

# Beratungsschwerpunkte im Jahre 2002

**Kiel** – Alljährlich analysiert der Kieler Mieterverein seine Beratungsstatistik, aus der sich deutliche Rückschlüsse über die aktuellen Probleme am Wohnungsmarkt

ableiten lassen. Dabei hat allein die Kieler Geschäftsstelle rund 22 000 Beratungstermine vergeben.

Die Hitliste der Streitgegenstände wird angeführt von Mängeln

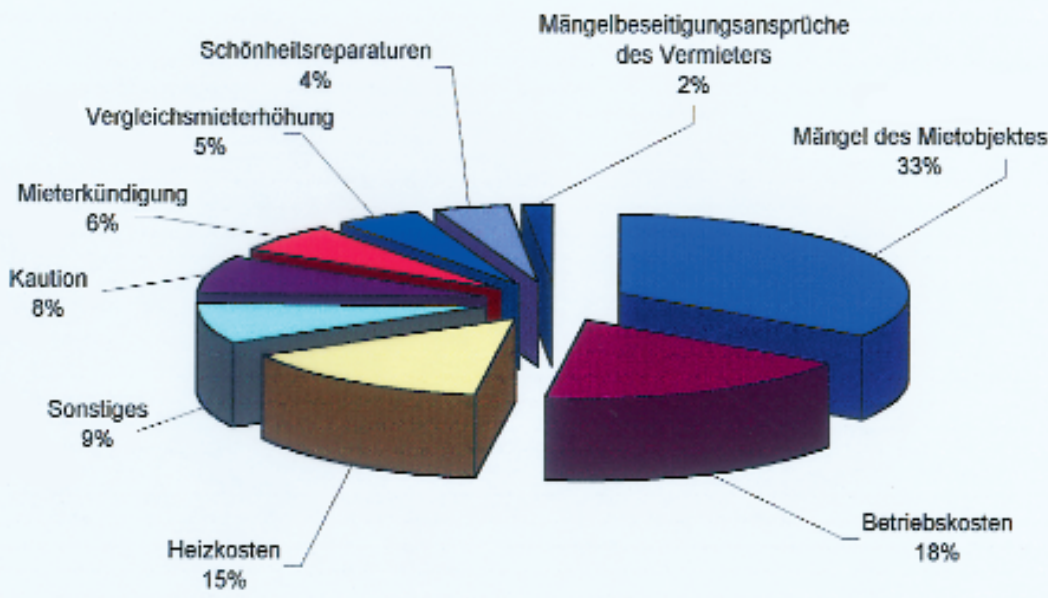
Sanitäreinrichtungen und unzulängliche Beheizung bis hin zu Lärmbelästigung und Streit unter Nachbarn. Der Konfliktstoff „Mängel“ ist in Schleswig-Holstein - wohl auch wegen der be-

triebskosten“ wie Wasser, Abwasser, Müll, Kosten des Hauswartes, der Versicherungen, der Gartenpflege und ähnliches mehr. Und an dritter Stelle mit 15 Prozent liegen Streitigkeiten um Heizkosten. Zusammengefasst liegen also die Betriebskostenpositionen gleich auf mit Streitigkeiten um Mängel, womit alleine diese beiden Komplexe 66 Prozent des Beratungspotentials abdecken.

Auf den weiteren Positionen folgen „Sonstiges“ (neun Prozent), Streitigkeiten um die Kautions (acht Prozent), um die Kündigung des Mieters (sechs Prozent) sowie um Mieterhöhungen (fünf Prozent). Der Komplex Mieterhöhung ist damit weit in den Hintergrund getreten. Die meisten Fälle lassen sich einvernehmlich regeln.

An letzter Stelle liegen Streitigkeiten um Schönheitsreparaturen (vier Prozent) und Mängelbeseitigungsansprüche des Vermieters (zwei Prozent), die es jedoch in sich haben. Gerade diese Streitigkeiten bringen hohe Streitwerte mit sich und hängen, wenn sie vor Gericht entschieden werden, in der Regel vom Ergebnis einer Beweisaufnahme ab.

## Hauptsächliche Streitgegenstände in der mieterrechtlichen Beratung des Jahres 2002



## Mieterverein Wedel in neuen Räumen

**Wedel** – Am 27. April eröffnete der Mieterverein Wedel seine neuen Räume in der Bahnhofstraße 27, im ersten Stock der ehemaligen Stadtbücherei, für interessierte Wedeler Mieter. Die Gelegenheit an diesem verkaufsoffenen Sonntag wurde gern wahr genommen, um sich über die Hilfen durch den Mieterverein zu informieren. Bei Kaffee und Kuchen konnten die Mieter sich über Mitgliedschaft, Mietrechtsschutz und Informationsmöglichkeiten sachkundig machen.

Und für manche langjährige Mitglieder ergab sich die Gelegenheit, die Räumlichkeiten zu besichtigen und mit Vorstandsmitgliedern zwanglos ins Gespräch zu kommen. Der Mieterverein wertete dieses Angebot als Erfolg und wird den „Tag der offenen Tür“ jedenfalls wieder anbieten.

des Mietobjektes. 33 Prozent aller Beratungstermine befassten sich schwerpunktmäßig mit diesem Thema, angefangen bei Feuchtigkeit und Schimmelpilz über undichte Fenster, defekte

sonderen klimatischen Bedingungen - schwerwiegender ausgeprägt als in anderen Bundesländern.

Mit 18 Prozent an zweiter Stelle lagen Streitigkeiten um „kalte

## MIETERTAG 2003 IN ERFURT

# Schleswig-Holstein mit 15 Delegierten vertreten

**Kiel** – Vom 12. bis zum 14. Juni werden sich die Delegierten von 350 Mietervereinen zum Mietertag 2003 in Erfurt treffen. Der Landesverband Schleswig-Holstein ist dort mit 15 Delegierten vertreten. Er bringt neun Anträge ein, die auf Gesetzesänderungen und wohnungspolitische Aktivitäten abzielen. Einige davon haben ihren Ursprung in schleswig-holsteinischen Besonderheiten. Der Landesverband will Niedrig-Energie-Häuser von der verbrauchsabhängigen Heizkos-

tenverteilungspflicht freistellen, um der Beutelschneiderei der Abrechnungsunternehmen ein Ende zu bereiten. Bei Niedrig-Energie-Häusern stehen die Verteilungskosten in einem krassen Missverhältnis zu den Energiekosten. Aber auch die verschiedenen Fälle im Land, bei denen Stadtwerke die Heizung abgedreht hatten, weil der Vermieter seine Abschläge nicht zahlte, haben den Landes-

verband veranlasst, einen Änderungsantrag einzubringen. Zukünftig sollen Mieter einen eigenen klagbaren Versorgungsanspruch gegen die Stadtwerke geltend machen können. Und schließlich wird der Landesverband natürlich auch die Unterstützung des Mietertages gegen den Verkauf der Bundesimmobilien auf der Insel Sylt suchen. Mehr dazu in der nächsten Mieterzeitung.



Stadwerke Kiel AG

## Interessiert an Technik?

**Kiel** - DMB-Mitglieder im Großraum Kiel haben die Möglichkeit, im Rahmen eines etwa dreistündigen Besuches technische Einrichtungen der Stadwerke Kiel AG zu besichtigen. Dazu gehört das Gemeinschaftskraftwerk auf dem

Ostufer, der Versorgungstunnel unter der Förde sowie ein Filmvortrag. Die Besichtigung kann stattfinden zwischen Mitte August und Ende September. Interessierte sind gebeten, mit dem Kieler Mieterverein Kontakt aufzunehmen. ■

### Mieterverein Kiel Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Kieler Mietervereins findet am Donnerstag, den **19. Juni 2003**, um 19.00 Uhr im Lichtsaal des Gewerkschaftshauses, Legienstraße 22, 24103 Kiel, statt. Hierzu wird herzlich eingeladen.

#### TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Wohnungspolitische Perspektiven für Kiel - Vortrag von Cathy Kietzer, Vorsitzende der SPD-Ratsfraktion
3. Ehrung von Vereinsmitgliedern
4. Jahresbericht
5. Kassenbericht
6. Revisionsbericht
7. Aussprache zu den Berichten
8. Entlastung des Vorstandes
9. Zahlung von Sitzungs-/Tagegeldern für ehrenamtliche Mitarbeit
10. Anträge
11. Wahlen
  - a) 2. Vorsitzende/r, b) Kassierer/in, c) Beisitzer/in,
  - d) Beisitzer/in, e) Zwei Revisorinnen/Revisoren
12. Verschiedenes

Bitte bringen Sie Ihren Mitgliedsausweis mit, er dient zugleich als Stimmkarte. Bewirtungsgutscheine werden vor der Versammlung ausgegeben.

## DAS AKTUELLE URTEIL

### Befristeter Kündigungsausschluss

**Kiel** - Mit dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes zum 1. September 2001 sind die so genannten „einfachen Zeitmietverträge“ abgeschafft worden. Dies sind Verträge, bei denen eine gewisse Mindestlaufzeit vereinbart ist, ohne dass es dafür einen besonderen Grund gibt. Zeitmietverträge sind seitdem nur noch zulässig, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit Eigenbedarf geltend machen will, grundlegende Sanierungsarbeiten durchführen muss oder das Objekt abreißen will. Auch die Vermietung als Dienstwohnung gilt als Befristungsgrund. Nur wenn einer dieser Gründe vorliegt und weitere Formvorschriften beachtet werden, ist die zeitliche Befristung eines Mietvertrages zulässig. In allen anderen Fällen ist die zeitliche Befristung für Mietverträge, die nach dem 1. September 2001 abgeschlossen worden sind, unwirksam.

Dies gilt nach Meinung des Amtsgerichts Itzehoe (Az: 51 C 1523/02, Urteil vom 5. Dezember 2002) auch dann, wenn das Mietvertragsformular einen Verzicht des Mieters auf die Ausübung des Kündigungsrechtes enthält. Diesen Ausschluss wertet das Gericht als Verstoß gegen Paragraph 573 c BGB, wonach der Mieter grundsätzlich mit Drei-Monatsfrist kündigen kann und eine gegen diese Vorschrift verstoßende Vertragsvereinbarung unwirksam ist. Mit dem befristeten

Kündigungsausschluss werde das Recht des Mieters, mit Drei-Monatsfrist zu kündigen, unterlaufen, so dass trotz einer derartigen Klausel mit Drei-Monatsfrist gekündigt werden könne. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig und wurde zwischenzeitlich dem Landgericht Itzehoe zur Überprüfung vorgelegt. Es zeigt aber in die richtige Richtung, und die schleswig-holsteinischen Mietervereine sind zuversichtlich, dass diese Rechtsmeinung sich letztendlich durchsetzen werde.

Bedeutungsvoll ist der Sachverhalt, weil sich der „Kündungsverzicht“ des Mieters in vielen neueren Mietvertragsformularen wiederfindet, die von Privatvermietern aufgrund einer Empfehlung eines Vermieterverbandes verwendet werden. Die schleswig-holsteinischen Mietervereine empfehlen betroffenen Mietern daher, die Rechtsprechung zu dieser Frage sorgfältig im Auge zu behalten.

Mit diesem Urteil verbinden die Mietervereine einen weiteren Appell: Die Mietvertragsformulare der Vermieterverbände strotzen von Einseitigkeit zu Gunsten ihrer Klientel. Dabei schießen die Verbände häufig weit über das gesetzlich Zulässige hinaus mit der Folge, dass die Klauseln unwirksam werden. Fazit der Mieterorganisation: Hinterfragen Sie getrost jede Klausel Ihres Mietvertrages. Sie könnte wegen Verstoßes gegen zwingendes Recht unwirksam sein. ■

## MieterZeitung online

Die Schleswig-Holstein-Seiten der MieterZeitung werden auch im Internet veröffentlicht. Wer schon ein bisschen früher Bescheid wissen möchte, findet sie unter [www.kieler-mieterverein.de](http://www.kieler-mieterverein.de) unter der Rubrik „MieterZeitung“.

Dort können Sie sich auch eintragen, wenn wir Sie per E-Mail unterrichten sollen. Wir können die Seiten auch im PDF-Format zur Verfügung stellen.