten, die Vorsitzende des Mietervereins Ingolstadt, konnte sich bei einem Treffen ehemaliger Kommilitonen der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie diese Frage jedenfalls beim Gastgeber des Treffens sparen. Eingeladen hatte nämlich der bayerische Ministerpräsident Horst Seehofer aus Anlass des 30-jährigen Jubiläums des Studienabschlusses. Zusammen mit anderen Kommilitonen bat er Inge Diehl-Karsten, die sieben Semester mit Seehofer studiert hatte, zu einem Gespräch nach München in die Staatskanzlei.

Betriebsferien

■ Mieterverein Kaufbeuren

In der Zeit von Montag, den 16. August 2010, bis einschließlich Freitag, den 10. September 2010, bleibt die Geschäftsstelle des Mietervereins Kaufbeuren wegen Urlaubs geschlossen. In dringenden Fällen ist der Mieterverein am 16., 18., 23., 25. und 30. August sowie am 1., 6. und 8. September 2010 jeweils zwischen 9.00 und 11.00 Uhr telefonisch erreichbar.

■ Mieterverein Oberallgäu

Wegen Betriebsurlaubs ist die Geschäftsstelle des Mietervereins Oberallgäu in Sonthofen von Montag, den 23. August 2010, bis einschließlich Sonntag, den 12. September 2010 geschlossen. Die erste Beratung ist wieder am Montag, den 13. September 2010, von 13.00 bis 16.00 Uhr.

„DER VORSTAND HAT DAS WORT“

Liebe Leserin, lieber Leser,

wenn es nach der FDP und der Vermieter-Lobby ginge, würde eher heute als morgen die Axt an die Wurzeln des sozialen Mietrechts gelegt. Dabei scheint kein Argument zu absurd zu sein, als dass es nicht in die öffentliche Diskussion geworfen würde. Plötzlich soll Mieterschutz nicht nur ein Investitionshindernis und der eigentliche Grund dafür sein, dass zu wenige Wohnungen gebaut werden. Nein, jetzt verhindert er angeblich auch noch ökologisch sinnvolle Modernisierungen. Dabei wissen wir, dass die Realität anders aussieht.

Auch der DMB Bayern ist dafür, dass Wohnungen ökologisch modernisiert werden, besonders, wenn dadurch der energetische Standard eines Hauses deutlich verbessert werden kann. Wenn allerdings die nachfolgende Modernisierungsmieterhöhung die Einsparung bei den Energiekosten wieder aufzehrt und sogar übersteigt, wird den betroffenen Mietern durch eine solche Modernisierung ein Bärendienst erwiesen.

Sinnvoll ist daher eine verstärkte staatliche Förderung solcher Maßnahmen. Dies belebt nicht nur die Bauwirtschaft, sondern bringt für den Mieter auch den Vorteil, dass der Vermieter in Anspruch genommene Fördermittel bei einer Modernisierungsmieterhöhung von den umzulegenden Kosten abziehen muss.

Ihre Helga Hanl



Helga Hanl, stellvertretende Landesvorsitzende des DMB Bayern

Mieterverein Augsburg

Erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit



Thomas Weiland, Vorsitzender des Mietervereins Augsburg

■ Augsburg - Tue Gutes und lasse darüber schreiben! Unter diesem Motto steht die Öffentlichkeitsarbeit des Mietervereins Augsburg.

Heißes Thema: Heiz- und Nebenkosten

Zweimal kurz hintereinander schafften es der Verein und sein engagierter Vorsitzender Thomas Weiland bereits, mit interessanten Themen in die örtliche Augsburger Allgemeine zu kommen. Ob neue Heizkostenverordnung oder die Auswirkungen des Ölpreises auf die Höhe der Heizkosten, das Thema „Betriebskosten“ ist nach wie vor „in“. Fachkundig führte Thomas Weiland den Leser in

diese mitunter nicht leichte Materie ein und gab praktische Tipps, worauf Mieter besonders achten sollten. Das Fazit: Flattert die Betriebskostenabrechnung ins Haus, kann eine Überprüfung durch die Fachleute vom Mieterverein Augsburg bares Geld sparen.

Öffentlichkeitsarbeit ist wichtig

Der Mieterverein folgt dabei der Maxime, dass Klappern zum Handwerk gehört. Auch in den Zeiten des Internets ist die örtliche Tageszeitung für viele Mieter und Mieterinnen noch immer ein wichtiges Informationsmedium. Dabei lässt sich auch immer wieder feststellen, dass inhaltliche Beiträge bei den Lesern weitaus besser ankommen als das bloße Schalten von Werbeanzeigen. Schließlich kann sich ein Mieterverein auf diese Weise auch als fachkundiger Ansprechpartner der Presse für mieterrechtliche und wohnungspolitische Themen etablieren. Auf diese Weise kommt man eher oder regelmäßiger zu einem Beitrag in der Zeitung, ohne dass man, wie zum Beispiel bei Werbeanzeigen, auch noch Geld dafür ausgeben müsste. Für sparsame Schwaben sicher kein ganz unwichtiger Aspekt. ■

MdB Angelika Graf: Kein Kahlschlag beim Wohngeld!

■ **Rosenheim** - Zu der von der Bundesregierung geplanten Kürzung des Wohngeldes teilt die Vorsitzende der bayerischen SPD-Arbeitsgemeinschaft 60 plus und Rosenheimer Bundestagsabgeordnete Angelika Graf mit: „Die Bundesregierung hat endgültig ihren sozialen Kompass verloren. Eine Kürzung des Wohngeldes um 40 Prozent ist für viele Rentnerinnen und Rentner in Bayern nicht zu verkraften. Wohngeld erhalten sowieso nur diejenigen,

deren Rente gerade einmal knapp über der Grundsicherung im Alter liegt. In Bayern sind 40 Prozent der Wohngeldempfänger Rentnerinnen und Rentner. Entweder hat Peter Ramsauer keine Ahnung von deren ohnehin schwierigen Lebensbedingungen oder sie sind ihm völlig egal.

Schwarz-Gelb zeigt immer schamloser, wer die Finanzmarktkrise und die von ihr bereits verteilten Geschenke bezahlen soll. Erst zu Jahresbe-

ginn wurden 370 Millionen Euro ausgegeben, um Erben zu entlasten. Zum Vergleich: Die jetzt diskutierte Kürzung des Wohngeldes hat ein Volumen von etwa 310 Millionen Euro. Den Reichen geben, den Armen nehmen – das ist das Motto von Schwarz-Gelb. Ehrlicher Weise hätte die Bundesregierung dies auch über den Koalitionsvertrag schreiben müssen. Das ist weder christlich noch sozial, sondern einfach nur noch unanständig.“ ■



MdB Angelika Graf, stellvertretendes Mitglied im Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Foto: spdfraktion.de