

# Mieter in der Preisfalle

Fast jeder Mieterhaushalt erhält einmal jährlich seine Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Sie ist immer wieder aus gutem Grund Anlass, den örtlichen Mieterverein aufzusuchen, um sie überprüfen zu lassen. Erfahrungsgemäß ist jede zweite Abrechnung fehlerhaft. Manchmal sind es nur kleine Fehler mit geringer Wirkung. Es werden aber auch gravierende Fehler gefunden, die das Abrechnungsergebnis erheblich zugunsten des Mieters verändern können.

Ein großer Kostenfaktor sind die Heiz- und Wassererwärmungskosten. Auch wenn die Heizperiode gerade abgeschlossen ist und man nicht so recht daran denken mag, spätestens mit der Abrechnung für das Jahr 2015 wird dem Mieter wieder ins Portemonnaie gegriffen. Nach dem letzten Betriebskostenspie-

gel mussten die Brandenburger Mieter durchschnittlich 1,20 Euro für die Heizung und weitere 0,29 Euro für die Wassererwärmung je Quadratmeter und Monat aufbringen. Hatte der Mieter auf alle Betriebskostenarten zu zahlen, lagen die Kosten insgesamt bei durchschnittlich 3,01 Euro je Quadratmeter und Monat. Die Heiz- und Wassererwärmungskosten mit 1,49 Euro je Quadratmeter und Monat machen also fast die Hälfte aus. Die moderaten Winter und Preissenkungen bei Gas und Öl lassen zwar nicht erwarten, dass die Kosten erheblich nach oben steigen werden. Das kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich die Heiz- und Wassererwärmungskosten auf einem hohen Niveau bewegen.

Insbesondere die Fernwärmepreise bereiten uns Sorge. Viele

Wohnungen in Brandenburg werden mit Fernwärme versorgt. Grundsätzlich eine gute Sache, wenn die Fernwärme mit nicht fossilen Brennstoffen erzeugt wird, was jedoch eher selten der Fall ist. Noch besser wäre es, wenn die sinkenden Energiepreise durch die Fernwärmelieferanten an die Nutzer weitergegeben würden. Davon würden auch Mieter einen Nutzen haben. Nach einer Untersuchung des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen sank der durchschnittliche Heizölpreis um etwa 30 Prozent, Erdgas verbilligte sich um 3,7 Prozent. Die Fernwärmepreise sanken jedoch lediglich um zwei Prozent. Auffällig ist auch, dass die Preisspanne sehr groß ist. Am günstigsten war der Preis je Megawattstunde mit 82,41 Euro in Angermünde und am

teuersten mit 116,98 Euro in Frankfurt (Oder).

Ursache für das hohe Preisniveau ist die häufig vorzufindende Monopolstellung der Fernwärmelieferanten, oft gekoppelt mit einem Anschluss- und Benutzungszwang, so dass die normalen Marktmechanismen nicht greifen. Hier sind also eine bessere Aufsicht und die Schaffung von Preistransparenz notwendig. Immer mehr Fernwärmelieferanten erhöhen den Grundpreis. Dadurch sind vor allem Mieter benachteiligt, die sparsam und effizient heizen. Das ist im Zeitalter der Energiewende absurd. Wir fordern mehr Wettbewerb. Ein Anschluss- und Benutzungszwang darf nur noch für Fernwärmenetze ausgesprochen werden, wenn die Wärme mit erneuerbaren Energien hergestellt wird. Die Grund- und Arbeitspreise sollten einer Genehmigung unterliegen und für jedermann zugänglich sein.

**Ilka Stolle, Werder (Havel)**

# Lärm und Gestank, die unsichtbaren Quälgeister

Immer häufiger beschweren sich Mieter über Lärm und Gestank und suchen deshalb die Rechtsberatung ihres Mietervereins auf. Inzwischen musste sich selbst der Bundesgerichtshof mit dem Thema Rauchen auf dem Balkon beschäftigen. Der einfachste Fall dürfte noch der Lärm einer nahe gelegenen Baustelle sein. Die ist immerhin sichtbar. Der betroffene Mieter kann Fotos fertigen und die lärmenden Arbeiten protokollieren. Abstellen lässt sich der Lärm zwar in der Regel nicht. Unter Umständen kann der Mieter bei einer erheblichen Lärmbelästigung die Miete angemessen mindern. Schwieriger wird es, wenn der Lärm aus einer benachbarten oder darüberliegenden Wohnung kommt. Aus welcher Wohnung kommen das Poltern, das Klacken der Absätze

oder die dröhnenden Bässe? Wen kann der gestörte Mieter ansprechen, damit die zermürbende Geräuschkulisse ein Ende hat? Was kann der Mieter tun, wenn er gerade die ersten Sonnenstrahlen bei einer guten Tasse Kaffee auf seinem Balkon genießen will und von unten Zigarettenqualm und Grillgerüche bei schallendem Gelächter heraufwabern?

Zunächst raten wir, mit dem Verursacher, wenn er denn identifizierbar ist, das Gespräch zu suchen. Gesprächstaktisch ist es erfahrungsgemäß wenig hilfreich, hierbei als Erstes auf die Hausordnung oder sonstige Rechte zu pochen. Erfolgversprechender ist es, zunächst das eigene Problem darzustellen, das mit dem Lärm und Gestank entsteht. Oftmals ist den Verursachern von Lärm und Gestank nicht be-

wusst, dass sie andere Mieter damit behelligen. Der zweite Schritt sollte ein Lösungsvorschlag sein. Das kann die Vereinbarung bestimmter Zeiten sein, Hausschuhe in der Wohnung zu tragen, die Bässe runterzudrehen oder die Musik per Kopfhörer zu hören. Mit ein bisschen Fantasie und gutem Willen lässt sich in vielen Fällen so eine Lösung finden, die das gut nachbarschaftliche Verhältnis wiederherstellen.

Es gibt aber durchaus auch Fälle, denen das Gebot der Rücksichtnahme und die Einhaltung der Hausordnung fremd sind und bleiben, ein Gespräch und eine Lösung abgelehnt wird. Dann bleibt der Weg der Mängelanzeige beim Vermieter und die Anforderung, den Mangel abzustellen. Diese reagieren oft nur sehr zögerlich, obgleich es ihre Auf-

gabe ist, bei Verstößen für die Einhaltung der Hausordnung und die Beachtung der Ruhezeiten zu sorgen. Bleiben Sie hartnäckig! Lassen Sie sich bei Ihrem örtlichen Mieterverein beraten.

**Ilka Stolle**



## Landesverbandstag einberufen

**Der Landesbeirat hat seinen regulären Landesverbandstag 2016 für den 10. September 2016 nach Potsdam einberufen.**

**Der Landesverband wird unter anderem Neuwahlen zum Landesvorstand durchführen.**

Die 25. ordentliche Mitgliederversammlung vom 17. März 2016 ist in die Annalen des Mietervereins Forst (Lausitz) eingegangen. An einer schon traditionell gut besuchten Veranstaltung nahm der stellvertretende Landesvorsitzende Lothar Zahn teil. Im Bericht des Vorstandes verwies der Vorsitzende Detlef Neumann insbesondere auf die Beseitigung des Leerstandes von Wohnraum und die sich daraus ergebenden Probleme.

Wer den Abriss der „Platte“ in Forst sieht und als Betroffener erlebt, kann schon zu unterschiedlichen Bewertungen kommen. „Wir haben deshalb aus unserer Sicht bei einem ersten Treffen mit dem Bürgermeister unserer Stadt im November vergangenen Jahres auf Möglichkeiten verwiesen, wie man es bewohnbarer gestalten kann. Andere Kommunen in der Lausitz zeigen es, nur in Forst verläuft vieles anders und nicht immer zum Wohlergehen ihrer Bürger und unserer Mitglieder.“

Forst verliert kontinuierlich Einwohner. Seit 2007 gibt es einen Rückgang um elf Prozent. Die Stadt hat darauf reagiert und einen Stadttumbau im großen Stil sichtbar werden lassen. Das waren mehr als 800 Wohneinheiten im Abriss und bis zum Ende dieses Jahres sollen es noch 200 Wohneinheiten sein. Bis zum Jahr 2020 folgen noch weitere 250 Wohneinheiten aus dem Bestand der Forster Wohnungsbaugesellschaft mbH (FWG). „Wir fragen uns, wurde mit dem Abriss ganzer Blöcke in Forst nicht die Chance vertan, für die Mieter durch Umbau individuelle Wohnungen entstehen zu lassen? Unmissverständlich: Ja, sie wurde vertan.“ Ein vom Verein angearbeiteter und vorgeschlagener Mietspiegel anlässlich eines Gesprächs mit dem vorangegangenen Bürgermeister und einem Vertreter der FWG wurde abgelehnt. Begründung: Die Stadtbevölkerung von Forst schrumpft – das ist unstrittig. Aber gerade in solchen kleiner werdenden Kommunen wie

## Forst will keinen Mietspiegel

Forst ist das Fehlen eines Mietspiegels zugleich die Aufhebung der Mietpreispbremse.

Uns ist bekannt, dass Forster Bürger nicht nur die Stadt verlassen, sondern auch zurückkommen wollen. Aus diesem Grunde sollten wir die Erfahrungen anderer Kommunen übernehmen und ein Telefon für Rückkehrer schalten lassen sowie das Internet nutzen.

Vielen der Mitglieder wird bekannt sein, dass das Mietrecht eine soziale Komponente zum Inhalt hat, die uns die Frage stellt, wie hoch ist die Zahl der Wohnungslosen in Forst, gemessen an der steigenden Tendenz in Deutschland? Haben wir in Forst eine Wohnungslosenhilfe? Die Beantwortung gestaltet sich schwierig. Letztlich die Frage, wann ist in Forst sozialer Wohnungsbau vorgesehen oder geplant?

Aus den Sprechstunden erfahren die Berater, dass die Forster Wohnungsbaugesellschaft mbH als größter Vermieter mit einem Wohnungsanteil von circa 30 Prozent zugleich der größte Problemverursacher in unserem Einzugsgebiet ist. Die Sprechstunden des Mietervereins werden zunehmend zur Klagemauer der FWG-Mieterschar.

„Bei uns läuft alles nach Recht und Gesetz.“ – Das Gegenteil ist der Fall: So ist in einer Vielzahl von Mietverträgen der Passus festgeschrieben (sinngemäß): ... wer über diesen Mietvertrag mit anderen spricht, wird mit einer Strafe von 500 Euro belegt. Entgegen der Aufforderung des DMB hat die FWG bis heute diese mietrechtliche Unwirksamkeit weder außer Kraft gesetzt, noch diese widerrufen.

Scurrile Betriebskostenarten: Wenn Mieter bis zu ihrem Auszug aus dem bevorstehenden Abriss nicht mehr mit Wärme versorgt werden, teils über mehrere Wochen. Der Gesetzgeber sieht dafür

eine Mietminderung von 100 Prozent vor. Diese Wärmesperre wird vom Mieter zu Recht nicht verstanden, aber von der Forster Wohnungsbaugesellschaft mbH praktiziert. So gibt es eine „Parkplatzbeleuchtungsgebühr“, die gut sichtbar unter der Position Allgemiestrom platziert ist und bei Inaussichtstellung von Klagen von einer Immobiliengesellschaft mit Bedauern zurückgenommen wurde. Es geht um den „Wasserpfeffig“, wo der Vermieter eines Mehrfamilienhauses das von ihm aufgestellte Kinderplanschbecken mit Wasserfüllung sich also von den kinderlosen Mietern bezahlen lässt. Es

handelt sich um die „Briefkastenreinigungsgebühr“, für die pro Jahr zwei Euro erhoben werden usw.

In einem krassen Fall klagte der Vermieter um rückwirkende Kautionszahlung nach eindeutig beendetem Mietverhältnis.

„In Anbetracht des 25-jährigen Bestehens des Forster Mietervereins können wir heute mit Fug und Recht sagen: Wir beraten und helfen auf der gesetzlichen Grundlage, Probleme in Wohnungsfragen einer Lösung zuzuführen. Dieser Kernsatz hat die Arbeit unseres Mietervereins in einem Vierteljahrhundert mit sozialem Verantwortungsgefühl und Zuverlässigkeit geprägt.“

**Detlef Neumann (aus dem Rechenschaftsbericht, gekürzt)**

### Einladung des Babelsberger Mietervereins

Unter Beachtung des Beschlusses der Mitgliederversammlung vom 16. Mai 2009 findet unsere turnusmäßige Mitgliederversammlung am **22. Oktober 2016** statt.

Der Beirat ist den Empfehlungen des Vorstandes (Beschluss des Vorstandes vom 15. Februar 2016) gefolgt und hat am 25. April 2016 beschlossen,

1. die nächste Mitgliederwahlversammlung am 22. Oktober 2016 einzuberufen,
2. der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, die Arbeit des Beirates mit Wirkung vom 22. Oktober 2016 zu beenden,
3. die Vereinsdokumente entsprechend zu überarbeiten.

#### Einladung

Termin: 22. Oktober 2016, in der Zeit von 10.00 bis 13.00 Uhr  
Ort: „Bürgerhaus am Schlaatz“

#### Tagesordnung

- Eröffnung
- Beschluss der Tagesordnung
- Wahl der Mandatsprüfungskommission und Redaktionskommission
- Bericht Vorstand/Beirat
- Danksagung
- Anträge auf Änderung der Vereinsdokumente, der Satzung, der Geschäftsordnung, der Finanzordnung
- Bericht der Mandatsprüfungskommission
- Bericht der Finanzprüfungsgruppe
- Aussprache zu den Berichten und Beschlussanträgen
- Bericht der Redaktionskommission
- Beschlussfassung zu den Berichten und Anträgen sowie zur Entlastung des Vorstandes
- Aufstellung der Kandidaten für den Vorstand und die Finanzprüfungsgruppe
- Wahl der Wahlkommission
- Wahl zum Vorstand und zur Finanzprüfungsgruppe
- Konstituierung des neu gewählten Vorstandes
- Schlusswort der/des neu gewählten Vorsitzenden

**Dr. Reinhard Schuster, Vorsitzender**