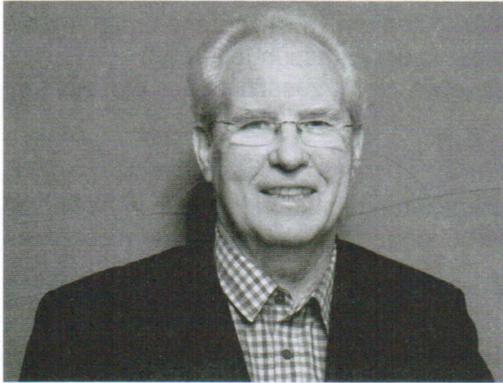


Informationsblatt 1/2020



Liebe Mieterinnen und Mieter!

Mehr als 10.000 Wohnungen stehen derzeit allein in Frankfurt am Main ungerechtfertigt seit vielen Jahren leer. Gleichzeitig müssen jedes Jahr tausende Frankfurterinnen und Frankfurter ihre Heimatstadt verlassen. Sie finden keine bezahlbare Wohnung.

Die Landesregierung weigert sich bisher, etwas gegen ungerechtfertigte Wohnungsleerstände und gegen die Spekulation mit Wohnungen zu unternehmen.

Dabei ist bezahlbares Wohnen längst zum zentralen, sozialen Problem unserer Zeit geworden.

Der Mieterbund Hoechster Wohnen e.V. hat angesichts steigender Mieten und dem Mangel an bezahlbaren Wohnungen, die Initiative ergriffen und erfasst gemeldete Leerstände. Dies geschieht, um der Landesregierung die große Zahl leerstehender Wohnungen und die damit verbundene Verschärfung der Wohnungsversorgung vor Augen zu führen.

Seither haben uns mehr als 200 Meldungen über ganz oder teilweise ungerechtfertigt leerstehende Häuser mit mehr als 1.500 Wohnungen erreicht.

Die bisher vom Mieterbund erfassten Hinweise sprechen dafür, dass in Frankfurt am Main mindestens 10.000 Wohnungen ungerechtfertigt, zum Teil 5,10 oder sogar 15 Jahren leerstehen.

Ein großer Teil der Wohnungsleerstände wird durch Wohnungsspekulationen verursacht. Es handelt sich dabei um nicht hinnehmbare Verstöße gegen das Sozialstaatsgebot unseres Grundgesetzes.

Die Landesregierung muss sich entscheiden, ob sie die Wohnungsspekulation weiter gewähren lässt oder endlich Mieter schützt und Mieten stoppt.

Wir wollen die Landesregierung überzeugen, dass leerstehende Wohnungen umgehend wieder für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden müssen, damit die Wohnungssituation deutlich verbessert und ein erfolgreicher Schritt gegen steigende Mieten ergriffen wird.

Meldungen über Ihnen bekannte, seit längerem ganz oder teilweise leerstehende Wohnhäuser sind eine wichtige Unterstützung für unsere Arbeit.

Mit besten Grüßen

Ihr Sieghard Pawlik

2500 Euro für Mieter wegen falscher, formal nicht ordnungsgemäßer Heizkostenabrechnungen durchgesetzt
Korrekturen bis zu 2500,- € hat der Mieterbund für mehrere Mieter der Deutsche Wohnen Management GmbH durchgesetzt.

Die Betriebskostenabrechnungen enthielten mehrere Fehler. So bestand die Heizkostenabrechnung lediglich aus dem in Rechnung gestellten Betrag ohne jegliche Herleitung aus den für das gesamte Haus angefallenen Heizkosten. Die Abrechnung war deshalb nicht überprüfbar. Die in Rechnung gestellten Heizkostenbeträge mussten daher von der Wohnungsgesellschaft komplett gestrichen werden.

Bisheriger Schallschutz muss bei neuem Bodenbelag eingehalten werden

Wird in einer Wohnung der bisherige Bodenbelag durch einen neuen ersetzt, muss der bisherige Schallschutz eingehalten werden. Der BGH schafft damit Klarheit bei einem immer wieder auftretenden Streitthema. Dem Urteil des Bundesgerichtshofs lag zugrunde, dass in einer Wohnung der bisherige Teppichboden durch Fliesen ersetzt wurde. In der darunter liegenden Wohnung führte dies zu einer deutlich höheren Lärmbelastung.

Das Urteil stellt klar: Wird ein Bodenbelag ausgetauscht, muss der bisherige Schallschutzstandard eingehalten werden, der zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnung galt.

Aufpassen! Mieterhöhungen überprüfen lassen! Kein Widerspruchsrecht nach Zustimmung zu einer Mieterhöhung

Nach dem Gesetz haben Verbraucher ein Widerspruchsrecht bei Verträgen, die außerhalb der Geschäftsräume abgeschlossen werden und bei sogenannten Fernabsatzverträgen. Das Gesetz gilt auch für Verträge über die Vermietung von Wohnraum. Der Bundesgerichtshof hat eindeutig entschieden, dass dieses Widerspruchsrecht nicht für Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete gilt. Hat der Mieter einer Mieterhöhung zugestimmt, kann er seine Zustimmung später nicht widerrufen.

Dem Mieterbund liegen zahlreiche Fälle vor, mit denen zu hohe Mieterhöhungen gefordert wurden. Mieterhöhungen deshalb immer fachkundig prüfen lassen.

Geschätzte Heizkosten in den Heizkostenabrechnungen der letzten drei Abrechnungsjahre für Mieter in Frankfurt am Main-Sossenheim

In drei aufeinander folgenden Abrechnungsjahren wurden Mietern in Frankfurt-Sossenheim jeweils ein geschätzter Heizkostenverbrauch in Rechnung gestellt, obwohl in den Wohnungen Erfassungsgeräte für Heizung und Warmwasser installiert sind. Für einzelne Mieter hat die Hausverwaltung eine Kürzung der Heizkosten um 15 % vorgenommen. In den Abrechnungen verblieb jedoch der ebenfalls sehr hohe Betrag für die Anmietkosten der Erfassungsgeräte.

Der Mieterbund hat die Hausverwaltung aufgefordert, diese Kosten, ebenfalls etwa 15 %, zusätzlich aus den Abrechnungen zu streichen.

Schock! Modernisierungsankündigung mit 198,- € Mieterhöhung

Mietern in Frankfurt am Main-Unterliederbach hat die Deutsche Wohnen Modernisierungsmieterhöhungen in Höhe von 198,- € monatlich für eine 66 qm große Wohnung angekündigt. Solche Mieterhöhungen treffen Mieter, die nicht finanzielle Härtegründe für sich geltend machen können.

Modernisierungsmieterhöhung und Härteeinwand

Beruft sich der Mieter gegenüber der Modernisierung bzw. Modernisierungsmieterhöhung auf eine finanzielle Härte, also die Unbezahbarkeit der Wohnung nach der Mieterhöhung, kann der Vermieter dem nicht einfach entgegenhalten, die Wohnung sei für den Mieter zu groß und deshalb zu teuer. Er solle in eine kleinere und für ihn bezahlbare Wohnung ziehen.

Auch für Betriebskostenabrechnungen kommt es auf die tatsächliche Wohnfläche an

Auch bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ist die tatsächliche Wohnfläche entscheidend und nicht eine eventuell willkürlich festgelegte oder im Mietvertrag zu hoch angegebene Wohnfläche.

Der Bundesgerichtshof knüpft damit an seine Rechtsprechung bei Mieterhöhungen an. Dort gilt bereits seit einiger Zeit: Maßgeblich für Mieterhöhungen ist die tatsächliche Wohnfläche.

Keine Mietminderung wegen Baulärm von Nachbarbaustellen, wenn der Vermieter nicht gegen den Lärm vorgehen kann und ihm keine Entschädigungen zustehen

Die Richter am Karlsruher Gerichtshof haben entschieden, dass allein die Nähe einer Baustelle nicht ausreicht, um einen Mangel wegen Lärmstörungen zu bejahen. Der Bundesgerichtshof hält damit an seinem Urteil aus dem Jahr 2015 fest, wonach das Risiko von Umfeldveränderungen nicht einseitig zu Lasten der Vermieter auferlegt werden darf. Kann der Vermieter keine rechtlichen Schritte gegen den Baulärm unternehmen, darf er auch grundsätzlich nicht mit Mietminderungen belastet werden, - so der BGH.

Immer wieder wichtig: Mietrechtsschutzversicherung

Im Zusammenhang mit zahlreichen Mieterhöhungsforderungen in Frankfurt und im Main-Taunus-Kreis zeigt sich erneut, wie notwendig eine Mietrechtsschutzversicherung für Mieterinnen und Mieter ist, um ihre berechtigten Interessen notfalls auch vor Gericht durchsetzen zu können. Rechtsanwalts-, Gerichts- und Sachverständigenkosten im Zuge eines Gerichtsverfahrens zur Wahrung der Mietinteressen betragen schnell 1.500,- €. Der Konflikt entsteht plötzlich ohne Vorankündigung. Das gilt auch für viele Streitfälle um Mängel, zum Beispiel Schimmel in der Wohnung, Schönheitsreparaturen, Rückzahlung geleisteter Kauttionen, Betriebskostenabrechnungen. . .

Viele Mieterinnen und Mieter sind materiell nicht in der Lage, das Kostenrisiko eines Verfahrens zu tragen, mit dem sie ihre Interessen durchsetzen können.

Damit aus Recht haben auch Recht bekommen wird, ist eine Mietrechtsschutzversicherung erforderlich.

Die 30,- € Jahresbeitrag, die an die Mitgliedschaft im Mieterverein, Mitgliedsbeitrag 36,- € im Jahr, gekoppelt ist, gewährleistet umfassenden Schutz auch vor Gericht.

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 Mieterverein der obligatorische Abschluss einer Mietrechtsschutzversicherung verbunden. Der Jahresbeitrag hierfür beträgt zusätzlich 30,- €.

Beitrittserklärung unverbindlich anfordern - **Tel. 069/300 34 890** oder per E-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