

Kampagne „Knappe Energie“

Kieler Mieterverein ist Bündnispartner

Das Thema der drastischen Preissteigerungen für Energie ist allgegenwärtig. Wie teuer es, vor allem für Gas- und Stromkunden, werden wird, kann niemand verlässlich vorhersagen. Klar ist jedoch schon jetzt, dass Verbraucher:innen für das Beheizen ihrer Wohnung, die Wassererwärmung und den Verbrauch ihrer strombetriebenen Geräte ein Vielfaches von dem, was in der Vergangenheit gezahlt wurde, werden aufbringen müssen.

Gerade für Mieter:innen ist diese Kostenexplosion besonders tückisch, weil die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten oft erst viel später bei ihnen eintrifft. So werden viele die Energieabrechnung für das Jahr 2022 erst Ende des Kalenderjahres 2023 erhalten. Das Damoklesschwert extrem hoher Nachzahlungen hängt daher möglicherweise zwei Jahre, nachdem die Verbräuche stattgefunden haben und die Appelle der Politik zum Energieeinsparen begannen, über den Mieter:innen.

Die gestiegenen Preise veranlassen aktuell viele Vermieter:innen, an ihre Mieter:innen heranzutreten mit der Aufforderung, die Heizkostenvorauszahlungen mit dem Hinweis auf die starke Kostensteigerung zu erhöhen. Sofern ein solches Verlangen jedoch nicht mit einer Abrechnung oder einer konkreten Berechnung einhergeht, müssen Mieter:innen dem nicht Folge leisten.

Ohne eine solche Begründung bleibt eine Erhöhung

der Vorauszahlung freiwillig. Mieter:innen können das Begehren also in diesem Fall zurückweisen. Es ist jedoch anzuraten, dass, sofern möglich, Rücklagen gebildet werden sollten, damit etwaige Forderungen später beglichen werden können.

Ungeachtet dessen setzt sich


knappheit ausgelöst hat, seine Wohnung verlieren.

Weiterhin werden sich Verein und Verband dafür einsetzen, dass deutlich mehr finanzielle Unterstützung für bedürftige Mieter:innen geleistet wird, als dies bislang der Fall war. Zu viele bedürftige Personengruppen wie

sen, die nunmehr in existenzielle Not geraten. Dies einzufordern ist unsere Aufgabe, dies zu gewährleisten die der Politik.

Neben der Aufklärungsarbeit, die im Rahmen der Beratungen geleistet wird, und dem Formulieren politischer Forderungen, ist der Kieler Mieterverein einem Bündnis beigetreten, welches es sich zur Aufgabe gemacht hat, über aktuelle Entwicklungen

5 VOR 12
ENERGIE SPAREN. JETZT.
ZUSAMMEN SCHAFFEN WIR DIE KRISE

 **EINE GEMEINSCHAFTS-AKTION ZAHLREICHER PARTNER AUS KIEL UND DER REGION** Weitere Informationen auf energie-sparen-jetzt.sh

der Kieler Mieterverein, ebenso wie der DMB-Landesverband Schleswig-Holstein, auf politischer Ebene dafür ein, dass Nachzahlungsbeträge aus Energiekostenabrechnungen Vermieter:innen nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen dürfen. Auch wenn von Vermieter:innenseite zu hören war, dass sie einen solchen Rückstand nicht zum Anlass einer Kündigung machen würden, ist eine gesetzgeberische Klarstellung unverzichtbar. Niemand darf aufgrund dieses sinnlosen russischen Angriffskrieges, der die aktuelle Energie-

Studierende und viele Rentner:innen gingen bei der ersten Runde der finanziellen Unterstützung leer aus. Auch die Herabsetzung des Umsatzsteuersatzes für Gas von 19 auf sieben Prozent dürfte sich als „Tropfen auf den heißen Stein“ entpuppen.

In diesen schweren Zeiten muss die Solidargemeinschaft zusammenstehen und muss der Sozialstaat seiner Verantwortung gerecht werden. Dies bedeutet im Klartext, dass diejenigen, für die die aktuellen Preisentwicklungen zwar ärgerlich, aber wirtschaftlich verkraftbar sind, jene unterstützen müs-

zu informieren und Tipps zum Umgang mit der Energiekrise zu geben.

Initiator des Bündnisses, dem auch zahlreiche Gemeinden, Verbände und Vertreter:innen der Immobilienwirtschaft angehören, ist die Stadtwerke Kiel AG. Ein Flyer mit Ratschlägen zum Energiesparen mit entsprechenden Praxisbeispielen steht zur Verfügung und kann gerne bei Bedarf angefragt werden. Überdies sind die Mitglieder des Mietervereins herzlich eingeladen, Fragen rund um das Thema Heizkostenabrechnung und Energiesparen zu stellen. ■

Dreiste Vermieterin

Aus aktuellem Anlass berichten wir von einem Fall, der sich in der Beratung des Kieler Mietervereins zugetragen hat. Ein Mitglied wandte sich an den Verein, weil seine Ver-

mieterin ihn Ende August kontaktiert hatte, um mitzuteilen, dass das Mitglied verpflichtet sei, die Energiekostenpauschale, die Arbeitnehmer:innen mit dem Septem-

bergehalt erhalten, an die Vermieterin weiterzuleiten. Da diese jedoch nicht ausreichend sei, müsse der Mieter zusätzlich eine Mieterhöhung in Höhe von 20 Prozent vornehmen.

Fehlt nur noch die Aufforde-

rung, dass der vom arbeitenden Mieter zu tragende Steueranteil der Pauschale von diesem auszugleichen sei, damit die 300 Euro ungekürzt bei der Vermieterin ankommen. Manchmal fehlen einem einfach die Worte ... ■

Thema Betriebskosten

Vorsicht bei Nachzahlung unter Vorbehalt

Viele Mieter:innen haben die Tendenz, Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen erst einmal unter Vorbehalt zu bezahlen, um vorläufig Ruhe zu haben oder „auf Nummer sicher zu gehen“. Schließlich könne man den Betrag wegen des Vorbehalts ja ohne weiteres zurückverlangen, sofern Vermieter:innen ihren Verpflichtungen

im Rahmen der Überprüfung der Abrechnung nicht nachkommen sollten.

Weit gefehlt – so der BGH in seiner Entscheidung VIII ZR 150/20. Im entschiedenen Fall hat der Vermieter die vom Mieter geforderte Belegeinsicht nicht gewährt. Das oberste deutsche Zivilgericht vermochte hierin jedoch keinen Grund für die Rückzah-

lung der zuvor unter Vorbehalt geleisteten Nachzahlung aus der Abrechnung zu erkennen.

Der Mieter sei ausreichend durch andere Instrumente in solchen Situationen geschützt, so der BGH. Er könne etwa bei begründeten Einwendungen gegen die Abrechnung ein Zurückbehaltungsrecht in angemessener Höhe an der Nachzahlung ausüben, laufende Vorauszahlungen bei verweigerter Belegeinsicht einbe-

halten und schließlich die Belegeinsicht im Rahmen einer Rechnungslegungsklage verlangen.

Es gibt also vielfältige Möglichkeiten für Mieter:innen, ihre Rechte einzufordern. Die Rückforderung einer unter Vorbehalt geleisteten Nachzahlung gehört allerdings nicht dazu. Lassen Sie sich im Zweifel von Ihrem Mieterverein beraten, bevor Sie überstürzt Forderungen begleichen oder Erklärungen abgeben! ■

Wohngemeinschaften abgeschafft?

In der Regel kennt jeder das Leben in einer Wohngemeinschaft (WG). Man lernt schnell neue Leute kennen und manchmal findet man auch Menschen, die einen ein Leben lang begleiten. Manchmal muss man sich jedoch auch von Mitbewohner:innen trennen. Dies war zumindest in mietrechtlicher Hinsicht nie so problematisch. Eine:r zog aus und jemand anderes dafür ein. Im Mietrecht ist bzw. war dies möglich, da es für WGs ein gesondertes Kündigungsrecht – das sogenannte Wechselrecht – gibt bzw. gab.

Da konnte es schon mal vorkommen, dass Mietverhältnisse über mehrere Jahre gingen und die ursprünglichen Mieter:innen am Ende nicht mehr die Bewohner:innen waren. In den vergangenen Jahren kam es nun dazu, dass

immer mehr Vermieter:innen dieses Wechselrecht nicht gewähren wollten und der mietenden Partei gegenüber mitteilten, dass es sich bei ihr nicht um eine WG handle.

Auch wenn sich solche Streitigkeiten oft in die Länge zogen, war das Recht doch immer eher auf der Seite der Mieter:innen. Diese Rechtsauffassung hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun gekippt. In seinem Urteil vom 27. April 2022 (VIII ZR 304/21) spricht er WG-Mieter:innen das Wechselrecht ab, wenn im Mietvertrag nicht ausdrücklich festgehalten ist, dass es sich bei den Mietenden um eine WG handelt und diesen vom Vermietenden ein Wechselrecht eingeräumt wird.

In der Vergangenheit wurde angenommen, dass es sich um eine WG handelt, wenn

mindestens drei Personen ohne familiäre Bindung den Mietvertrag unterschrieben. Ein nahezu unumstößliches Argument für die Annahme einer WG und für das Bestehen eines Wechselrechts war, wenn Vermietende in der Vergangenheit den vorherigen Bewohner:innen bereits einen Wechsel gestatteten.

Nun gelten diese Argumente nicht mehr. Laut BGH obliegt es den Mieter:innen „(...) für eine Vertragsgestaltung, die ihnen einen gesetzlich nicht vorgesehenen Mieterwechsel ermöglicht, Sorge zu tragen, da eine solche Vereinbarung regelmäßig vorwiegend in ihrem Interesse liegt“.

Er führt weiter aus: „Aus dem Umstand, dass ein Mietvertrag mit mehreren, eine Wohngemeinschaft bilden den Mietern geschlossen wurde und dieser weder eine

Bestimmung zu einem Mieterwechsel enthält noch einen solchen ausdrücklich ausschließt, kann dementsprechend nicht abgeleitet werden, dass die Parteien einen Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel begründen wollten.“

Durch dieses Urteil wird die Wohngemeinschaft nahezu abgeschafft, denn Vermieter:innen werden sich in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte nicht auf ein Wechselrecht einlassen und Mieter:innen werden nicht in eine Wohngemeinschaft ziehen, wenn das Mietverhältnis automatisch mit Auszug eines oder einer Bewohner:in endet.

Jedoch möchten wir allen Mieter:innen Folgendes mit auf den Weg geben: Sollten Sie eine WG gründen wollen, bestehen Sie auf die Bezeichnung „WG“ und auf ein Wechselrecht. ■