



Mieterbund  
Hoehster  
Wohnen eV

Mitglied im DMB  
Deutscher Mieterbund e.V.

# Informationsblatt 1/2017

## **Liebe Mieterinnen und Mieter!**

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen ist in allen wirtschaftsstarken Städten spürbar. Als Folge müssen tausende Frankfurterinnen und Frankfurter notgedrungen jedes Jahr die Stadt verlassen, weil sie keine bezahlbare Wohnung finden. Ursache dieser unsere Gesellschaft spaltenden Entwicklung ist, dass die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum seit mehr als 10 Jahren nicht mit dem sehr starken Bevölkerungswachstum Schritt gehalten hat. Bund, Land und Stadt sind gemeinsam gefordert, dass genügend bezahlbarer Wohnraum entsteht und erhalten wird. Die Möglichkeiten dafür sind vorhanden.

Bundeskanzlerin Merkel verhindert seit nahezu 2 Jahren eine Verbesserung im Mietrecht, die den Mietanstieg begrenzt, indem bei der Mietspiegelerstellung mehr Vergleichsjahre als bisher erfasst werden und Modernisierungsmieterhöhungen auf 8 Prozent der Modernisierungskosten statt bisher 11 Prozent begrenzt werden. Kommt dazu eine spürbare Ankurbelung des Wohnungsbaus in Ballungsräumen sowie eine wirksame Gestaltung der Mietpreisbremse, wäre eine Menge für bezahlbares Wohnen gewonnen.

Auch von der Hessischen Landesregierung muss erwartet werden, dass sie wirksame Maßnahmen ergreift. Ein seit Jahren überfälliges Zweckentfremdungsverbot gegen die Umnutzung von Mietwohnungen und gegen ungerechtfertigtes Leerstehenlassen, die Verlängerung der Kündigungsschutzfrist vor Eigenbedarfskündigungen auf wieder 10 Jahre, einen Genehmigungsvorbehalt für die Städte gegen die Umwandlung von preiswerten Mietwohnungen in teure Eigentumswohnungen, sind dringend erforderlich.

Im kommunalen Bereich ist es an der Zeit, dass die Parteien endlich einvernehmlich handeln bei der dringendst benötigten Bereitstellung von Bauland und beim Mieterschutz. Anders als in anderen großen deutschen Städten, wo sich die Parteien weitestgehend einig sind versuchen in Frankfurt am Main Teile einer großen Partei und eine Oberbürgermeisterkandidatin selbst Voruntersuchungen für neue Wohngebiete zu verhindern. Zur Bekämpfung der Wohnungsnot ist dagegen dringend erforderlich, dass die Planungen für neue Stadtteilbereiche im Frankfurter Nordwesten beiderseits der Autobahn A5 zügig vorankommen.

Von besonderer Bedeutung ist der engagierte Einsatz von Oberbürgermeister Peter Feldmann für eine zentrale Mieterschutzeinrichtung der Stadt Frankfurt. An die Mieterschutzstelle können sich künftig alle von Wohnungsspekulationen und Verdrängung bedrohten Mieter wenden. Ziel ist eine umfassende, wirksame Hilfe für Mieter durch koordinierte Zusammenarbeit der verschiedensten Bereiche der städtischen Verwaltung und darüber hinaus.

Die Stadt positioniert sich damit eindeutig als Schutzmacht für ihre Mieter und alle Bewohnerinnen und Bewohner.

Ich wünsche Ihnen eine frohe Weihnachtszeit und ein gutes, friedliches und erfolgreiches neues Jahr 2018.

*Ihr Sieghard Pawlik*

## **Passivhaus: Auffällig hohe Heizkosten**

Passivhäuser haben normalerweise einen extrem geringen Energiebedarf für die Erwärmung der Wohnung.

Von den Mietern mehrerer Passivhäuser in Frankfurt am Main-Höchst werden dagegen auffällig hohe Heizkosten gefordert. In den Betriebskostenabrechnungen 2016 werden unter der Bezeichnung Heizkosten für eine 50,4 qm große Wohnung 605,- € und für eine 75 qm große Wohnung 900,- € verlangt. Dazu kommen bei der größeren Wohnung noch 240,- € für „Wartungsarbeiten Lüftung“.

Die für „Heizkosten“ in Rechnung gestellten Beträge sind damit so hoch wie bei durchschnittlichen Wohnungen.

Der Mieterbund hat den Vermieter zu einer umfassenden Klärung und Korrektur aufgefordert.

Ein erster Erfolg wurde bereits erzielt. Die Vermieterseite hat eingeräumt, dass die ebenfalls auffallend hohen geforderten Beträge für Allgemeinstrom korrigiert werden. Dies führt für die Mieter zu Verbesserungen zwischen ca. 130 und 160 €. Unverändert wird eine umfassende Klärung und weitgehende Korrektur noch in diesem Jahr gefordert! Falls Sie ebenfalls in einem Passivhaus wohnen, würde uns eine Kopie Ihrer Betriebskostenabrechnung bei der Klärung helfen!

## **Heizkostenabrechnung**

Heizkosten müssen entsprechend den rechtlichen Vorschriften verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Erfolgt die Abrechnung lediglich durch Aufteilung nach Quadratmetern Wohnfläche, dürfen betroffene Mieter den auf sie entfallenden Heizkostenanteil um 15% kürzen.

In einer Reihe von Fällen haben Mieter mit Hilfe des Mieterbund Hoehster Wohnen e.V. die 15%ige Kürzung durchgesetzt. (BGH VIII ZR 310/12)

Wurde der Verbrauch lediglich geschätzt, sind Mieter ebenfalls zu einer Kürzung um 15% berechtigt (BGH VIII ZR 261/06). Aber Ausnahme: Bei Passivhäusern werden die Kosten für die Heizung nach der Wohnfläche abgerechnet.

**bitte wenden**

## **Eine Betriebskostenabrechnung ist unwirksam wenn die zugehörige Heizkostenabrechnung fehlt.**

Eine Betriebskostenabrechnung des Vermieters, in der als Heizkosten nur der vom Mieter zu zahlende Betrag genannt wird, die eigentliche verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung der Wärmemessdienstfirma aber fehlt, ist schon aus formalen Gründen unwirksam.

## **Mietpreisbremse: Sieg für Mieter auch in der 2. Instanz**

Für eine Wohnung in Berlin durfte der Vermieter entsprechend der Mietpreisbremse bis zu 6,60 €/qm fordern. Stattdessen vermietete er die Wohnung für 9,50 € je qm Wohnfläche um nahezu 50% teurer. Der Mieter wehrte sich. Jetzt hat das Landgericht Berlin als 2. Instanz ein entsprechendes Urteil des Amtsgerichts bestätigt und dem Mieter Recht gegeben. Der Vermieter muss für einen Zeitraum von 5 Monaten 1.105,- € an den Mieter zurückzahlen.

## **Extrem hohe Beträge für Hausreinigung und Hausmeister gefordert**

In den Betriebskostenabrechnungen 2015 und 2016 werden von 200 Mieterhaushalten in Zeilsheim unverständlich hohe Beträge für Hausreinigung und Hausmeister gefordert. Für eine 61 qm große Wohnung 451,- € für Hausreinigung und 288,- € für Hausmeister.

Der Mieterbund fordert eine Korrektur der überhöhten Forderungen auf den Mittelwert des Frankfurter Mietspiegels. Für die Mieter führt eine derartige Regelung zu erheblichen Verbesserungen. Je nach Wohnungsgröße zusammen für beide Abrechnungsjahre bis zu 1.000,- €. Derzeit zeichnet sich für die vom Mieterbund Hoehster Wohnen e.V. vertretenen Mieter eine Einigung ab. Wir berichten darüber in der nächsten Ausgabe.

## **Kündigungsfristen für Mieter**

Wer als Mieter die Wohnung kündigen will, muss in der Regel die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten einhalten. Aber, wichtig: Zugunsten des Mieters darf im Mietvertrag von dieser gesetzlichen Kündigungsfrist abgewichen werden. In zahlreichen alten Mietverträgen, z.B. der ehemaligen Wohnungsgesellschaft der Hoechst AG, ist vereinbart, dass eine Kündigungsfrist von lediglich 1 Monat gilt. Eine derartige Vereinbarung ist wirksam.

## **Änderung des Mietvertrags nur mit Zustimmung des Mieters möglich.**

Ein vereinbarter Mietvertrag gilt zwingend für Mieter und Vermieter. Änderungen sind nur mit Zustimmung des Mieters möglich. So sind beispielsweise in zahlreichen Mietverträgen die Mieter selber zur Treppenhausreinigung verpflichtet. Diese Verpflichtung ist untrennbar verbunden mit dem Recht des Mieters, die Reinigung selber durchzuführen. Wird die Treppenhausreinigung nun z.B. von einer Eigentümergemeinschaft ohne zwingenden Grund an ein Reinigungsunternehmen vergeben, ist dies eine Vertragsveränderung, die nicht ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden darf. Anders aber, wenn die Treppenhausreinigung von verpflichteten Mietern nicht oder nur sehr ungenügend vorgenommen wird. Hier kann die Vermieterseite nach einer entsprechenden Abmahnung und wenn sich danach nichts ändert, eine professionelle Reinigung beauftragen.

## **Kündigung wegen unzulässiger Wohnungsvermietung an Touristen.**

Mieter dürfen ihre Wohnung nicht ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters über Internet-Portale wie AirBNB an Touristen weitervermieten. Will der Vermieter wegen dieses Vorgehens das Mietverhältnis kündigen, muss er den Mieter aber vorher abmahnen. Erst wenn der Mieter die Abmahnung ignoriert, ist die Kündigung entsprechend einem Urteil des Landgerichts Berlin gerechtfertigt.

## **45,8% Rendite fürs Ablesen**

Extrem hohe Gewinne haben zwei deutschlandweit tätige, große Ableseunternehmen in ihren Geschäftsberichten für das erste Halbjahr 2016 ausgewiesen.

Derart extreme Gewinne gehen zu Lasten der Mieterhaushalte und der Bewohner von selbstgenutzten Eigentumswohnungen. Ein weiteres bundesweit tätiges Ableseunternehmen hat bereits vor Jahren die "geringe Preissensibilität" der betroffenen Haushalte deutlich gemacht.

Derart extreme Gewinnspannen erklären sich aber auch aus der „geringen Preissensibilität“ der Vermieter. Schließlich werden den Mietern überhöhte Preise mit den Betriebskostenabrechnungen abverlangt.

Das Bundeskartellamt ist aufgerufen und gut beraten, die Vorgänge eingehend zu durchleuchten und zu ahnden.

## **Silvester**

Heiz- und Betriebskostenabrechnungen müssen spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode beim Mieter eingetroffen sein. Erhält der Mieter die Abrechnung später, kann der Vermieter aus dieser Abrechnung keine Nachforderungen mehr ableiten. Jetzt entschied das Landgericht Hamburg (316 D 77/16), dass diese Einjahresfrist auch dann gewahrt ist, wenn der Vermieter am Silvestertag spätnachmittags, hier um 17.34 Uhr, die Abrechnung in den Briefkasten des Mieters einwirft.

---

Sie interessieren sich für eine Mitgliedschaft im Mieterbund Hoehster Wohnen e.V. ?

Der Mitgliedsbeitrag beträgt 36,- € im Jahr und ist im Voraus per Lastschriftverfahren zahlbar.

Für Mitglieder, die nicht über eine Mietrechtsschutzversicherung verfügen, ist mit der Mitgliedschaft im Mieterbund der obligatorische Abschluss einer Mietrechtsschutzversicherung verbunden.

Der Jahresbeitrag hierfür beträgt zusätzlich 30,00 €.

Beitrittserklärungen unverbindlich telefonisch anfordern - Tel 069/300 34 890 oder per Mail:

mieterbund-hoehster-wohnen@gmx.de oder ausgefüllt senden an:

Mieterbund Hoehster Wohnen e.V., Bolongarostraße 166, 65929 Frankfurt am Main

---

Vorname

Name

---

Straße

PLZ, Ort