

## Einladung zur Mitgliederversammlung

### Kieler Mieterverein

Der Kieler Mieterverein lädt zu seiner Mitgliederversammlung **am Donnerstag, den 8. Juni 2023, um 19.00 Uhr** in „Die Pumpe“, Haßstraße 22, 24103 Kiel, ein.

#### Tagesordnung:

- |                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1. Eröffnung und Begrüßung       | 7. Entlastung des Vorstandes |
| 2. Ehrung von Vereinsmitgliedern | 8. Wahlen                    |
| 3. Jahresbericht 2022            | a. 2. Vorsitzende:r          |
| 4. Kassenbericht 2022            | b. Kassierer:in              |
| 5. Revisionsbericht 2022         | c. Beisitzer:in              |
| 6. Aussprache zu den Berichten   | 9. Anträge                   |
|                                  | 10. Verschiedenes            |

Auch in diesem Jahr soll die Treue unserer langjährigen Mitglieder gewürdigt werden. Insofern bitten wir alle, die geehrt werden möchten, sich bis zum 28. April 2023 bei uns zu melden.

Aufgrund der immer noch angespannten Lage und um entsprechende, notwendige Vorkehrungen treffen zu können, bitten wir Mitglieder, die an der Versammlung teilnehmen möchten, sich bis zum 26. Mai 2023 in unserer Geschäftsstelle anzumelden. Bitte haben Sie für diesen Umstand Verständnis.

Über eventuelle Hygieneregeln werden wir die Teilnehmenden rechtzeitig im Vorfeld informieren.

Zudem bitten wir Sie, Ihren Mitgliedsausweis mitzubringen, da er zugleich als Stimmkarte dient. Für Bewirtung und Verpflegung wird gesorgt.

Sollte aufgrund der Coronapandemie eine Präsenzveranstaltung nicht möglich sein, werden wir uns mit den angemeldeten Mitgliedern unverzüglich in Verbindung setzen.

#### Der Vorstand

## Vereine freuen sich über positive Bewertungen

Wer unzufrieden ist, neigt eher dazu, dieses kundzutun, als jemand, der zufrieden ist. Zudem kommt es leider vor, dass auch Vermieter:innen eine negative Bewertung online abgeben. Zwar fassen die Mietervereine letzteres grundsätzlich als Lob auf – ärgerlich bleibt es trotzdem, da die Gesamtbewertung dar-

unter leidet und man nicht erkennen kann, dass es sich um Vermietende handelt. In eigener Sache erlauben wir uns daher, zufriedene Mitglieder zu ermutigen, positive Onlinebewertungen abzugeben. Das ist für viele von entscheidender Bedeutung dafür, ob sie sich für eine Mitgliedschaft im Mie-

terverein entscheiden oder anderweitig Rat suchen. Je mehr Mitglieder die Mietervereine auf sich vereinen können, desto eher ist es möglich, politische Entscheidungsträger:innen für die Positionen des DMB zu gewinnen und desto leichter ist es, erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit zu gestalten, die miet-

rechtliche Themen aus Sicht der Mieter:innenschaft beleuchtet.

Mit anderen Worten: Je mehr Mitglieder gewonnen werden können, desto wahrscheinlicher ist es, dass das Mietrecht mieter:innenfreundlicher wird. Daher würden wir uns sehr freuen, wenn Sie gute Erfahrungen mit einer guten Bewertung honorieren. ■

## LEG: Situation in Kiel spitzt sich zu

Viele konnten bereits aus der Presse entnehmen, dass sich durch den Verkauf der Immobilien der KIV (Kieler Immobilienverwaltung GmbH) im Stadtteil Gaarden an die LEG Probleme und Ungereimtheiten ergeben haben, wogegen sich die Mieter:innen zur Wehr setzen. Im Einzelnen geht es um die Betriebs-

und Heizkostenabrechnung 2021, Mängel in den Objekten und Mieterhöhungen.

In Zeiten angespannter Wohnungsmärkte und steigender Kosten bangen viele um ihre Mietverhältnisse mit dem Ergebnis, dass sie ihre Rechte nicht wahrnehmen.

Insofern ist es umso bedeutender, wenn Mieter:innen sich organisieren und gemeinsam gegen Vermietende wenden. Dies passiert gerade in Kiel: Mieter:innen in Gaarden wenden sich nicht nur an die Presse, um auf die Missstände hinzuweisen, sondern sprechen auch die Politik an. Auch der Mieterverein steht Mitgliedern und Ratsuchenden zur Seite. ■

## In eigener Sache

Liebe Mitglieder des Kieler Mietervereins, wir benötigen Ihre Unterstützung! Da wir aktuell täglich sehr viel Post und E-Mails bekommen, bitten wir um Ihre Mithilfe, die Arbeitsabläufe einfacher und damit effektiver zu gestalten:

1. Geben Sie bitte bei jedem Schreiben Ihren Vor- und Nachnamen und Ihre Mitgliedsnummer an, um

die Zuordnung zu erleichtern.

- Bei E-Mails übermitteln Sie Anlagen bitte im Word-, PDF- und JPG-Format gebündelt in einer Datei.
- Sammeln Sie die entscheidenden Informationen nach Möglichkeit in einer E-Mail-Nachricht.
- Für komplexe Sachverhalte und umfangreiche Beratungen wie

Mieterhöhungen, Heiz- und Betriebskostenabrechnungen etc. bitten wir Sie, frühzeitig einen Beratungstermin zu vereinbaren.

- Bitten um Rückruftermine können wir in der Regel nicht erfüllen.

Wir bitten um Ihr Verständnis und bedanken uns für Ihr Mitwirken.

**Ihr Kieler Mieterverein** ■

## Dreiste Vermieter:innen 1 Wohnungsübergabe

In unserer Rubrik „Dreiste Vermieter:innen“ müssen wir von einem neuen Fall berichten. Die MIAG GmbH hat ihre Mieter:innen in einer Dampfer Immobilie kürzlich angeschrieben und mitgeteilt, dass künftig eine monatliche Pauschale für die Nachsortierung von Müll eingeführt werde, die mindestens 20 Euro pro Mietpartei betragen werde.

So geht es selbstverständlich nicht! Zwar gehören solche Kosten, soweit sie erforderlich sind, grundsätzlich zu umlagefähigen Müllgebühren, eine pauschale Einführung einer Umlage jenseits der Betriebskosten, die dann auch noch je nach Arbeitsfall variabel sein soll, ist hingegen unzulässig und wäre

nur durch eine Vereinbarung der Mietvertragsparteien möglich. Keinesfalls können Vermietende es einseitig durchführen. Wenn das zulässig wäre, wäre nämlich eine einseitige Vertragsänderung möglich und Mieter:innen würde das ihnen zustehende Belegeinsichtnahmerecht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung genommen. Das sollte einem Großvermieter eigentlich bekannt sein! ■



## Dreiste Vermieter:innen 2

Eine weitere Dreistigkeit spielte sich in Kiel ab. Ein Vermieter sprach, vertreten durch eine bekannte Vermieterorganisation, seiner Mieterin gegenüber eine Eigenbedarfskündigung aus. So weit, so unerfreulich, wenn gleich mittlerweile leider auch nicht mehr ungewöhnlich.

Gerade in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte nutzen immer mehr Vermietende die Eigenbedarfskündigung, oft um ältere Mietverhältnisse zu beenden, die in ihren Augen nicht mehr profitabel sind, oder auch, um vermeintlich unliebsame Mieter:innen loszuwerden, die ihre Rechte wahrnehmen, oder um die Immobilie ohne bestehendes Mietverhältnis gewinnbringender zu veräußern.

Da die Rechtsprechung den gesetzlichen Rahmen seit langer Zeit immer vermietet:innenfreundlicher ausgefüllt hat, werden die Möglichkeiten, sich erfolgreich gegen eine solche Kündigung zur Wehr zu setzen, immer weiter eingeschränkt.

Zurück zum Fall. Die Besonderheit dieser Kündigung lag darin, dass der Mieterin zunächst mitgeteilt wurde, dass der Vermieter beabsichtigt, die Immobilie zu veräußern und dann – als Sahnehäubchen – ein Kaufangebot mit einer Annahmefrist von einer Woche unterbreitete.

Da fehlen einem dann doch die Worte. Bleibt nur zu hoffen, dass das zuständige Gericht im Falle einer Räumungsklage deutlich macht, wo für Vermietende die Grenzen verlaufen. ■

### Was müssen Mieter:innen beachten?

Gerade in der aktuellen Zeit, in der fast überall in Schleswig-Holstein ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht, sind Mieter:innen erleichtert, wenn sie eine passende Wohnung gefunden haben. Manche achten aus persönlichen Gründen bzw. wegen Zeitdruck nicht auf jede Kleinigkeit bei der Wohnungsübergabe oder denken nicht an potenzielle Gefahren bei der Wohnungsübergabe. Daher ist es wichtig, dass Mieter:innen bei der Übergabe einige entscheidende Punkte bedenken.

So besteht grundsätzlich keine Verpflichtung von Mieter:innen oder Vermieter:innen, ein Übergabeprotokoll anzufertigen. Es kann jedoch notwendig sein, da der Zustand der Wohnung bei Mietbeginn entscheidend für Auseinandersetzungen mit Vermietenden sein kann.

An dieser Stelle sei mitgeteilt, dass juristisch gesehen die vorbehaltlose Entgegennahme des Mietobjektes (bei Mietbeginn) den vertragsgemäßen (Soll-)Zustand der Wohnung festhält. Das bedeutet, dass ein eventueller „Mangel“ vor Vertragsbeginn nicht nur schriftlich festgehalten werden sollte, sondern auch mit einer Abhilfefrist für Vermietende zu

versehen ist. Logischerweise können sich Mieter:innen dann auch nicht im Rahmen von Gewährleistungsrechten (Mietminderung, Ersatzvornahme, Zurückbehaltungsrecht) auf diesen „Mangel“ beziehen.

Insofern raten wir allen – auch wenn es aufwendig ist oder als unnötig erachtet wird: Fertigen Sie bei Bezug einer neuen Wohnung ein Übergabeprotokoll an. Sollte Ihnen kein Formular zur Verfügung stehen, wenden Sie sich gerne an Ihren zuständigen Mieterverein.

Inhaltlich ist von besonderer Bedeutung, dass alle „Mängel“ bzw. Gegebenheiten festgehalten werden, die von Vermieter:innen vor oder im Laufe des Mietverhältnisses behoben werden sollen. Allerdings sollte auch der aktuelle Zustand schriftlich fixiert werden. Dabei ist ebenfalls empfehlenswert, die Übergabe mit Zeugen durchzuführen. Des Weiteren kann es hilfreich sein, Fotos zu fertigen.

Gleichzeitig ist ein Übergabeprotokoll immer ratsam. Man sichert sich nämlich auch dafür ab, dass man bei Auszug keine Dinge instand zu setzen hat, die bereits durch Vormieter:innen verursacht wurden. ■

### Kieler Mieterverein sucht Reinigungskraft

Wir suchen für die Kieler Geschäftsstelle eine Reinigungskraft (zweimal wöchentlich).

Nähere Einzelheiten können unter der Rufnummer 0431/97 91 90 besprochen werden. ■