

Energie – Umwelt – Mieterbund

DMB-Spitze zu Gast in der Landeshauptstadt Potsdam

Potsdam - Der Deutsche Mieterbund (DMB) als Interessenverband der Mieter ist auf Bundesebene seit Jahren mit den Themen Energie, Umwelt und Kosten nahe am Geschehen. Wie bedeutsam und dringend dem DMB diese Themen sind, ist bereits daran erkennbar, dass der Verbandspräsident Dr. Franz-Georg Rips sie zu seiner eigenen, folglich zur Chefsache gemacht hat.

Dass sich auch der Landesverband Brandenburg den daraus ergebenden Fragen direkt zugewandt hat, war öffentlich spätestens auf dem Landesverbandstag 2008 erkennbar (siehe auch Bericht von der Podiumsdiskussion in der letzten Mieterzeitungs-Ausgabe, Seite 16). Nun war es fast folgerichtig, dass die Aktivitäten von Bundesverband und Landesverband deren Vertreter zusammenführte. Dass dies ausgerechnet in einer so genannten Musterwohnung im Potsdamer Wohngebiet Waldstadt II geschah, hat seinen Grund: In der Landeshauptstadt



Sprachen sich auf dem Landesverbandstag 2008 für die Vorlagepflicht von Energieausweisen aus – die verbraucherpolitische Sprecherin der Landes-SPD, Kerstin Kircheis, und der energiepolitische Sprecher der Linken im brandenburgischen Landtag, Wolfgang Thiel (v. l.)

hat sich vor rund einem Jahr unter maßgeblicher Initiative des kommunalen Wohnungsunternehmens das EnergieForum Potsdam e. V. gegründet. Mitbegründer waren auch der DMB-Landesgeschäftsführer als gleichzeitiger Vorstand (seit Januar 2009 Geschäftsführer) der Verbraucherzentrale und der Geschäftsführer des Babelsberger Mietervereins, Dr. Reinhard

Schuster (Mieterzeitung berichtete). Die Musterwohnung in der Saarmunder Straße 39 vereint auf beeindruckende Weise unterschiedliche technische Varianten zur Einsparung von Energie mit Möglichkeiten des alters- und behindertengerechten Wohnens. Diese Varianten und Möglichkeiten sollen interessierten Mietern bei angemessener Mitfinanzierung als

Wunschpaket oder als gewünschte Bausteine angeboten werden. Die Verbraucherzentrale will gegebenenfalls an dieser Stelle unabhängige Energieberatung anbieten.

Um sich dies vor Ort anschauen und beurteilen zu können, waren nun DMB-Präsident Dr. Rips und DMB-Direktor Lukas Siebenkotten aus Berlin gekommen. Gemeinsam mit den Vertretern aus unserem Landesverband war man sich einig: Ein solches Modell kann sowohl konkrete Mieterwünsche erfüllen wie auch gleichzeitig zur nachhaltigen Einsparung von Energie und Kosten beitragen und ist insoweit also beispielgebend.

Dr. Rainer Radloff

Geschäftsräume des BMV als authentische Kulisse genutzt

Der Babelsberger Mieterverein hatte dem Wunsch der Hochschule für Film und Fernsehen „Konrad Wolf“ entsprochen und unlängst seine Geschäftsräume kostenfrei für Dreharbeiten an dem Nachwuchsfilm „Rheingold“ zur Verfügung gestellt.

Die Szene stellte ein Gespräch zwischen einem Mitglied und einem Rechtsberater des Mietervereins zur „sozialen Ausgrenzung“ von Mietern – über nicht mehr bezahlbare Mieten für sozial Schwache – dar.

Von Seiten der Hochschule und des Drehstabes wurde für die freundliche Unterstützung sehr herzlich gedankt.

**Dr. Reinhard Schuster
Geschäftsführer**

Den Energieausweis, bitte!

Auf dem Landesverbandstag im November 2008 hatten die anwesenden Vertreter der Landtagsfraktionen von SPD und Die Linke ihre Unterstützung zugesagt: Gemeinsam mit dem brandenburgischen Mieterbund wollten sie dafür eintreten, dass der Gesetzgeber die Energieeinsparverordnung dahingehend ändert, dass Energieausweise künftig verpflichtend den Kauf- oder Mieterinteressenten vorzulegen sind und ihnen auf Wunsch auch eine Kopie ausgehändigt wird.

Wolfgang Thiel, energiepolitischer Sprecher der Fraktion Die Linke im Landtag, stellte dann auch noch im November

2008 eine entsprechende mündliche Anfrage im Landtag. Brandenburgs Infrastrukturminister Reinhold Dellmann (SPD) machte aber umgehend und unmissverständlich klar: „Die Landesregierung sieht keine Veranlassung, auf eine Änderung der bundesrechtlichen Regelung hinzuwirken.“ Verkäufer und Vermieter seien bereits nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausreichend verpflichtet, Energieausweise zugänglich zu machen. Käufer und Mieter könnten ja gegebenenfalls auch vom Vertragsabschluss Abstand nehmen.

Nach einer repräsentativen Um-

frage der Deutschen Energie-Agentur (dena) halten zwar 90 Prozent der Mieter den energetischen Zustand eines Gebäudes für wichtig bei der Wohnungssuche, allerdings würden sie ihr Recht auf Vorlage des Energieausweises noch nicht wahrnehmen.

Ein Indiz dafür, dass sich Mieter und Vermieter letztlich eben nicht „auf Augenhöhe gegenüberstehen“. Übrigens haben weder die Landes-SPD noch der Minister in dieser Sache ihre verbraucherpolitische Sprecherin unterstützt, in seiner jetzigen Form bleibt der Energieausweis also wohl ein zahlloser Papier-tiger. ■

Wohnungswechsel und Mitgliederrechte

Ratschlag zur Vermeidung unnötigen Ärgers und überflüssiger Ausgaben

Immer wieder müssen sich die Mietervereine des Deutschen Mieterbundes damit befassen, dass Mitglieder vergessen, ihren Verein rechtzeitig von beabsichtigten Wohnungswechseln in Kenntnis zu setzen, und dadurch vor allem für sich selbst ärgerliche und kostspielige Folgen heraufbeschwören. Von den betreffenden Mitgliedern wird dabei übersehen, dass die Sicherung ihrer Mitgliederrechte nicht nur die pünktliche Beitragszahlung, sondern auch die rechtzeitige Information des Mietervereins über beabsichtigte Wohnungswechsel erfordert. Die Mitgliedschaft im Deutschen Mieterbund ist nämlich in der Regel mit einer Mietrechtsschutzversicherung verbunden, die bei Mietrechtsstreitigkeiten nur dann tatsächlich wirksam

wird, wenn dem Versicherer (DMB) die vom Mitglied genutzte Wohnung vom Tag des Nutzungsbegins (Tag des Inkrafttretens des Mietvertrages) auch bekannt gewesen ist. Versäumt ein Mitglied also, seinen Mieterverein rechtzeitig vom beabsichtigten Wohnungswechsel zu informieren, kann die Rechtsschutzversicherung bei späteren Rechtsstreitigkeiten um die neue Mietsache (Wohnung) die Deckung mit der Begründung verweigern, dass ihr das neue Versicherungsobjekt nicht von Nutzungsbeginn an bekannt war. Die beim Rechtsstreit um die neue Wohnung anfallenden Gerichts- und Anwaltskosten müssen dann vom Mieter selbst getragen werden.

Im Zusammenhang mit überört-

lichen Wohnungswechseln sollte auch bedacht werden, dass die Mitgliedschaft im Deutschen Mieterbund (inklusive Rechtsschutzversicherung) zumeist problemlos auf einen anderen Mieterverein am neuen Wohnort übertragbar ist, ohne dass dabei die beim Neueintritt übliche „Karenzzeit“ für die Deckung bei Mietrechtsstreitigkeiten wirksam wird. Dadurch kann auch der Aufwand für die Kündigung der bisherigen und die Begründung einer neuen Mitgliedschaft gespart werden, und der Mietrechtsschutz gilt vom Tag des Inkrafttretens des neuen

Mietvertrages. Ebenso ist eine gegenseitige Verrechnung von geleisteten Beitragszahlungen und fälligen Beitragsverpflichtungen üblich. Voraussetzung dafür ist lediglich, dass dem bisherigen Mieterverein vor dem Umzug der Wunsch auf Übertragung der Mitgliedschaft auf einen am neuen Wohnort tätigen Mieterverein mitgeteilt wird.

Informieren Sie, liebe Mitglieder, also im Falle eines bevorstehenden Umzugs Ihren Mieterverein rechtzeitig (per Postkarte, Telefonanruf, Fax oder E-Mail) über Ihre Absichten! Sie ersparen sich unnötigen Ärger und überflüssige Ausgaben. Ihr Mieterverein wird es Ihnen mit qualifizierter Begleitung Ihres Vorhabens danken!

Dr. Wolfgang Ditting

An die Mitglieder des Babelsberger Mietervereins

Sehr geehrte Mitglieder, am 22. September 2008 hat der Vorstand unseres Vereins den Beschluss gefasst, das seit nunmehr fast zwei Jahrzehnten in unserem Verein praktizierte Verfahren der Zustellung der „MieterZeitung“ durch ehrenamtliche Mitglieder zum Jahreswechsel 2008/2009 zu beenden und diese Aufgabe – wie in anderen Vereinen üblich – der Deutschen Post AG zu übertragen. Entscheidender Beweggrund für diese Entscheidung ist die Tatsache, dass eine immer größer werdende Anzahl von Vereinsmitgliedern in anderen Stadtteilen von Potsdam oder in Gemeinden des Umlandes wohnt und auf Grundlage des bisherigen Verfahrens nicht mit der „MieterZeitung“ versorgt werden kann. Erstmals mit dieser vorliegenden MieterZeitungsausgabe 1/2009 erhalten nunmehr alle Mitglieder unseres Vereins gleichzeitig und ohne Unterschied des Wohnsitzes

ihre „MieterZeitung“, jedenfalls sofern sie Veränderungen ihrer Wohnanschrift und Bankverbindung rechtzeitig unserer Geschäftsstelle mitgeteilt haben. Die gewachsene finanzielle Stabilität unseres Vereins ermöglicht die neue Verfahrensweise ohne Beitragserhöhung. Natürlich sind wir uns darüber im Klaren, dass wir damit eine im DMB wohl ziemlich einmalige Säule unseres Vereinslebens aufgeben, die ein wichtiges Bindeglied zwischen Vorstand und Mitgliedern bildete, auf dem tätigen Engagement von circa 50 ehrenamtlichen Helfern beruhte und sich über viele Jahre bewährt hat. All diesen fleißigen Zustellern gilt unser herzlicher Dank für ihre jahrelange zuverlässige Arbeit für den Verein und seine Mitglieder, ihnen wünschen wir für die Zukunft Gesundheit und persönliches Wohlergehen. Unser besonderes Dankeschön gilt Frau und Herrn Dr. Ditting.

Jutta Busch, Vorsitzende

Einladung zur Mitgliederversammlung des Babelsberger Mietervereins

am 16. Mai 2009, um 10.00 bis 13.00 Uhr im „Bürgerhaus am Schlaatz“

MIT DER TAGESORDNUNG:

- Eröffnung – Beschluss der Tagesordnung
- Wahl der Mandatsprüfungskommission und Redaktionskommission
- Berichte des Vorstandes und des Geschäftsführers
- Bericht der Finanzprüfungsgruppe
- Bericht des Beirates
- Aussprache zu den Berichten und Beschlussanträgen
- Beschlussfassung zu den Berichten und Anträgen sowie zur Entlastung des Vorstandes
- Beschluss zur Durchführung der Mitgliederversammlungen in den Jahren 2010 und 2012
- Aufstellung der Kandidaten für die Neuwahl des Vorstandes, des Beirates und der Finanzprüfungsgruppe
- Wahl der Wahlkommission
- Wahl zum Vorstand, zum Beirat und zur Finanzprüfungsgruppe
- Konstituierung des neu gewählten Vorstandes
- Schlusswort der/des neu gewählten Vorsitzenden

Leerstand kontra Obdachlosigkeit?



Foto: Rainer Weicht

Wohnrecht für alle – auch in Deutschland! Brandenburger Initiative zum Deutschen Mietertag 2009

Der Landesbeirat des Mieterbundes Brandenburg hat in seiner Sitzung am 28. März 2009 unter anderem einen Beschlussantrag an den Deutschen Mietertag (4. bis 6. Juni 2009) in Leipzig diskutiert und bestätigt, der sich mit dem Grundrecht auf Wohnraum für alle befasst.

Der Landesvorstand hat diesen Beschlussvorschlag eingebracht, weil wir es für zeitgemäß erachten, ein einklagbares Recht auf Wohnung auch in Deutschland zu schaffen. Wohnung ist vor allem ein soziales Gut und dieses gilt es zu bewahren.

Derzeit leben in Deutschland circa 255 000 Menschen ohne Wohnung. Sie leben entweder auf der Straße, in Aussiedlerheimen, Obdachlosenunterkünften oder anderen Notunterkünften. Zwar gibt es eine bundesweite Wohnungslosenstatistik bislang nicht, die Zahlen beruhen daher auf Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe. Allerdings ist aufgrund der anhaltenden Finanz- und Wirtschaftskrise davon auszugehen, dass diese Zahlen wieder steigen werden. Im Osten gibt es zurzeit circa 30 000

Wohnungslose, und im Westen sind circa 215 000 Menschen ohne Wohnung. Rund 18 000 der Wohnungslosen leben auf der Straße, hiervon sind 6 000 bis 7 000 Kinder! Obdachlosigkeit in Deutschland, einem Land mit mindestens 100 000 leer stehenden Wohnungen ist geradezu ein Skandal. Es ist eines modernen Sozialstaates unwürdig, dass Menschen von dem Verlust ihrer Wohnung bedroht sind, nur weil sie ihre Miete nicht mehr bezahlen können.

Es fehlt Wohnraum zu angemessenen Preisen. Die Regelleistungen, zum Beispiel über Hartz IV, sind nach wie vor zu gering, diese reichen für die

Miete und die gestiegenen Energiekosten bei weitem nicht mehr aus. Die Mietobergrenzen sind zwar angehoben worden, sind aber immer noch zu niedrig angesetzt, und es mangelt an preiswerten Klein- und Großwohnungen. Auch wenn der Ausverkauf von Wohnungsgesellschaften in öffentlichem Eigentum an Finanzinvestoren weitergehen sollte, wird sich das Problem der Wohnungsnot weiter verschärfen. Es drohen Mieterhöhungen und Luxussanierungen, die im schlimmsten Fall einen weiteren Anstieg der Obdachlosigkeit zur Folge haben. Der Landesvorstand und der Landesbeirat des Mieterbundes

Brandenburg kämpfen deshalb dafür, dass das Recht auf Wohnraum in die Verfassung des Landes Brandenburg und ebenso in das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland aufgenommen wird. Wohnen ist ein grundlegendes menschliches Bedürfnis. Bislang ist es in der Verfassung des Landes Brandenburg nur als Recht auf Wohnen erwähnt, allerdings nicht als einklagbares Recht definiert. Wir wollen jedoch erreichen, dass ein Gesetz erlassen wird, wonach das Recht auf Wohnen als einklagbares Recht für alle verbrieft wird. Wir wollen uns nicht damit abfinden, dass eines der reichsten Länder der Welt sich mit Wohnungsnot und Obdachlosigkeit einfach abfindet. Es lohnt sich, hierbei auch über die Landesgrenzen hinauszuschauen und festzustellen, dass zum Beispiel in Frankreich bereits ein einklagbares Recht auf Wohnen gesetzlich verankert wurde. Deshalb werden wir auch beim Mietertag in Leipzig bemüht sein, Mehrheiten für die Unterstützung unseres Beschlussantrages zu finden, von dem auch eine Signalwirkung an die Politik ausgehen soll.

Marianne Rehda

Die Autorin ist Vorsitzende des Mietervereins Brandenburg und seit 2008 Mitglied des Landesvorstandes.

Hintergrund Frankreich: Wohnrecht für Obdachlose

Das französische Parlament hat im Februar 2007 ein Gesetz verabschiedet, das allen Bürgern ein Recht auf Wohnung garantiert. Seit Beginn des Jahres 2009 können Obdachlose nun eine dauerhafte Unterkunft einklagen. Bisher gab es ein ähnliches Gesetz nur in Schottland.

Wirksame Hilfen für Obdachlose waren vor der Präsidentschaftswahl im Frühjahr 2007 zu einem wichtigen Wahlkampfthema geworden und ermöglichten so das Gesetz.

Mitgliederversammlung des Mietervereins VIADRINA Frankfurt (Oder)

am 25. April 2009 im Otto-Brenner-Haus in der
Rosa-Luxemburg-Straße 39, 15230 Frankfurt (Oder)
Beginn: 9.30 Uhr

TAGESORDNUNG

- Berichte von Vorstand, Schatzmeister und Revisionskommission
- Wahl von Vorstand, Schatzmeister und Revisoren
- Satzungsänderung (siehe Briefeinforderung)
- Übersicht zu den gerichtlichen Auseinandersetzungen und den Tendenzen in der Mietrechtsprechung
- Sonstiges, Fragen der Mitglieder

Sepp Träthner, Vorsitzender

Wohngeld ist kein Almosen des Staates

Seit Jahresbeginn ist das neue Wohngeldgesetz in Kraft. Erstmals nach acht Jahren sind Erhöhungen vorgenommen worden. Über 500 Millionen Euro stehen nun zusätzlich pro Jahr zur Verfügung. Bis zu 800 000 Haushalte profitieren hiervon. Jeder vierte Haushalt kann jetzt erstmals Wohngeld erhalten.

In Brandenburg gibt es nach Mitteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) nun rund 35 000 Wohngeldempfänger.

Ein großer Erfolg der Arbeit des Deutschen Mieterbundes. Immer wieder hatte der Mieterbund Bundesregierung, Bundestag und Bundesrat aufgefordert, die Wohngeldreform durchzuführen und die darin enthaltenen Wohngeldversprechen einzuhalten.

Die wesentlichsten Verbesserungen im Überblick:

● Bisher wurden Baualtersklassen unterschieden, in Neubauten wurden höhere Mieten bezuschusst als in alten. Diese Differenzierung ist weggefallen – gut

vor allem für Mieter in älteren Gebäuden.

● Die bisherigen Miethöchstbeträge wurden um zehn Prozent angehoben. Gut für Mieter, deren Miete bisher über dem bezuschussten Höchstbetrag lag.

● Das Wohngeld selbst, das heißt die Auszahlungsbeträge, wurde um etwa acht Prozent angehoben. Gut für alle Wohngeldempfänger.

● Neu eingeführt wurde die Berücksichtigung der Heizkosten. Bisher blieben diese vollständig außen vor, jetzt werden der zu berücksichtigenden Miete 24 und 31 Euro im Ein- und Zweipersonenhaushalt sowie je sechs Euro für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied hinzuge-rechnet. Gut für alle Wohngeldempfänger.

● Zum Ausgleich der in den vergangenen Jahren drastisch gestiegenen Energiepreise erhielten alle Wohngeldempfänger (Antragstellung bis März 2009) einen einmaligen Zuschuss von mindestens 100 Euro. Gut für Wohngeldemp-

fänger zwischen Oktober 2008 und März 2009.

● Eine weitere wesentliche Änderung ist die Überarbeitung der so genannten Mietstufenliste. Diese enthält die Zuordnung aller Städte und Gemeinden ab 10 000 Einwohner sowie kleinerer Kommunen über ihre jeweiligen Kreise zu einer der sechs Mietstufen. Diese sollen das örtliche Mietenniveau abbilden und werden vom Statistischen Bundesamt ermittelt. Von ihnen wiederum hängen die zu berücksichtigenden Höchstbeträge für Miete oder Belastung ab. Hier hat es gegenüber dem WoGG von 2001 eine ganze Reihe von Änderungen gegeben, zwar sind 180 Anpassungen „nach oben“ vorgenommen worden, in über 470 deutschen Städten und Gemeinden gilt nun aber eine ungünstigere weil niedrigere Mietstufe (alle Veränderungen im Land Bran-

denburg in untenstehender Übersicht). Erwartungsgemäß spiegelt sich hier durchaus die tatsächliche Kostenentwicklung vor allem im „Speckgürtel“ zu Berlin, um den Flughafen Schönefeld herum, aber auch in berlinfernen Regionen wie Spremberg und Senftenberg wider.

Alles in allem ist das Wohngeld 2009 eine positive Weiterentwicklung der Unterstützung angemessenen Wohnens für Bürger mit geringerem Einkommen. Ob allerdings die von Bund und Ländern im Vorfeld angekündigten durchschnittlichen Erhöhungsbeträge und Berechtigtenzahlen der Wirklichkeit standhalten können, wird sich noch zeigen müssen. Erste Fallbeispiele, die dem Verfasser in den letzten Monaten vorlagen, haben weiterhin „zu hohe Einkommen“ oder nur marginale Erhöhungen des Wohngeldbetrages ergeben. **Rainer Weicht**

EINLADUNG

Der Vorstand des Mietervereins Prenzlau hat die Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung gemäß Paragraph 11 der Satzung beschlossen.

Termin: Sonnabend, 16. Mai 2009, **Uhrzeit:** 9.00 Uhr bis circa 12.30 Uhr, **Ort:** Bürgerhaus der IG-Frauen Prenzlau, Georg-Dreke-Ring 58 a, 17291 Prenzlau

TAGESORDNUNG

1. Konstituierung der Mitgliederversammlung
2. Berichterstattung und Aussprache zu den Berichten
 - a. des Vorstandes
 - b. des Schatzmeisters
 - c. der KassenprüfungskommissionBeschluss über Entlastung des Vorstandes
3. Erläuterung und Aussprache zu den Änderungsvorschlägen der Satzung (der Entwurf der geänderten Vereinssatzung ist in der Geschäftsstelle des Prenzlauer Mietervereins erhältlich oder einsehbar. Er wird während der Versammlung ausgelegt.) Beschluss zur Neufassung der geänderten Satzung.
4. Wahlhandlung zur Wahl des Vorstandes und der Kassenprüfer
5. Schlusswort des neu gewählten Vorsitzenden und Beendigung der Mitgliederversammlung

Hans-Jürgen Völtz, Vorsitzender

Vergleich der Mietenstufen 2001 und 2009 für das Land Brandenburg

++ Um zwei Stufen erhöht ++

Von Mietenstufe 2 auf 4 stiegen jetzt:

Blankenfelde-Mahlow, Brieselang, Glienicke/Nordbahn, Hoppegarten, Michendorf und Mühlenbecker Land

Von 3 auf 5: Schönefeld

+ Um eine Stufe erhöht +

Von 1 auf 2 angehoben wurden: Herzberg (Elster), Perleberg, Landkreis Ostprignitz-Ruppin (ohne Neuruppin, Wittstock/Dosse)

Von Mietenstufe 2 auf 3 angehoben:

Ahrenfelde-Blumberg, Erkner, Frankfurt (Oder), Fredersdorf-Vogelsdorf, Kloster Lehnin, Panketal, Senftenberg, Spremberg, Strausberg

Von 3 auf 4: Kleinmachnow, Neuenhagen bei Berlin, Potsdam, Schöneiche bei Berlin, Teltow

- Herabgestuft wurden -

Von 4 auf 3: Petershagen/Eggersdorf

Von 3 auf 2: Angermünde, Finsterwalde, Fürstenwalde/Spree, Luckenwalde, Wittenberge, Zepernick

Von 2 auf 1: Pritzwalk, Landkreis Elbe-Elster (ohne Bad Liebenwerda, Finsterwalde, Herzberg (Elster))

Dienstältester Landesgeschäftsführer mit neuer Aufgabe

Dr. Rainer Radloff beendet nach 18 Jahren seine hauptamtliche Tätigkeit beim Mieterbund

So lange wie Dr. Rainer Radloff, der bisherige Landesgeschäftsführer des brandenburgischen Mieterbundes, war seit 1990 keiner in dieser Funktion beim Deutschen Mieterbund. Beinahe 20 Jahre arbeitete er für unseren Landesverband. Nun übernahm er, beginnend zum 1. Januar 2009, die Funktion des Landesgeschäftsführers der brandenburgischen Verbraucherzentrale. Erfahrungen mit der Verbraucherzentrale hat er bereits ebenfalls seit Anfang der 90er Jahre, als der Landesmieterbund Mitglied in der Verbraucherzentrale wurde und ihn daraufhin in deren Vorstand delegierte. Ende der 90er Jahre wurde er dann auch zum Vorsitzenden der Verbraucherzentrale gewählt. Dies gewährleistete eine weitere kooperative Zusammenarbeit zwischen beiden Organisationen, zum Nutzen aller Mitglieder.

Dr. Radloff, der seinen Dienst im Landesverband im Frühjahr 1991 antrat, arbeitete bis zur Wahl des damaligen Landesgeschäftsführers Klaus-Jürgen Warnick in den Deutschen Bundestag als „Chefjurist“ des Landesverbandes. Seine ursprünglich als ABM-Stelle finanzierte Tätigkeit wurde nach Auslaufen der Arbeitsbeschaffungsmaßnahme in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis fortgeführt. Wie übrigens auch bei zwei weiteren Mitarbeiterinnen. Ein gutes Beispiel dafür, wie ABM-Finanzierungen bei sinnvollem Einsatz damals noch dazu beitrugen, tatsächlich Arbeitsplätze auf Dauer zu schaffen.

Die Hauptaufgabe Dr. Radloffs bestand anfänglich vor allem darin, die ehrenamtlichen Beraterinnen und Berater in den neu entstandenen örtlichen Mietervereinen juristisch zu qualifizieren und auf die sich damals oft halbjährlich ändernde Gesetzgebung hinzuweisen.

Dazu wurde unter anderem ein landesspezifischer monatlicher



3. Brandenburg-Tag 2006 – Immer mit „vor Ort“ und stets die lange Jahre von ihm mitverantwortete MieterZeitung zur Hand

Info-Dienst Recht als Unterstützung für die Mietervereine herausgegeben und eine Arbeitsgruppe der Rechtsberater und Rechtsanwälte, die für den Landesverband tätig waren, gegründet. Sie trafen sich unter Leitung von Dr. Radloff einmal im Monat, um ihre Erfahrungen auszutauschen und eine mögliche politische Einflussnahme auf die rechtliche Ausgestaltung von mieten- und vermögensrechtlichen Fragen zu diskutieren. Einen breiten Raum nahm damals dabei noch die komplizierte Materie der offenen Vermögensfragen ein. In diesem Zusammenhang war es auch immer wieder notwendig, juristische Stellungnahmen des Landesverbandes zu diesbezüglichen Gesetzesinitiativen des Bundes- oder Landtages zu erarbeiten. Dadurch wurde unser Landesverband schnell zum bundesweit anerkannten Spezialisten auf diesem Gebiet. Als Jurist des Landesverbandes



Beim „Aktionsbündnis gegen Rechts“ 2006 in Halbe

nahm Dr. Radloff auch an etlichen der damals immer noch anstehenden Gründungsveranstaltungen neuer Mietervereine teil. Oder er begleitete den Landesgeschäftsführer bei den fast wöchentlichen, oft sehr emotionalen und turbulenten Mieter- und Nutzerversammlungen. So kannte er bald den gesamten Landesverband, der von 16 Gründungsmitgliedern im Juni 1990 schnell auf 48 Mitgliedsvereine im Jahr 1994 anwuchs. Aber auch bei den vielen politischen Aktionen, die der brandenburgische Landesverband durchführte, war Dr. Radloff unver-



Zum wohnungspolitischen Gespräch bei Minister Dellmann (2007)

zichtbar dabei. So bei der viel beachteten Fahrt von 2 000 Demonstranten nach Bonn im März 1992 oder bei der 14-tägigen Mahnwache vor dem Bundeskanzleramt, damals ebenfalls noch in Bonn. Dazu zwei große Protestveranstaltungen im überfüllten Saal des RAW in Potsdam und die erstmalige Ausrichtung des Deutschen Mietertages in einem ostdeutschen Bundesland im Juni 1993 in Potsdam. Circa 600 Delegierte aus ganz Deutschland mussten damals betreut werden. Die ungezählten Aktionen können nur beispielhaft genannt werden.

Auch als der größte Mieterverein des Landes einen neuen Vorsitzenden suchte, war Dr. Radloff zur Stelle und übernahm beim Mieterverein Potsdam für viele Jahre den Vorsitz.

Aber auch über den Landesverband hinaus wurde er bekannt. Auf der einen Seite durch die kontinuierliche Teilnahme an den Ratgeber-Sendungen von Antenne Brandenburg, über ORB zum heutigen RBB; über die Ratgeber-Seite des Neuen Deutschland sowie vieler anderer Publikationen. Wie auch auf der anderen Seite über die Vertretung unseres Landesverbandes im Aktionsbündnis gegen Gewalt, Rechtsextremismus und Fremdenfeindlichkeit.

Dr. Radloff, der an allen Deutschen Mietertagen seit 1995 als Delegierter teilnahm, wird auf dem Deutschen Mietertag in Leipzig im Juni 2009 für seine hervorragenden Verdienste mit der goldenen Ehrennadel des DMB geehrt.

Wir wünschen Dr. Radloff eine Fortsetzung der erfolgreichen Arbeit in seiner Funktion bei der Verbraucherzentrale und eine weitere gute Zusammenarbeit, die schon durch seine Mitgliedschaft in mehreren Mietervereinen des Landes erhalten bleibt.

**Der Landesvorstand
Rainer Weicht**

Vorstandswahl und Satzungsänderungen

Mitgliederversammlung 2009 in Frankfurt (Oder)

Am 25. April 2009 hat der Mieterverein VIADRINA seine Mitgliederversammlung 2009 durchgeführt. Wieder gewählt wurden unter anderem der Vorsitzende Rechtsanwalt Sepp Träthner und sein Stellvertreter Rechtsanwalt Thomas Köhler. Nachfolger von Herrn Dammann als Schatzmeister wurde Frau W. Kümpfel. Das hohe Vertrauen der Mitglieder in die Vereinsführung zeigte sich bei den Abstimmungen zu den Berichten und den Personalwahlen, die durchweg ohne Gegenstimme und Enthaltung erfolgten. Aber auch die zur Abstimmung gestellte neue Vereinssatzung wurde einstimmig angenommen. Ein wichtiger Punkt der Satzungsänderung ist die Festlegung, dass in der Mieterzeitung zu den Mitgliederversammlun-



Wieder gewählt und wieder aktiv: die Rechtsanwälte Thomas Köhler (links) und Sepp Träthner am 1. Mai in Frankfurt (Oder) Foto: H. Höhne

gen des Vereins eingeladen wird. Eine gesonderte Einladung wird wie jetzt 2009 aus Kostengründen nicht mehr erfolgen. Ein Kritikpunkt im Vorstandsbericht war die in etlichen Fällen ungenügende Bereitstellung (Wohnungsgröße, Miethöhe, Zustand der Wohnung) von Er-

satzwohnungen für die vom Abriss betroffenen Mieter. Ein Mieter muss jetzt zum vierten Mal wegen Abriss umziehen! Besonders negativ fiel die große Genossenschaft auf, die lieber die eigenen Mieter auf Räumung verklagt, statt angemessenen Ersatzwohnraum zu vernünftigen

Konditionen anzubieten. Zu den überwiegend sehr erfolgreichen gerichtlichen Auseinandersetzungen der Mitglieder mit den Vermietern berichtete Rechtsanwalt Köhler. So muss nicht jede Mieterhöhung (aktuell Sascha Hirsch Immobilien und WOWI GmbH) kommentarlos hingenommen werden. Berechtigte Einwände können und haben (auch außergerichtlich!) in Einzelfällen zu einem Absenken der ursprünglichen Forderung des Vermieters geführt. Interessant war für die Mitglieder auch, dass in einem Gerichtsverfahren die Hauswartkosten des ehemaligen Vermieters ESG nun auch per Gutachter als überhöht festgestellt worden sind. Nach vielen Jahren werden die von den Vereinsmitgliedern monierten Abrechnungen voraussichtlich auf das ortsübliche Kostenniveau (22 statt 47 Cent pro Quadratmeter und Jahr) reduziert werden.

Sepp Träthner, Vorsitzender

Als Thomas Sch., Mieter einer Eigentumswohnung am Rande zu Berlin, im Oktober 2007 mit der Post seiner Vermieter konfrontiert wurde, glaubte er seinen Augen nicht zu trauen. Für die Betriebskostenabrechnungen 2005 und 2006 verlangten die Vermieter zusammen mehr als 2 500 Euro Nachzahlung, verbunden mit einer erheblichen Steigerung der Vorauszahlungen. Weil beruflich stark eingebunden, wählte Thomas Sch. eine Mitgliedschaft im Online-Mieterverein für Brandenburg. Schon kurz nach Abwicklung der Beitrittsmodalitäten waren die relevanten Unterlagen in elektronischer Form beim Verein eingegangen und an den verantwortlichen Rechtsberater übermittelt. Dieser konnte dem Mitglied bereits am gleichen Tage mitteilen, dass die Forderung aus der Betriebskostenabrechnung 2005 verfristet und damit nicht mehr geschuldet war. Der Betriebskostenabrechnung 2006 fehlte die Einzelabrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten, was eine formelle

Effiziente Wahrung von Mitgliederinteressen auch im Online-Mieterverein

Unwirksamkeit dieser Abrechnungspositionen zur Folge hatte. Die Forderung aus dieser Abrechnung – immerhin 1 583 Euro – war nicht fällig. Auf diese Umstände hatte das Mitglied unter Verwendung der vom Rechtsberater vorgeschlagenen Nachricht die Vermieter hingewiesen. Die Vermieter säumten weiterhin. Die Einzelaufstellung der Heiz- und Warmwasserkosten 2006 ging erst Anfang Januar 2008 bei unserem Mitglied, also nach Verstreichen der Vorlagefrist, ein. Danach kam es, wie es kommen musste: Die Vermieter ließen sich bei ihren Forderungen anwaltlich vertreten; unser Mitglied konnte stets zeitnah auf die Arbeit des Rechtsberaters und seine Schriftsätze zurückgreifen. Die Vermieter wollten sich trotz der Entscheidungslage ge-

rade beim Bundesgerichtshof zu den formellen Anforderungen nicht überzeugen lassen und erhoben beim zuständigen Amtsgericht Zahlungsklage. Diese ist vom Amtsgericht Oranienburg im Frühjahr 2009 vollständig abgewiesen worden (Urteil vom 10. Februar 2009, Az: 24 C 158/08). Das Gericht folgte der Argumentation des OMV. BB, dass die Nachzahlung wegen formeller Fehler der Betriebskostenabrechnung 2006 nicht zu zahlen ist (auf die Forderung aus der Abrechnung 2005 und eine Klage auf die Zahlung erhöhter Vorauszahlung hatten die Vermieter dann doch verzichtet). Zur Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten fehlt es an der Einhal-

tung der Mindestanforderungen, zu denen die Angabe des Umlageschlüssels gehört. In der Hausgeldabrechnung der Hausverwaltung findet sich noch nicht einmal die Kostenart Heizkosten. Es findet sich lediglich die Bezeichnung „Verbrauchskosten“. Als Umlageschlüssel ist „laut Anlage ista“ angegeben. Die fehlende Anlage führt dazu, dass der auf die Mieter entfallende Gesamtbetrag nicht ermittelt werden kann. Soweit die Einzelabrechnung nach Ablauf der Vorlagefrist des Paragraphen 556 Absatz 3 BGB zugegangen ist, war eine Heilung eines formellen Mangels nicht mehr möglich.

Eines bleibt anzumerken: Die erheblichen Nachzahlungen waren im Wesentlichen dem Umstand geschuldet, dass die Vorauszahlungen durch den Vermieter deutlich zu niedrig kalkuliert waren. Ein Problem, das nicht nur im Online-Mieterverein immer wieder eine Rolle spielt ...

M. B.

Soziale, gerechte und nachhaltige Wohnungspolitik gefordert

Die Mitglieder des Babelsberger Mietervereins haben auf ihrer Mitgliederversammlung Mitte Mai 2009 mit Sorge zur Kenntnis genommen, dass auch in Potsdam die Wohnkosten steigen und durch das Auslaufen von Fördermaßnahmen und damit verbundener Preisbindung der Bestand an für große Teile der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungen sinkt. Die Vereinsmitglieder unterstützen einstimmig die Forderungen des Deutschen Mieterbundes für eine soziale, gerechte und nachhaltige Wohnungspolitik. „Hier brauchen wir die Verbündeten in der Stadtverwaltung, den politischen Gremien und in den Wohnungsunternehmen, mit denen wir uns trotz mancher Auseinandersetzung eine sachbezogene Zusammenarbeit im Interesse der Mieter erarbeitet haben“, so die Vorsitzende des Vereins, Jutta Busch.

DIE MITGLIEDER FORDERTEN

- die Landesregierung Brandenburg auf, durch eine gezielte und wirksame Förderung des Wohnungsbaus die Schaffung bezahlbarer Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung zu sichern und ihre Stimme gegenüber der Bundesregierung zur Schaffung eines verfassungsmäßigen Rechtes auf Wohnen, wie es sich die Franzosen 2007 erstritten haben, zu erheben.
- die Potsdamer Kommunalpolitiker auf, Belegungsrechte für bezahlbare Wohnungen, wie seit Jahren in München – dem teuersten Wohnungsmarkt der BRD – praktiziert, zu sichern.
- den Oberbürgermeister und die zuständigen Verantwortungsträger auf, bei den städtischen Betrieben eine weitere



Ehrungen im Babelsberger Mieterverein

Steigerung der Kosten für Wasser/Abwasser, für die Müllentsorgung und Straßenreinigung zu verhindern.

- alle in unserer Landeshauptstadt tätigen Wohnungsunternehmen auf, unter Beachtung

des „Gebotes der Wirtschaftlichkeit“ die Belastung ihrer Mieter durch Betriebskosten zu prüfen und alle Möglichkeiten zu ihrer spürbaren Verringerung zu nutzen, die Energieeffizienz zu steigern und die energetische

Modernisierung der Bestände zu forcieren.

- alle Mieter unserer Stadt auf, eigene Reserven zur Reduzierung der von ihnen beeinflussbaren Betriebskosten zu erschließen und von ihren Vermietern die Nutzung aller Möglichkeiten zur Beseitigung bestehender „Schwachstellen“ in ihren Häusern zu fordern.

Der Vorstand des Vereins würdigte die gute Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung und mit den Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt im Interesse der Mieter.

Beirat, Vorstand und der Geschäftsführer konnten erneut eine gute Bilanz ziehen.

Gegenüber dem anwesenden Landesgeschäftsführer Dr. Rainer Radloff wurde unterstrichen, dass der Babelsberger Mieterverein personell und finanziell stabil, ein verlässlicher und eigenständiger Partner im Landesverband ist und bleibt.

Dr. Reinhard Schuster

Deutscher Mietertag folgte einstimmig dem Antrag des brandenburgischen Landesverbandes

Diesmal hatten die acht brandenburgischen Delegierten und vier Gastdelegierte keine weite Anreise zum Deutschen Mietertag hinter sich, als sie im Hotel The Westin im Herzen Leipzigs eintrafen. Wieder einmal war eine ostdeutsche Stadt Gastgeber des alle zwei Jahre stattfindenden Höhepunktes der Mieterbewegung in Deutschland. Und mit beinahe 600 Delegierten und Gastdelegierten wurde auch eine neue Rekordbeteiligung verzeichnet. Auch wir Brandenburger spürten es im „proppevollen“ Saal hautnah.

Schon der Beginn brachte den Brandenburger Landesverband ins Gespräch, wurde doch unser langjähriger Landesgeschäftsführer Dr. Rainer Radloff, seit Ende 1994 in dieser Funktion tätig, mit der hohen Auszeichnung der „Goldenen Ehrennadel des DMB“ geehrt.

Am nächsten Tag wurde dann der wohnungspolitische Antrag unseres Landesverbandes „Wohnrecht für alle – auch in Deutschland“ ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen. Ziel des Antrages war es, dass der Deutsche Mieterbund den Bundesgesetzgeber auffordert, ein einklagbares Recht auf Wohnen für alle in das Grundgesetz aufzunehmen. Zuvor hatte in der Po-

diumsdiskussion mit den Wohnungspolitikern aller fünf Bundestagsfraktionen auch dieses Thema breiten

Raum eingenommen. Dabei sprach sich lediglich die LINKE eindeutig für ein solches Grundrecht aus, SPD und Grüne wichen einer konkreten Antwort aus und FDP und CDU antworteten, wenn auch verklausuliert, mit Nein.

Übrigens geht die in der Brandenburgischen Verfassung enthaltene Entsprechung auf die eindeutige Einflussnahme unseres streitbaren Landesverbandes bei der damaligen Verfassungsdiskussion zurück. Als kurz vor der Abstimmung, auf Druck konservativer Parteienvertreter diese Passage wieder aus dem Verfassungsentwurf gestrichen werden sollte, drohte unser Landesverband damit, alle seine Mitglieder und darüber hinaus alle Brandenburger aufzufordern, der Verfassung nicht zuzustimmen. Schnell wurde der Paragraph 47 wieder eingefügt. Ein schöner Erfolg, der zeigt, wie wichtig eine starke Mieterschaft sein kann.

Insgesamt sehen wir Brandenburger den Deutschen Mietertag 2009 als erneut gelungenes Zeichen für die Solidarität der Mieterinnen und Mieter in ganz Deutschland. Wir freuen uns schon, trotz dann notwendiger Rekordreisezeit, auf den nächsten Mietertag 2011 in Koblenz.

Klaus-Jürgen Warnick, Landesvorsitzender

Schimmelbildung ist ein Spitzenreiter bei der Rechtsberatung zu Wohnungsmängeln. Entweder Schimmelflecken und Pilzbildung machen sich nach und nach sichtbar oder werden festgestellt, wenn einmal ein Möbelstück verrückt werden muss. Wird eine Mängelanzeige beim Vermieter gemacht, ist die Antwort schon vorprogrammiert: Natürlich sei immer der Mieter schuld. Nach einer Rundumsanierung hätte er nicht ordentlich gelüftet oder zu viel Wäsche im Bad zum Trocknen aufgehängt. Sogar wenn in einem Neubau die Wände stockig werden, liegt es natürlich nicht an Baufehlern.

Der Mieterverein Potsdam und Umgebung (MVP) hat einen Weg eingeschlagen, der spürbar die Mitglieder bei der Durchsetzung berechtigter Ansprüche stärkt. Behilflich ist dabei Dr. Bernd Kaiser. Dr. Kaiser ist Architekt und Sachverständiger für

Schimmel ohne Ende

Schäden an Gebäuden. Er gehört dem Sachverständigen-Verband Mitte e. V. an. Seit Ende 2008 übernimmt er im Auftrag des MVP bei Mitgliedern die Begutachtung vor allem beim Auftreten von Schimmel in Wohnungen. Der Verein erhält von ihm ein ausführliches Protokoll zur „Beweissicherung“, auf dessen Basis seine Rechtsberater dann das weitere Vorgehen in der Auseinandersetzung mit dem Vermieter bestimmen. Das Protokoll enthält eine Situationsbeschreibung, das Ergebnis ausführlicher Messungen, Fotografien, die Benennung von Ursachen und Hinweise zum weiteren Vorgehen. Sollte es insbesondere wegen möglicher Gesundheitsschäden oder Allergien notwendig sein, so kann er durch ein Fachlabor die Art des Schim-

mels und seine Gesundheitsgefährdung feststellen lassen. Bis Mitte Februar sind durch Dr. Kaiser für den MVP über 35 Beweisaufnahmen durchgeführt worden.

Inzwischen haben auch Mitglieder der Mietervereine in Teltow und Brandenburg/Havel schon seine Hilfe in Anspruch genommen. Der Vorteil für die Mitglieder liegt auf der Hand: Für Rechtssicherheit und die Gesundheit erhält man wichtige Entscheidungsgrundlagen zu günstigem Preis.

Von den Vermietern, aus den Medien und durch die örtlichen Mietervereine des DMB erhält der Mieter eine Flut von Tipps zum richtigen Verhalten zum Schutz vor Schimmelbildung: Häufigkeit und Art des Lüftens, richtiges Heizen, Unterschiede

in Wohn- und Schlafzimmer, Bad und Küche ...

Dr. Kaiser nennt auch Gefahrenschwerpunkte: „Schimmelpilze treten in sanierten Wohngebäuden nicht etwa in Bad (drei Prozent) und Küche (elf Prozent) am häufigsten auf. Meistens werden Schlafzimmer (42 Prozent), Wohn- (22 Prozent) und Kinderzimmer befallen.“ Bei der Auswertung seiner Protokolle fragt Dr. Kaiser auch schon mal danach, ob es immer notwendig ist, Möbel so dicht wie möglich an die Wand zu rücken und bis unter die Decke aufzubauen. „Wie soll denn da eine Luftzirkulation zur Ableitung von Feuchtigkeit zustande kommen?“ Rechtlich hat der Mieter natürlich den Anspruch auf die Nutzung eines jeden Quadratzentimeters – aber manchmal muss man auch Kompromisse finden können. Auch bei solchen Abwägungen helfen die Rechtsberater des MVP den Mitgliedern. **Onni Saal**

Der Babelsberger Mieterverein lädt ein

zur **außerordentlichen Mitgliederversammlung** des Babelsberger Mietervereins am **Montag, den 12. Oktober 2009**, um 18.00 Uhr im „Bürgerhaus Am Schlaatz“ (Schilfhof 28, 14478 Potsdam)

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Vorschlag zur Änderung des Paragraphen 4 Absatz 5 der Satzung (Regelung zur Mitgliedschaft im Vorstand)
3. Aussprache/Diskussion
4. Beschlussfassung
5. Nachwahl zum Vorstand

Änderungen der Tagesordnung bleiben der Mitgliederversammlung vorbehalten. Anträge an die Mitgliederversammlung können schriftlich bis zum 15. September 2009 in der Geschäftsstelle eingereicht werden. Dort kann auch die vorgesehene Änderung der Satzung eingesehen werden.

und zur **Bürgerversammlung** der WG Schlaatz und Waldstadt am **Dienstag, den 8. September 2009**, um 18.00 Uhr im „Bürgerhaus Am Schlaatz“ (Schilfhof 28, 14478 Potsdam) zum Thema:

Wohnen am Schlaatz und in der Waldstadt

Reinhold Fiedler, amtierender Vorsitzender

2. Tag des Wohnens in Ludwigsfelde



Dass Ludwigsfelde ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort ist, wird im Lande kaum in Abrede gestellt. Mit dem 2. Aktionstag Wohnen wollten die Stadtverwaltung sowie die beteiligten Unternehmen und Vereine zeigen, dass Ludwigsfelde auch als Wohnstandort einiges hermacht.

Um den potenziellen Interessenten die Entscheidung für Ludwigsfelde möglichst schmackhaft zu machen, kamen am 21. Juni 2009 nicht nur Immobilienunternehmen in das Kulturhaus, sondern auch Sozialvereine, Finanzierer, Kultureinrichtungen und natürlich auch der Mieterverein.

Der Weg lohnte sich im doppelten Sinne, gab es doch mit dem Geschäftsführer des Vereins der Mieter, Nutzer und selbstnutzenden Eigentümer „Der Teltow“, Dr. Matthias Blunert, eine informative Gesprächsrunde zum Thema „Erste Wohnung“. Dabei spielte vor allem die Vertragsgestaltung

eine Rolle, denn Kündigungsfristen, Kleinreparaturen und zahlreiche juristische Fallstricke sowie aktuelle Gerichtsentscheidungen prägen dieses Feld. Eine eigens erarbeitete Broschüre des Mieterbundes gab Tipps für die erste Bleibe und zahlreiche Fragen der Zuhörer führten tief in die Materie. Die Broschüre ist auch über den örtlichen Mieterverein erhältlich.

Die Präsenz des Mietervereins bereicherte den Aktionstag und rundete das thematische Bild „Jugend und Familie in einer jungen Stadt“ ab. Alle Beteiligten schätzten die Veranstaltung als Erfolg ein und wollen diese zur Tradition werden lassen. ■

Neuer Betriebskostenspiegel für Brandenburg

Landesverband kritisiert weiter ansteigenden Anteil der Betriebskosten an den gesamten Wohnkosten und hohe Heizkosten in der Uckermark

Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes für das Jahr 2007 zeichnet sich für das Land Brandenburg insbesondere durch überhöhte Heizkosten von 0,87 Euro je Quadratmeter und Monat aus. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 0,77 Euro. In der Uckermark müssen die Mieterhaushalte im Durchschnitt bis zu 1,40 Euro, bei Spitzenwerten bis über zwei Euro für eine warme Wohnung aufbringen. Diese Werte wurden bei der Ermittlung des Durchschnittes der Heizkosten aber nicht berücksichtigt, um die Heizkostenwerte für das übrige Land Brandenburg nicht zu verzerren. Auch bei den Kosten für Wasser und Abwasser liegt Brandenburg zehn Prozent über dem Bundesdurchschnitt.

Eine Untersuchung des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) hatte vor kurzem zu ähnlichen Ergebnissen geführt. Ursache der hohen Werte beider Kostenarten ist überwiegend die kommunale Preisgestaltung. Die genauen Gründe für die überhöhten Heizkosten können zwar im Einzelnen noch nicht konkret benannt werden, aber es zeichnet sich ab, dass Energieversorger in Brandenburg ihre Monopolstellung ausnutzen und hohe Gewinne zu Lasten der Verbraucher einfahren.

Der Mieterbund sieht hier auch die Landesregierung und die Kommunen in der Pflicht, die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten im Blick zu behalten und die notwendigen Schritte einzuleiten, wenn nötig auch kartellrechtlich, um die Senkung der Kosten auf ein deutschlandweit übliches Maß zu erreichen.

Die Untersuchung des DMB, die jährlich aktualisiert wird und repräsentativ auf einer großen Datenmenge basiert, ist alleine

Bereits seit 2006 veröffentlicht der Deutsche Mieterbund neben den bundesweiten Betriebskostenspiegeln auch eine Reihe regionaler Daten, darunter auch die Auswertung tausender brandenburgischer Abrechnungen, die uns von Mietern und Mietervereinen vorgelegt wurden.

Obwohl diesmal das Material für die 2007er Abrechnungen aus unserem Bundesland schon sehr frühzeitig vorlag, hat sich die Veröffentlichung etwas verzögert. Der Grund waren Werte aus dem Bereich der Uckermark – sogenannte „Ausreißer“ – die auch den Experten einiges Kopfzerbrechen bereiteten. Alle Überprüfungen bestätigten jedoch: Die generell höheren Heizkosten in Brandenburg werden in dieser Region noch deutlich übertroffen, liegen teilweise um 100 Prozent über dem Durchschnitt.

Jürgen Milling, Vorsitzender des Mietervereins Uckermark, im Gespräch mit der MieterZeitung hierzu: „Es hat sich gezeigt, dass die vom DMB erfassten Daten tatsächlich die Situation widerspiegeln.

Wir müssen diese unverhältnismäßig hohen Heizkosten in der Uckermark bestätigen und wollen uns in unserer Arbeit, auch gegenüber den Abgeordneten und Verwaltungen, noch stärker hierauf konzentrieren. Denn der vorliegende Trend setzt sich auch in den Abrechnungen für 2008 fort. Uns liegen aus den letzten Beratungen zu Heizkosten Abrechnungen vor, nach denen für das Jahr 2008 von Wärmeanbietern Megawattstunden-Preise von über 190 Euro gefordert werden.“

für Brandenburg aus den Angaben für knapp eine Million Quadratmeter vermieteter Wohnfläche ermittelt worden. Dazu nutzt der DMB anonymisiert die Daten von tausenden Mitgliedern, die immer häufiger ihre Betriebskostenabrechnungen bei ihrem Mieterverein überprüfen lassen.

So steht der Anteil an Überprüfungen dieser Abrechnungen mit 37,6 Prozent klar an erster Stelle der Beratungsschwer-

punkte, gefolgt von Problemen mit Wohnungsmängeln (17,8 Prozent) und allgemeinen Vertragsangelegenheiten (10,1 Prozent). Fragen zu Modernisierung (zwei Prozent) oder Mieterhöhungen (5,9 Prozent), die vor zehn bis 15 Jahren gerade in Ostdeutschland von großer Bedeutung und damit Beratungsschwerpunkt waren, sind dagegen völlig in den Hintergrund getreten.

Festzustellen ist außerdem, dass

Kündigung wegen gehinderter wirtschaftlicher Verwertung abgewehrt

Der Mietervereinigung „Der Teltow“ e. V. ist es gelungen, eine Kündigung der Eigentümer wegen gehinderter wirtschaftlicher Verwertung erfolgreich abzuwehren. Im Vereinsbereich gibt es seit je her die Tendenz, dass Eigentümer zurückgegebener, aber langjährig vermieteter Grundstücke eine Vermarktung anstreben. Kommt eine Einigung mit den Mietern – im vorliegenden Fall ist das Mitglied hoch in den 80ern – nicht zustande, wird neuerdings, vielleicht auch wegen der letzten Entscheidung des BGH zur wirtschaftlichen Verwertung, auf den Weg einer solchen Kündigung gesetzt. Dem hat nach dem Amtsgericht Potsdam nun auch das Landgericht einen Riegel vorgeschoben (indem auch eine Revision nicht zugelassen wurde - Urteil vom 23. Juli 2009, Az: 11 S 230/08).

der Anteil der Betriebskosten an den gesamten Wohnkosten immer mehr steigt und sich heute zu einer wirklichen „zweiten Miete“ entwickelt hat. So zahlen Mieter in Deutschland durchschnittlich 2,14 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten. Dies wirkt sich in Ostdeutschland bei insgesamt noch geringeren Mieten und höheren Betriebskosten noch spürbarer aus.

(Presseerklärung des Landesverbandes)

Neue Webpräsenz

Komplett neu gestaltet und ins Netz gestellt wurde vor kurzem die Webpräsenz des Mietervereins Brandenburg. Übersichtlich und umfangreich informiert der Verein seine mehr als 1.700 Mitglieder und die Mieter in der Region. www.mieterverein-brandenburg.de

Mietervereine twittern

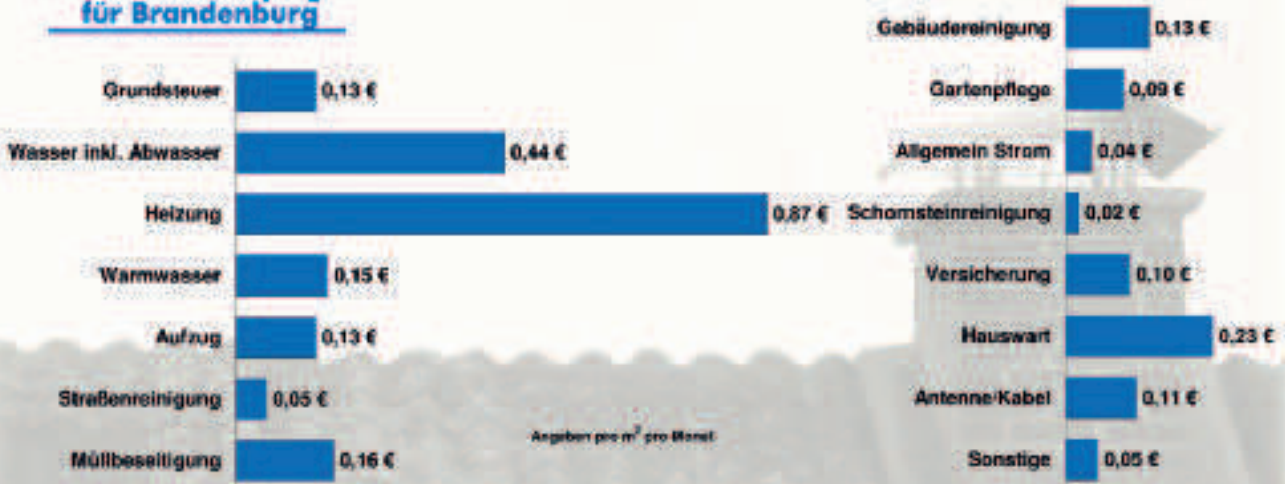
Seit einigen Wochen sind jetzt auch die ersten Mietervereine bei Twitter aktiv. Der DMB Zossen und der OMV.BB haben sich jüngst diesem sozialen Netzwerk angeschlossen. In sogenannten Micro-Blogs können kurze Nachrichten auf diesem Wege interessierte Leser besonders schnell erreichen. www.twitter.com/DMB_Zossen
www.twitter.com/OMVBB

Richtig telefonieren

Mitglieder und andere Mieter aus der Landeshauptstadt wählen zunehmend die Telefonnummern des Landesverbandes. Hier noch einmal die richtigen Anschlüsse:
Mieterverein Potsdam
- 03 31/90 09 01
Mieterverein Babelsberg
- 03 31/74 22 01

DMB

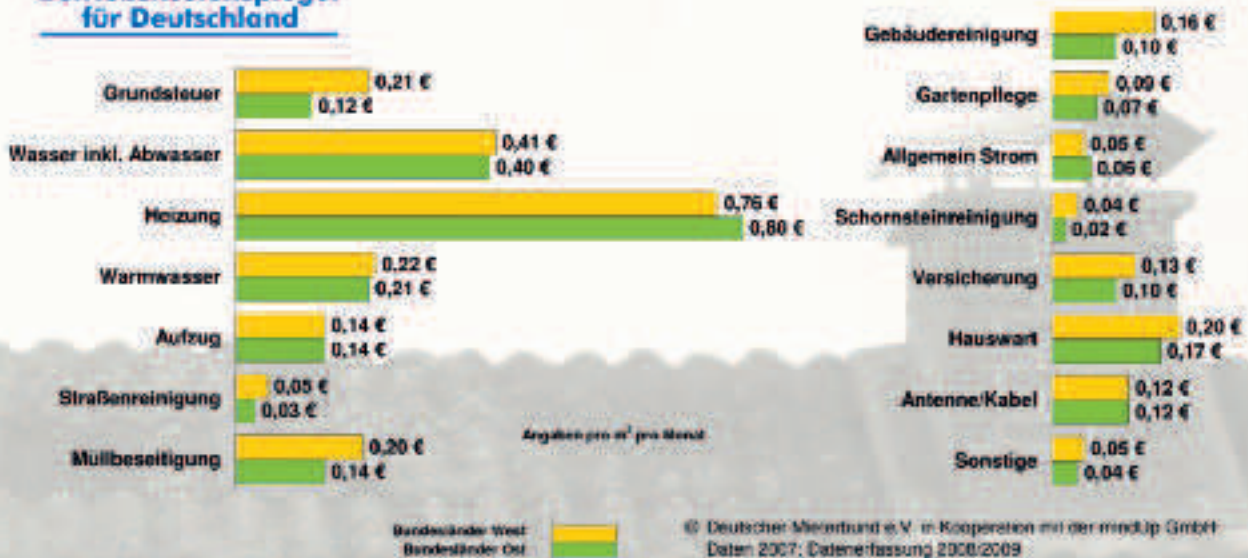
Betriebskostenspiegel für Brandenburg



© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH
Daten 2007; Datenerfassung 2008/2009

DMB

Betriebskostenspiegel für Deutschland



© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH
Daten 2007; Datenerfassung 2008/2009

Oben: Betriebskostenspiegel für das Land Brandenburg (Daten aus den Abrechnungen für 2007)

Unten: Betriebskostenspiegel-Vergleich der Bundesländer West und Ost (Daten ebenfalls aus den Abrechnungen für 2007)

Daten für das Abrechnungsjahr 2008 können ab sofort auf der Webseite des DMB (www.mieterbund.de) online eingegeben werden. Gern nimmt auch Ihr Mieterverein eine Kopie Ihrer Abrechnung entgegen.

Folgeschwere Privatisierung in Angermünde

Wärmeliefervertrag gekündigt – Rechnungen nicht bezahlt – Mieterverein organisiert Mieterversammlung und richtet Treuhand-Konto ein



Im uckermärkischen Angermünde trafen die Abgeordneten der Stadtverordnetenversammlung Ende 2007 eine für viele Mieter der Stadt folgenschwere Entscheidung. Ausgangspunkt war die sich bereits Jahre hinziehende Finanzmisere bei der Bau- und Wohnungsgesellschaft (BWG), einem kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Angermünde. 25 Millionen Euro Schulden wurden angehäuft. Ohne ständige Finanzspritzen der Stadt hätte das kommunale Wohnungsunternehmen wohl längst Insolvenz anmelden müssen. Bürgschaften in Höhe von 9,7 Millionen Euro wurden von der Stadt geleistet. Seit 2003 waren außerdem mehr als 1,3 Millionen Euro an Zuschüssen zusammengekommen. Deshalb stellte man die Privatisierung als Allheilmittel zur Sanierung des Stadthaushaltes hin, und ein vorher beschlossenes Sanierungskonzept für das Unternehmen wurde verworfen. Gegen diesen Beschluss, 1.058 kommunale Wohnungen zu „verkaufen“, machten zwar der Mieterverein Uckermark, die Linke und gesellschaftliche Gruppen der Stadt in einer Bürgerinitiative mobil. Doch das Bürgerbegehren, gestützt auf 1.415 gültige Unterschriften, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung im Februar

2008 wegen einer angeblich fehlenden Begründung abgelehnt. Ein weiteres Bürgerbegehren gegen den Verkauf brachte auch keinen Erfolg, da während dieses Bürgerbegehrens die BWG für zwei symbolische Euro an zwei Untergruppen der Nau Real Estate Group AG verkauft und im Nachgang erklärt wurde, dass die Bedingungen zur Sanierung der BWG nach dem eigenen Sanierungskonzept nicht mehr gegeben seien. Dafür sicherte der Käufer zu, die Bürgschaften der Stadt abzulösen. Inzwischen sind 20 Monate vergangen, an der Finanzsituation der Stadt hat sich nur in der Hinsicht etwas geändert, dass Angermünde keine Wohnungen mehr besitzt, aber immer noch für neun Millionen Euro Bürgschaften haftet. Zur Jahresversammlung des Mietervereins im Juni 2009 bekam der Geschäftsführer Gelegenheit, sich den Fragen der Mieter zu stellen. Obwohl von ihm verkündet wurde, was man alles zur Sanierung des Wohnungsbestandes unternehmen wolle, hat sich auch hier bisher nichts getan. Es werden gerade mal die notwendigsten Reparaturarbeiten, und die auch nur dann, wenn der Mieter sie hartnäckig fordert, durchgeführt. Vom versprochenen altersgerechten Umbau von Wohnungen, dem Einbau von Fahrstühlen und weiteren Modernisie-

rungsmaßnahmen ist bisher nichts zu sehen. Dafür haben dann Mieter auf einigen BWG-Grundstücken in der Betriebskostenabrechnung

für 2008 Grundsteuern in dreifacher Höhe zu zahlen, da angeblich das Finanzamt die Steuer für drei Jahre rückwirkend neu veranlagt hat. Auf Nachfrage ergab sich, dass dies auf Antrag der Geschäftsleitung der BWG geschah. Anfang August 2009 erfuhren wir aus dem „Spiegel“, dass die Nau Group unter anderem in Neukirchen-Vluyn, einem ehemaligen Zechenstandort bei Duisburg, bereits vor viereinhalb Jahren 678 sanierungsbedürftige Wohnungen kaufte, die sie weitestgehend sich selbst überließ. Da der in Duisburg ansässige Mieterschutzbund und insbe-

Liebe Mitglieder unserer Mietervereine,

das „Superwahljahr 2009“ neigt sich nun dem Ende und hat auch in der Mieterbewegung unseres Landes Spuren hinterlassen. So befürchten nicht wenige, dass die neue Koalition in Berlin auf Druck des kleineren Koalitionspartners Verbesserungen wieder rückgängig machen könnte, die der Mieterbund in den letzten 20 Jahren, gemeinsam mit uns Brandenburgern, mühsam erkämpft hatte. Es wird viele Anstrengungen kosten, da wirksam gegenzusteuern. Und auch hier wird sich erneut deutlich zeigen, wie erfolgreich eine starke Dachorganisation der Mieterinnen und Mieter mit weit über eine Million Mitgliedshaushalten sein kann. Darüber hinaus werden wir schon 2010 sehen, ob der Optimismus, der jetzt vielfach in die neue politische Konstellation Brandenburgs gelegt wird, begründet ist und den Erwartungen standhalten kann. Der brandenburgische Mieterbund wird auch diesmal genau hinsehen, inwieweit Anspruch und Wirklichkeit, Versprechungen und Wort halten übereinstimmen. Auch 2009 spielte das Thema der hohen Betriebskosten eine herausragende Rolle. Viele von Ihnen haben ja noch die letzten hohen Heizkostenabrechnungen in schmerzlicher Erinnerung. Zwar sind die Heizöl- und Gaspreise in diesem Jahr gegenüber 2008 leicht gesunken, doch wie lange dies anhält und ob dies auch 2010 so bleibt, muss abgewartet werden. Jedenfalls werden sich auch im nächsten Jahr alle die freuen, die als Mitglied in einem regionalen Mieterverein die Betriebskostenabrechnung noch einmal auf Richtigkeit und Plausibilität überprüfen lassen können. Unserem Landesverband steht, wie allen ostdeutschen Mieterorganisationen, im nächsten Jahr das 20-jährige Jubiläum ins Haus. Wir werden es am Ort seiner Gründung in einer zugleich zurückschauenden wie zukunftsweisenden Festveranstaltung würdig begehen. Dabei ist uns die erfolgreiche Arbeit seit 1990 Verpflichtung, auch in den nächsten Jahrzehnten die Interessen unserer Mitgliedschaft wieder schlagkräftig zu vertreten und sie in allen auftretenden Fragen sachkompetent zu beraten. In diesem Sinn wünsche ich Ihnen auch ganz persönlich ein erfolgreiches und mit Gesundheit verbundenes Jahr 2010.

Ihr Klaus-Jürgen Warnick, Landesvorsitzender

sondere sein Geschäftsführer Peter Heß in dieser Zeit Erfahrungen im Umgang mit der Nau Group bis hin zur Errichtung eines Treuhandkontos für die Bezahlung der nötigen Betriebs- und Reparaturkosten gesammelt hatten, nahmen wir Ende September 2009 Verbindung zu Peter Heß auf.

Zu diesem Zeitpunkt wurde bekannt, dass die BWG ohne sicheren Ersatz den Wärmeliefervertrag mit den Stadtwerken Angermünde gekündigt hatte und für bisher gelieferte Fernwärme bei den Stadtwerken über 100.000 Euro Schulden hat.

Obwohl die Mieter zu Beginn eines jeden Monats mit der Miete auch die Vorauszahlung der Heiz- und Betriebskosten vornahmen, wurden diese vom Vermieter eigentlich treuhänderisch zu verwaltenden Geldern nicht an den Wärmelieferanten weitergeleitet.

Da nun den Mietern eine Ab-

schaltung der Wärmelieferung drohte, sah sich der Vorstand des Mietervereins Uckermark gegenüber seinen in BWG-Wohnungen wohnenden Mitgliedern in der Pflicht, etwas zu unternehmen.

Mit Unterstützung durch den Vorstand des Mieterbundes Land Brandenburg und den Geschäftsführer des Mieterschutzbundes aus Duisburg luden wir kurzfristig zum 6. Oktober 2009 zu einer BWG-Mieterversammlung ein, zu der auch der Bürgermeister der Stadt Angermünde, Wolfgang Krakow, der Geschäftsführer der BWG sowie Vertreter der Medien Einladungen erhielten.

Nachdem die Einladungen ausgeteilt waren, hat die Geschäftsführung der BWG am 5. Oktober die Schulden bei den Stadtwerken beglichen.

Über 500 Mieter erschienen zur Versammlung und erläuterten ihre Sorgen und Ängste. Peter

Heß klärte die Mieter über Funktion und Aufgabe eines Treuhandkontos auf und legte dar, was in Neukirchen-Vluyn damit bisher erreicht wurde.

Diese Forderung hat die BWG jetzt aufgegriffen und den Mietervertretern entsprechende Kontovollmachten erteilt, die BWG selbst hat neben der Verwaltung der Gelder nun keinen Zugriff auf diese Gelder mehr. Seit November ist so die notwendige Sicherheit garantiert.

Bei Redaktionsschluss wurde noch über die Fernwärmelieferung ab dem 1. Januar 2010 verhandelt. Die Stadt hat als Mehrheitseigner der Stadtwerke hier bereits Zusagen gemacht.

Am 4. November 2009 tagte die Angermünder Stadtverordnetenversammlung – zur Teilnahme am Tagesordnungspunkt BWG kam für uns wieder einmal eine Absage.

**Mieterverein Uckermark
Jürgen Milling, Vorsitzender**

Räume wieder wie neu

Im August wurden die Geschäftsräume des Mietervereins Viadrina bei laufendem Betrieb vom Frankfurter Maler Hahn und seinen Mitarbeitern frisch gestrichen. Fenster, Wände und Decken waren nach etlichen Jahren „fällig“. Auch einen neuen Fußbodenbelag bekamen die vier Haupträume. Die ehemals wackeligen Regalteile im Beratungsraum wurden vom Leiter der Geschäftsstelle überarbeitet und sind nun als schalldämmende PIN-Wand und Raumteiler bestens geeignet. Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitgliedern, die wegen der Behinderungen und Belästigungen durch die Malerarbeiten mit Verständnis reagierten.

Sepp Träthner, Vorsitzender

Erfolgreich verglichen

Schon seit 1999 unterstützt die Mietervereinigung Nord erst drei, später acht Mietparteien im Oranienburger Ortsteil Zehlendorf im Bemühen um sachgerechte und korrekte Nebenkostenabrechnungen.

Für die mittlerweile seit fast drei Jahren unter Zwangsverwaltung stehenden Grundstücke waren von den Mietern Nachzahlungsbeträge teils bis zu 5.000 Euro gefordert worden.

Wie der nun schon dritte mit diesem Problem befasste neue Geschäftsstellenleiter Helmut Heiss jetzt berichtete, sind in den vergangenen Wochen bemerkenswerte Erfolge erzielt worden. Im Ergebnis der jahrelangen Bemühungen um für die Mieter akzeptable Vergleiche blieb zum Beispiel dem Ehepaar E. statt knapp 5.000 Euro für 1999, 2000 sowie 2006 und 2007 eine Nachzahlung von 850 Euro. Die Belastung für Familie Sch. konnte ebenfalls um mehr als 3.000 Euro gesenkt werden. Für die anderen sechs Mieter traten ähnliche Vergleiche in Kraft.

Die Abrechnungen für das Kalenderjahr 2008 liegen bisher noch gar nicht vor. Es bleibt also weiter spannend.

Rainer Weicht

Neues aus dem Mieterverein Babelsberg

Podiumsgespräch

Der Vorsitzende des Babelsberger Mietervereins, Reinhold Fiedler, hatte für den 8. September 2009 in Zusammenarbeit mit dem Bürgerhaus am Schlaatz und dem Haus der Generationen zu einem Podiumsgespräch die Landtagskandidaten Mike Schubert (SPD), Steeven Bretz (CDU) und Dr. Hans-Jürgen Scharfberg (Die Linke) eingeladen.

Neben allgemeinen Fragen die Landes- und die Stadtpolitik betreffend, standen im Mittelpunkt der lebhaften Diskussion

- die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität am Schlaatz und in der Waldstadt,
- die Mietpreisentwicklung in den Plattenbaugebieten der Landeshauptstadt,
- die Planungssicherheit für die Garagenstandorte.

Gespräche mit Stadtpolitikern

Auf Beschluss des Vorstandes

führte der Geschäftsführer des Vereins, Dr. Reinhard Schuster, in den vergangenen Wochen Gespräche mit führenden Politikern der im Stadtparlament vertretenen Parteien. Im Mittelpunkt standen Fragen

- zur Mietpreisentwicklung und zur Fortschreibung des Mietspiegels,
- zur Bezahlbarkeit der Nettokaltmieten und der Betriebs- und Heizkosten für die einkommensschwachen Mieter und für die Stadt.

Außerordentliche Mitgliederversammlung am 12. Oktober 2009

Nach dem Ausscheiden der langjährigen Vorsitzenden unseres Vereins, Jutta Busch, und der vorläufigen Übernahme der Vorstandsgeschäfte durch den langjährigen stellvertretenden Vorsitzenden Reinhold Fiedler wurde am 12. Oktober 2009 der Geschäftsführer Dr. Reinhard Schuster in den Vorstand unseres Vereins gewählt und auf der

konstituierenden Vorstandssitzung mit dem Amt des Vorsitzenden betraut.

Die erforderlichen Änderungen der Satzung, der Geschäftsordnung und der Finanzordnung wurden durch die Mitgliederversammlung und durch den Vorstand beschlossen sowie vom Beirat bestätigt.

Der neue Vorsitzende hob die kontinuierliche und stabile Entwicklung des Vereins sowie die Verlässlichkeit für seine Mitglieder hervor.

20 Jahre Mieterverein Babelsberg

Die vom Vorstand erarbeitete Konzeption in Vorbereitung und Durchführung der feierlichen Mitgliederversammlung am 24. April 2010 – aus Anlass des 20-jährigen Bestehens des Vereins – wurde einstimmig durch den Beirat bestätigt. ■

Landesverband Mieterbund Land Brandenburg,
Schopenhauerstraße 31, 14467 Potsdam, Tel.
03 31/9 51 08 90. Verantwortlich für den Inhalt
der Seiten 16–17: Klaus-Jürgen Warnick