



Aufgebrachte Viterra-Mieter aus dem ganzen Ruhrgebiet demonstrierten am 24. Januar in Gelsenkirchen gegen den Ausverkauf der einstigen Immobilien-Riesin.

Mieterproteste gegen Viterra-Verkäufe

Der Verkauf von 30.000 Viterra-Wohnungen zum Jahreswechsel hat scharfe Proteste auf allen Ebenen ausgelöst. In Gelsenkirchen, das mit 4800 Wohnungen besonders hart betroffen ist, haben sich mehrere Mieterinitiativen gebildet. Schon zwei mal haben hier Mieter aus dem ganzen Ruhrgebiet gegen den Ausverkauf ihrer Wohnungen demonstriert: Am 24. Januar in klirrender Kälte in der Fußgängerzone (Bild) und am 6. März mit einem Autokorso zum Horster Schloss.

Das dramatische Ausmaß der Verkaufsaktion hat auch die Politik auf Trab gebracht. Im Gelsenkirchener Stadtrat wurde einstimmig eine Resolution verabschiedet, die das „völlige Unverständnis“ der Stadtväter und -mütter ausdrückt, mit dem sie auf die Verkäufe „ohne besondere Schutzklauseln für die Mieter“ reagieren.

Die können sich dafür natürlich wenig kaufen. Doch die Proteste scheinen Eindruck zu machen - schließlich finden 2004 Kommunalwahlen statt. Im Landtag wird die Verabschiedung eines Verhaltenskodexes bei Wohnungsverkäufen vorbereitet (siehe Bericht auf Seite 3).

Allerdings hätte auch dieser keinerlei Verbindlichkeit, solange es keine Sanktionen für Unternehmen gibt, die sich nicht daran halten.

Immerhin machte sich Viterra-Chef Dr. Hermes bei der Anhörung im Landtag stark, man rede schon mit den Geschäftspartnern, wenn die sich nach einer Verkaufsaktion (wie an Häusser-Bau und MIRA) allzu wild aufführten beim Weiterverkauf.

Daran scheint der Landesverband NRW des Deutschen Mieterbundes Hoffnungen zu knüpfen. Derzeit verhandelt er mit Viterra und Häusser im Düsseldorfer Wohnungsministerium über nachträglichen Mieterschutz bei Weiterverkäufen in Gelsenkirchen. Allzu viel dürfte aber auch dabei nicht herauskommen. Denn der Mieterverband nimmt die Mieter nicht mit zu den Verhandlungen.

Zu welchen Zugeständnissen Häusser maximal bereit ist, hat die Firma, die seit 20 Jahren ihren Ruf als Ober-Spekulantin des Reviers pflegt, in zwei Dortmunder Siedlungen gezeigt. In der Erpinghof und der Hangeney-Siedlung verpflichtete sich Häusser, Hausbesichtigungen durch Kaufinteressenten künftig vorher anzukündigen, Mietern ein Vorkaufrecht einzuräumen und Mieter, die sich auf die Sozialklausel des BGB berufen können, vor Kündigungen zu schützen. Das meiste davon steht auch schon im Gesetz ...

Die Verkäufe, ihre Folgen und die Rechte der Mieter sind Schwerpunkt dieses Heftes.

Der Mietervertreter

Kennen Sie den: Was verkauft ein Versicherungsvertreter? Richtig, Versicherungen! Was verkauft ein Autovertreter? Richtig, Autos! Aber was verkauft ein Mietervertreter?

Verkaufen Mietervertreter etwa Mieter? „Niemals!“ würden wir, selber seit vielen Jahren Mietervertreter, lauthals rufen! Die Beurteilung, ob Mieter gelegentlich zumindest für dumm verkauft werden, möchten wir hingegen lieber Ihnen, werte Leser und Leserinnen, überlassen.

Ernst-Georg Tiefenbacher, DMB-Landesvorstandsmitglied und Vorsitzender des Gelsenkirchener Mietervereins, hat es zumindest wieder einmal geschafft, uns die Haare zu Berge stehen lassen.

Zwischen Viterra, Land und Mieterverein Gelsenkirchen gab es Verhandlungen zum Thema Sozialklauseln bei Wohnungsverkäufen. Den Initiativenvertretern der betroffenen Mieter wurde allerdings die Teilnahme verweigert, obwohl sie sich vom Gelsenkirchener Mieterverein ausdrücklich nicht vertreten fühlten.

Das ficht Tiefenbacher, der erklärtermaßen von Mieterinitiativen nichts hält, allerdings wenig an. Zitat aus der taz: „Doch Mietervereins-Chef Tiefenbacher befürchtet, dass ein direktes Aufeinandertreffen von Eigentümern und Mietern das zarte Pflänzchen der Verständigung zerstören würde: 'Dann packen die Herren von Viterra ihre Aktentaschen und gehen.'“

Dem, lieber Mieter“freund“ Tiefenbacher, haben wir wirklich nichts mehr hinzuzufügen!

mw

Finanz-Gau für Kommunen:

**Beerdigt
Hartz IV !** S. 2

Landtag Düsseldorf:

**Benimm-Regeln für
Verkäufer** S. 3

Reportage:

**Wir dachten, uns tragen
sie hier raus ...** S. 4 - 5

Bei Verkäufen:

**Mieterrechte
und Tipps** S. 6 + 7

Bundesregierung korrigiert Kündigungsfristen

Die Bundesregierung hat angekündigt, die Regelung der Kündigungsfristen für Mieter zu korrigieren. Es soll eindeutig klargestellt werden, dass Mieter auch in Verträgen, die vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen wurden, nur eine dreimonatige Kündigungsfrist einzuhalten brauchen. Ausnahmen sollen nur gelten, wenn Mieter und Vermieter bei der Aushandlung des Mietvertrages längere Fristen individuell vereinbart hatten.

Dies sollte eigentlich ab in Kraft treten der Mietrechtsreform gelten. Eine unglücklich formulierte Übergangsregelung hatte der Bundesgerichtshof jedoch so ausgelegt, dass die alten, längeren Fristen schon dann weiter Bestand hatten, wenn sie in einem Formularvertrag lediglich erwähnt wurden.

GAGFAH vor Privatisierung

Zeitungsberichten zu Folge steht der Verkauf des Essener Wohnungsunternehmens Gagfah (78.000 Wohnungen, Dortmund ist ein Schwerpunkt) kurz vor dem Abschluss. Bereits nach Ostern soll der genaue Vertrag zwischen dem jetzigen Eigentümer, der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA), mit dem Käufer, der britischen Fonds-Gesellschaft Terra-Firma, aufgesetzt werden. Der zur japanischen Nomura-Gruppe gehörende Multi hat über die Deutsche Annington - bereits 64.000 Bahn-Wohnungen übernommen, die er in kleinen Raten weiterverkauft. Sollte Gagfah hinzukommen, würde Terra Firma 160.000 Wohnungen besitzen und die Viterra als größter Wohnungsspekulant überrunden. Es ist von bis zu 2 Mrd. Euro Kaufpreis die Rede. Damit will Finanzminister Eichel die Rentenkassen sanieren.

LEG-Verkauf vom Tisch

Die Landesregierung NRW hat beschlossen, die Gesellschaftsanteile des Landes an der LEG nicht zu verkaufen. Dies teilte die Landesregierung dem Aktionsbündnis „Zukunft der LEG“ mit. Maßgeblich für die Entscheidung waren u.a. der schwierige Immobilienmarkt und die sozialen Belange der Mieter. Gegen den Verkauf des landeseigenen Wohnungsunternehmens hatte es viele Proteste von Mietern und Gewerkschaften gegeben. Der Verkauf ist damit nicht nur verschoben, sondern erst einmal - tatsächlich vom Tisch.

Beerdigt Hartz IV

Unterkunftskosten für Städte Super-Gau

80 bis 110 Mio Euro in Dortmund, 30 Mio in Bochum, über 8 Mio in Witten, 30 Mio in Gelsenkirchen, 20 Mio in Herne... Das sind die jährlichen Mehrbelastungen, mit denen die Ruhrgebietsstädte aufgrund der Hartz IV-Reformen (Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe) bereits im nächsten Jahr rechnen. „HartzIV“ ist nicht nur unsozial, sondern auch unbezahlbar.

Der Hauptgrund für das Finanzdesaster: Die Kommunen sollen ab 1.1.2005 sämtliche Unterkunftskosten



der bisherigen Sozialhilfe- und der Arbeitslosenhilfeempfänger alleine tragen. Auch Geld aus der Wohngeldkasse gibt es dafür nicht. Im Gegenzug werden sie von der „Hilfe zum Lebensunterhalt“ der „arbeitsfähigen“ Sozialhilfeempfänger entlastet. Denn die werden an die „Agenturen für Arbeit“ abgegeben.

Das, so hatte die Regierung versprochen, sollte unter dem Strich zu einer Entlastung für die Kommunen von 2,5 Mrd. Euro führen, die sie unter anderem in die Kinderbetreuung stecken sollten. Aber bereits seit den ersten kommunalen Schätzungen im Januar ist klar, dass diese Rechnung nicht aufgeht. Während des Verhandlungspokers im Vermittlungsausschuss im letzten Dezember ist es zu groben Fehlberechnungen gekommen. Die Kommunen schätzen, dass sie bis zu 5 Mrd. Euro draufzahlen. Und dieses Geld haben sie nicht.

Stadtkämmerer und Kommunalpolitiker, von den Grünen über die SPD bis zum CDU-Bürgermeister Wittke von Gelsenkirchen, haben klar gemacht, dass es so nicht gehen kann. Bei einem Treffen mit den Kommunalverbänden Anfang März musste Wolfgang Clement, Bundeswirtschaftsminister, zugeben: „Ich kann nicht ausschließen, dass diese Berechnungen

und Schätzungen nicht eintreffen, dann macht man eine Revisionsklausel und sagt nach einem Jahr war unsere Schätzung richtig, ja oder nein.“ Aber woher soll Clement die Milliarden nehmen? Bislang musste Rot-Grün die Antwort schuldig bleiben. Clement hat bis Redaktionsschluss sein Versprechen einer Neuberechnung nicht eingelöst. Der Ende März vorgelegte Gesetzentwurf zur Umsetzung von Hartz IV sieht auch eine „Revisionsklausel“ nicht vor. Der Städtetag droht mit einer Verfassungsklage.

Unions-geführte Länder fordern eine Verschiebung der Hartz-Reformen. Denn nicht nur bei der Finanzierung, auch bei der Umsetzung des Gesetzes durch Kommunen und Arbeitsagenturen gibt es massive Probleme. Die Union wittert eine weitere Chance, die Bundesregierung vorzuführen, - aber die vielen Ungereimtheiten im Dezember-Kompromiss gehen auch auf ihre Kappe. Die Regierung lehnt bislang jede Verschiebung ab.

In einigen Städten wurden bereits neue Wohngeld-Infos an Arbeitslose verteilt, in denen ihnen klar gemacht wird, dass sie ab nächstes Jahr nichts mehr erwarten können. Über Pläne, Obergrenzen für die Wohnkosten festzulegen, ist noch nichts bekannt. Es gibt aber Schätzungen, dass die Wohnkosten der Arbeitslosenhilfe-Bezieher deutlich über denen der Sozialhilfeempfänger liegen. Wenn die Grenzen und Regelungen für die bisherige Sozialhilfe auf die ALG II-Abhängigen übertragen werden, drohen massive Vertreibungen von Amts wegen. Das wird den Kommunen aber nicht helfen. Stimmen die Schätzungen der Kommunen, müssten die Wohnkosten der Betroffenen um über 100 € pro Person gesenkt werden. Das aber ist unmöglich.

Wer weder die Kommunen in den Ruin, noch die Arbeitslosen in die Obdachlosigkeit treiben will, muss die Milliarden auftreiben. Nicht einmal die Streichung der Eigenheimzulage, die Schröder jetzt wieder vorschlägt, könnte schnell genug Geld in die Kasse bringen.

Diese „Reform“ ist gescheitert, bevor mit der Umsetzung begonnen wurde. Entweder sie wird auf Hängen und Würgen durchgedrückt. Dann wird es in den Städten Chaos-Jahre geben. Oder sie wird beerdigt. Dann gibt es immerhin eine Atempause für die Betroffenen. Aber eine massives Neu-Defizit. In jedem Fall ein Desaster erster Güte.

Anhörung im Landtag: Regeln für Verkäufer

Bei einer Landtags-Anhörung zu dem geplanten „Verhaltenskodex für sozialverträgliche Verkäufe“ sprach sich das Mieterforum Ruhr für eine derartigen Entschließung des Landtages aus. Die Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen sind entschlossen, einen solchen „Leitfaden“ für sozial hinnehmbare Verkäufe zu formulieren. Auch die CDU hat einen Antrag vorgelegt.



Keinen leichten Stand hatte SPD-Landtagsabgeordnete Ellen Werthmann (links) in Gelsenkirchen

Mit der von SPD/Grünen geplanten Landtagsentschließung soll den Wohnungsunternehmen „empfohlen“ werden, dass sie bei dem Verkauf die Mieter und Kommunen frühzeitig informieren, dass sie älteren Mietern besonderen Kündigungsschutz gewähren, dass Verkaufserlöse in den Bestand investiert werden und vieles mehr.

So lange diese Empfehlungen unverbindlich sind, hat kaum jemand etwas dagegen einzuwenden. „Das machen wir doch sowieso schon“, beteuerten alle

Wohnungsunternehmen von der Deutschen Annington (Ex-Bahnwohnungen) über Thyssen bis zur Viterra. Deshalb sei das eigentlich überflüssig. Es gebe zwar schwarze Schafe, aber denen sei mit Appellen nicht beizukommen. Die Konsequenz aus dieser Aussage - verbindliche Regeln - lehnen die Unternehmen und Wirtschaftsverbände aber vehement ab.

Gleichwohl wurden Viterra und LEG wurden bei der Anhörung wegen ihrer

Verkaufspraktiken von Landtagsabgeordneten ins Kreuzverhör genommen. Die LEG gab zu, dass es Fehler gegeben habe. Die Viterra bekundete immerhin Gesprächsbereitschaft. Unternehmen wie Annington legten dar, dass sie mit strengen Auflagen zur Privatisierung und einem geringen Verkaufstempo

wirtschaftlich gut klar kommen.

Neben dem Mieterforum sahen vor allem der Städtetag NRW und der Wohnbund politischen Handlungsbedarf über Empfehlungen hinaus. Das Mieterforum betonte auch, dass ein „Verkaufskodex“ nicht die Privatisierung von öffentlichen Unternehmen rechtfertigen darf.

Den Rammbock des freien Marktes machte dagegen Volker Eichner vom Inwis-Institut in Bochum. Er hielt schon den unverbindlichen Verhaltenskodex für „verfassungswidrig“.

Mieter verlassen Emscherregion

63 % der Menschen, die aus den Kernstädten des Ruhrgebietes fortziehen, bleiben auch an ihrem neuen Wohnstandort Mieter. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der Universität Essen-Duisburg im Auftrag des Kommunalverbandes Ruhr. Nur 28 % der Abwanderer verwandeln sich von Mietern in Eigentümer.

Bislang gingen viele davon aus, die Suche nach günstigem Eigentum treibe Familien ins Umland. Dieser These widerspricht die Studie auch in anderer Hinsicht: Die meisten Leute ziehen von einer Ruhrgebietsstadt in eine andere. Und: Die meisten Umzieher sind kinder-

los. Zwar bevorzugten Familien mit Kindern und ältere Ehepaare Städte am Ballungsrand, eine wirkliche Umlandwanderung gab es aber nur in Duisburg und Dortmund.

Stadtteile in der Emscherzone wie die Dortmunder Nordstadt verlieren auch Einwohner, weil die Mieter mit der Umwelt und der sozialen Situation im Stadtteil unzufrieden sind. Hier droht eine gefährliche Abwärtsspirale, wenn

Bedeutender als die Abwanderung ist die niedrige Geburtenrate. Das Schrumpfen des Ruhrgebiets erfasst zunächst die Kernstädte, dann den Rand. Mit billigem Bauland ist da nichts zu machen.

Protest Wohngeld soll auf Kohl-Höhe gesenkt werden

Die Finanzpolitiker in Berlin wollen das Wohngeld drastisch kürzen. Mieterorganisationen und Wohnungsbauminister protestieren.

Im Dezember hatte sich der Vermittlungsausschuss nicht nur auf die Hartz IV-Reformen, sondern auf einen umfassenden Subventionsabbau einschließlich weiterer Kürzungen des Wohngeldes geeinigt. Anfang März legten die Regierungsfaktionen Einzelheiten fest. Demnach muss Bauminister Stolpe knapp 90 Mio. € aus dem Wohngeld-Budget abgeben, und zwar zusätzlich zu den 700 Mio. €, die bereits durch die Streichung des Wohngeldes für Langzeit-Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger (Hartz IV) entfallen.

Dagegen hat der Deutsche Mieterbund (DMB) heftig protestiert. „Wohngeld ist keine Subvention, sondern eine wichtige Sozialleistung“, sagte DMB-Präsidentin Anke Fuchs (SPD). NRW-Wohnungsbauminister Michael Vesper (Grüne): „Die generelle Subventionskürzung ist durch die Hartz IV-Änderungen im Wohngeldbereich bereits übererfüllt. Sollte sich der Vorschlag durchsetzen, erhielten vor allem Rentner und Menschen mit niedrigem Einkommen in Einzelfällen 15 bis 20 Prozent weniger Wohngeld.“

Minister Manfred Stolpe sprach sich ebenfalls gegen eine Kürzung des Wohngeldes aus, was aber nicht viel bedeuten muss. Im Verkehrsbereich muss er die dickeren Brocken schlucken. Trotzdem hofft der DMB, dass der Beschluss des Vermittlungsausschusses nicht mehr umgesetzt wird. Eine weitere „Reform“ zu Lasten der kleinen Einkommen würde der SPD schlecht bekommen. Immerhin gehörte die Erhöhung des Wohngeldes zu den wenigen eingelösten Wahlversprechen von Kanzler Schröder. Würde die Kürzung umgesetzt, wäre auch für die verbliebenen Wohngeld-Bezieher wieder der Stand im 11. Jahre Kohl erreicht. Für die Wohngeldkürzung müsste es eine Gesetzesänderung geben, für den Verzicht darauf Unterstützung aus dem Unionslager.

„Und wir dachten, die tragen uns hier raus ...“

In Dahlhausen ...

Am nachhaltigsten ist bei Beate Hüttemann hängen geblieben, wie schnell alles gegangen ist: „Am 8. Dezember“, erzählt die Mieterin aus der Karl-Wagener Straße in Bochum Oberdahlhausen, „kam ein Schreiben von Viterra, dass die Siedlung verkauft wird. Nur einen Tag später meldet sich Bellaform als neue Besitzerin ab Januar 2004. Und schon am 8. Januar wurden wir benachrichtigt, dass die Häuser einzeln weiterverkauft werden. Drei Tage später wurde nebenan das Verkaufsbüro eröffnet.“

Gleich am ersten Öffnungstag ist sie mit ihrem Mann Randolph Pastor in das Verkaufsbüro gegangen und hat sich als Kaufinteressentin ausgegeben. Ohne Umschweife bekam sie ein Exposé. 316.000 € soll das 5-Parteien Haus mit 287 qm Wohnfläche kosten - alles andere als ein Schnäppchen.

Zwar sind die 22 Häuser vor zehn Jahren aufwändig modernisiert worden, aber in den 50er Jahren hat man alles andere als solide gebaut. Die Wohnungen sind klein, die Wände dünn, etliche Keller feucht.

Beate Hüttemann bleibt nicht untätig. Zusammen mit ihrer Nachbarin Anja Bönker und zwei weiteren Mietern lädt sie für den 16. Januar zu einer Mieterversammlung in die ehemalige Schule an der Kassenberger Straße ein. Über 60 Leute drängeln sich in dem Raum, der damit aus allen Nähten platzt. Auch der Mieterverein hat an diesem Abend Gelegenheit, über Mieterrechte bei Wohnungsverkäufen zu informieren - und wie man am besten Kaufinteressenten entgegentritt.

Die tummeln sich inzwischen reichlich in der Sied-

lung und stecken ihre Nasen in alles, was sie interessiert. Dummerweise haben sich viele Mieter von Frau Ehlers, die für Bellaform die Häuser vermakelt, beschwatzen lassen, ihr einen Haustürschlüssel zu geben. Diese bereits in anderen Siedlungen berüchtigte Frau versteht ihr Handwerk: „In drei Monaten sind sie sowieso hier raus“, soll sie manchen Mietern gedroht haben. Und als Helena Rewenok einem Kaufinteressenten bei der Besichtigung einen Schimmelfleck zeigt, raunzt sie: „Wollen Sie mir das Geschäft kaputt machen?“



Anderswo geht die Frau in Häuser-Diensten diplomatischer vor. Anja Bönker: „Einem Nachbarn wurden zwei Monatsmieten plus 2000 Euro in bar geboten, wenn er innerhalb von 3 Monaten auszieht. In anderen Häusern soll ähnliches gelaufen sein.“

Inzwischen sind fünf Häuser verkauft. In Nummer 59,

das von zwei Pärchen gekauft wurde, ist vier Mietern wegen Eigenbedarfs gekündigt worden - der fünfte räumt freiwillig das Feld. Nummer 86 ist an einen Kapitalanleger gegangen. Viel besser war das auch nicht. „Der Käufer hat sich uns als neuer Eigentümer vorgestellt“, erzählt Diana Korittkatis, „und wollte als erstes gleich eine Mieterhöhung um 25 Euro. Ich hab mich geweigert, weil die Miete doch erst zum 1. Januar erhöht worden ist. Aber alle anderen haben das unterschrieben.“

An Ludwina Steilmann's Fassade hing einen Tag nach der Mieterdemonstration in Gelsenkirchenplötzlich ein Transparent mit Protesten gegen die Verkäufe. Am nächsten Tag war es abgerissen - und natürlich kam die Drohung per Post, die Mieter für den Schaden an der Fassade haftbar zu machen. Die Mieterin hat dennoch schon am 22. Januar etliche Politiker

angeschrieben: Peer Steinbrück, Ernst-Otto Stüber, Otilie Scholz, Gabi Schäfer, Heinz Hossiep - eine Antwort bekam sie bisher nicht.

... und Horst

Wie sich die Bilder gleichen. Eine halbe Autostunde nordwestlich von Oberdahlhausen, in Gelsenkirchen-Horst, haben die Mieter der Emmichstraße ganz ähnliche Erfahrungen gemacht. Ihre Häuser haben nur jeweils vier Wohnungen und eignen sich daher noch besser für Käufer, die selber einziehen wollen. Auch ihre Siedlung stammt aus den 50er Jahren und ist in den neunziger modernisiert worden.

Natürlich haben die Mieter Vorkaufangebote bekommen: 199.500 € statt 213.000 € für 202 qm. Keiner hier kann das bezahlen. Und welche Bank finanziert einem 65-jährigen noch einen 30-Jahre-Kredit?

Die Häuser sehen schmuck aus, aber viele Kellerwände sind feucht. Günther Schuster und Norbert Schmitz aus Nummer 28 haben die Wände selbst ausgeschachtet und abgedichtet. Nutzen wird ihnen das nun nicht mehr. Zu Ruhrkohle-Zeiten gab es Belegungsrechte; doch die wurden vor einigen Jahren abgegeben.

Haus Nummer 13 ist schon verkauft - an Türken. Davor haben sie alle am meisten Angst. Nicht, weil sie grundsätzlich etwas gegen Türken haben. Aber die haben große Familien und deshalb möglicherweise Eigenbedarf für gleich alle vier Wohnungen im Haus. Und sie leben ganz anders. Einige hier haben schon Erfahrung mit türkischen Familien im gleichen Haus: „Da kommt abends um 10 der erste Besuch. Und dann

geht das durch bis drei in der Nacht.“

Stress machen auch hier die vielen Kaufinteressenten. Hannelore Freund: „Die kamen zu viert über die Wiese mit dem ganzen Dreck an den Schuhen, und ich musste den Boden aufschließen. Dann liefen sie überall rum und erzählten, was sie alles umbauen wollen.“ „Hier stehen Wohnungen leer. Warum können die sich die nicht ansehen?“, schimpft Alfred Biendara. „Die Wohnungen sehen alle gleich aus, höchstens die Fliesen im Bad haben mal ne andere Farbe.“

Karin und Johannes Schmielewski wohnen erst 2 Jahre hier. Vorher haben sie zwei Straßen weiter gelebt - und die Wohnung wegen Eigenbedarfs verloren. Johanna Schuster hingegen ist 39 Jah-

re am Ort, ihre Nachbarin Ursel Anweiler sogar 50 Jahre: „Wir haben gedacht, uns tragen sie hier raus ...“

Immerhin, Gelsenkirchen ist die Stadt des stärksten Widerstands gegen die Massenverkäufe. Etliche Mieterinitiativen haben sich hier spontan gebildet, schon zwei mal wurde demonstriert. Und nur einen Steinwurf weit von der Emmichstraße, am Horster Schloss, steht jetzt jeden Tag für ein paar Stunden eine Mahnwache.



... und Bochum

Sperrfristverordnung wird nachgebessert

Unter dem Eindruck der Viterra-Massenverkäufe im Ruhrgebiet und auf Betreiben der SPD-Fraktion im Düsseldorf Landtag hat die Landesregierung das bereits fertige Paket „Kündigungssperrfristverordnung“ (wir berichteten) noch einmal aufgeschürft.

Zusätzlich zu den 57 Kommunen, in denen ab dem 1. September eine 8-jährige Sperrfrist für Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gilt, kommen 48 weitere, in denen die Sperrfrist 6 Jahre betragen soll. Das Bürgerliche Gesetzbuch sieht nur drei Jahre Sperrfrist vor, erlaubt in „Gebieten mit gefährdeter

Wohnraumversorgung“ aber eine Verlängerung auf bis zu 10 Jahre.

Grund für die Nachbesserung ist die Erkenntnis, dass sonst in von den aktuellen Verkäufen stark betroffene Städte wie Gelsenkirchen, Gladbeck, Herne und Recklinghausen nur die dreijährige Sperrfrist des BGB gegolten hätte. Acht Jahre Sperrfrist soll in den Kommunen gelten, die in der zu Grunde liegenden IfS-Studie mehr als 7,5 Punkte erreichten, sechs Jahre in den Städten mit 6,0 bis 7,4 Punkten. Dies sind u.a.: Gelsenkirchen, Marl, Recklinghausen, Herne, Schwerte, Bergkamen, Gladbeck, Werne, Dorsten, Haltern am See.

Neben der Verdrängung der bisherigen Mieter/innen besteht die Hauptgefahr der Massenverkäufe von Wohnungen darin, dass MIRA oder Viterra (wie angekündigt) nichts mehr in die verkauften Bestände investieren. Konzerne wie Viterra sind dem Gewinnstreben ihrer Anleger und nicht sozialen Zielen verpflichtet. Trotzdem ist die Politik nicht machtlos. Wenn sie nur will.

SUBVENTIONEN: Durch die Eigenheimzulage werden Verkäufe und Privatisierung im Milliardenhöhe aus Steuermitteln subventioniert. Die Mietervereine fordern die Streichung der Eigenheimzulage. Aus den freiwerdenden Mitteln könnten Bundesmittel für die Schaffung dauerhaft sozial gebundener Auffanglösungen bereit gestellt werden. Das hat auch den Vorteil, dass Bund, Länder oder Gemeinden mit Verkaufskonzernen wie Viterra zentral verhandeln könnten, nach dem Motto: „Mit Investitionszuschüssen fördern wir den Kauf von Teilen eurer Bestände durch soziale Vermieter, wenn ihr gleichzeitig auf

Spekulanten zähmen

Das könnten Bund, Land, Kommunen gegen den Mieter-Ausverkauf tun

weitere Verkäufe verzichtet.“ **MIETERSCHUTZ:** Der befristete Kündigungsschutz gegen Eigenbedarf bei Umwandlung sollte auf alle Hausverkäufe ausgedehnt werden. Das würde Häuserbau oder MIRA die Möglichkeit nehmen, die Sperrfristen für Mietwohnungen durch den Verkauf kleiner Mehrfamilienhäuser an Selbstnutzer zu umgehen. Auch die „Sozialklausel“ beim Kündigungsschutz gegen Eigenbedarf könnte klarer und eindeutiger gefasst werden. Es könnte z.B. geregelt werden, dass Mieter über 65 generell ein lebenslanges Wohnrecht haben..

PLANUNGSRECHT: Die bestehenden Möglichkeiten, mit dem Planungsrecht Mieterverdrängungen zu verhindern, lassen sich im Ruhrgebiet nur in Ausnahmefällen anwenden und bringen wenig. Mieterforum Ruhr fordert daher eine neues planungsrechtliches In-

strument („Soziale Gestaltungssatzung“). Ähnlich wie eine Sanierungssatzung sollten von der Kommune für ein betroffenes Privatisierungs-Gebiet Entwicklungsziele beschlossen werden. Die Satzung sollte bauliche Veränderungen steuern und die Verdrängung von Bewohnern erschweren, indem z.B. ein Verlust von Mietwohnungen im Wohngebiet ausgeglichen werden muss.

WOHNUNGS-TÜV: Das Wohnungsgesetz NRW (Wohnungsaufsicht) sollte zu einem regelrechten „Wohnungs-TÜV“ ausgebaut werden. Die Möglichkeiten, Instandsetzungen zu erzwingen, müssen verbessert werden. Vor allem aber müssen die Kommunen in die Lage versetzt werden, das Gesetz auch anzuwenden.

VORBILD: Bund, Land und Kommunen müssen mit gutem Beispiel voran gehen und auf die Privatisierung von öffentlich verbundenen Woh-

nungsunternehmen oder großer Bestände verzichten. Bei der GAGFAH droht gerade das Gegenteil.

LAND: Der „Verhaltenskodex für Verkäufe“ ist ein wichtiger Schritt, aber es müssen Taten folgen. Das Land könnte seine Wohnungsbauförderung verstärkt auf die Bestandssicherung in Privatisierungsquartieren ausrichten und Modellprogramme auflegen. Das Land sollte die Zusammenarbeit mit Unternehmen, die sich nicht an den Kodex halten, einschränken.

KOMMUNEN sollten in den betroffenen Wohnquartieren gemeinsam mit Mietervertretungen Strategien entwickeln und Rahmenpläne vornehmen. Die Kommunen sollten offensiv prüfen, für welche betroffenen Gebiete Gestaltungs-satzungen oder Bebauungspläne in Frage kommen. Dagegen sollten die Kommunen nicht bei der Einleitung von Vorhabenplänen mitarbeiten. Es sollte versucht werden, mit den Eigentümern/Verkäufern zu vertraglichen Vereinbarungen zu kommen, die soziale Ziele sichern.

Mieterrechte bei Verkäufen

Wohnungsverkäufe großer Wohnungsunternehmen sorgen aktuell für Unruhe bei den betroffenen Mietern. Umso wichtiger ist es, dass Mieter Ihre in diesen Fällen bestehenden Rechte kennen und selbstbewusst wahrnehmen.

Kein Grund zur Panik

Viele Mieter glauben, nach einem Hausverkauf rechtlich nicht mehr geschützt zu sein, da sie ja nur mit dem alten Eigentümer einen Vertrag abgeschlossen haben. Wenn dann der Käufer die Unterschrift unter einen neuen Mietvertrag mit viel schlechteren Bedingungen verlangt, unterschreiben viele Mieter. Innerhalb weniger Minuten wird manchmal viel Geld „verschenkt“. Hinzu kommen neue vertragliche Klauseln, die einem später ebenfalls teuer zu stehen kommen können. Ist ein Vertrag aber erst einmal unterschrieben, ist er in vielen Fällen nicht mehr angreifbar. Widerrufsmöglichkeiten bestehen nur, wenn es ein Haustürgeschäft war. Ansonsten hat der Mieter - juristisch gesehen - „freiwillig“ einen neuen Vertrag gewollt. Es ist eben nicht Aufgabe des Vermieters, Mieter über ihre Rechte aufzuklären, das müssen Mieter schon selber machen!

„Kauf bricht nicht Miete“

Nach dem Gesetz wird das Haus mit seinen Mietern und den bestehenden Mietverträgen verkauft. Wer tatsächlich Hausbesitzer (und damit Vermieter) ist, ergibt sich aus dem Grundbuch beim Amtsgericht. Dort muss der Käufer eingetragen werden, der damit auch Vermieter wird. Die alten Verträge (und auch alle sonstigen Regelungen) gelten also weiter, ohne dass etwas daran geändert werden muss. Es gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB)! Beim Eigentümerwechsel gibt es deshalb für Mieter überhaupt keinen Grund für Unsicherheit oder gar Panik.

Kein neuer Mietvertrag!

Ein neuer Mietvertrag ist deshalb auch zum Schutz des Mieters nicht erforderlich. Da neue Verträge aus vielerlei Gründen immer eine Verschlechterung bedeuten, kann vor Unterschriften nur eindringlich gewarnt werden. Wird z.B. der aktuelle Zeitpunkt als Mietbeginn eingetragen, setzt man sich der Gefahr aus, seinen Kündigungsschutz zu verschlechtern. Oft werden auch ungerechtfertigt hohe Mieten eingetragene und der Mieter

verliert mit einer Unterschrift alle Schutzrechte bei Mieterhöhungen. Werden Verträge oder Vereinbarungen vorgelegt, sollte deshalb nichts unterschrieben werden. Es ist immer genug Zeit, um sich vor einer Unterschrift beraten zu lassen. Verlangt jemand eine sofortige Unterschrift, so ist dies nur ein eindeutiges Zeichen für seine Unseriosität! Mit solchen Leuten verkehrt man besser nur schriftlich!

Grundbucheintrag

Erst ab dem Tag der Grundbucheintragung ist der Käufer der (neue) Vermieter. Erst dann kann er im eigenen Namen Mieterhöhungen, Kündigungen usw. aussprechen. Da eine Umschreibung im Grundbuch einige Wochen dauern kann, werden oft wichtige Erklärungen zu früh abgegeben. Diese sind dann rechtlich unwirksam. Deshalb kann es sich für Mieter lohnen, beim Grundbuchamt am Amtsgericht nachzusehen, ob überhaupt schon bzw. wann die Eintragung des Käufers erfolgt ist.

Vorsicht bei „Hausbesuchen“

Wenn ein Haus verkauft wird, sollte der Mieter niemanden unangemeldet in seine Wohnung lassen. Ein Besichtigungsrecht hat nur der Vermieter, und zwar nur nach vorheriger Anmeldung. Kommt es zu einem Besichtigungstermin, sollten immer Freunde oder Nachbarn anwesend sein, falls es notwendig sein sollte, Zeugen für den tatsächlichen Verlauf des Gesprächs zu haben.

Falls bei einem überraschenden Besuch des Vermieters ein neuer Vertrag oder eine Zusatzvereinbarung unterschrieben wird, besteht in bestimmten Fällen eine Widerrufsmöglichkeit. Denn die Schutzvorschriften für Haustürgeschäfte gelten auch im Mietrecht. In solchen Fällen bitte sofort rechtlichen Rat einholen. Die Widerrufsmöglichkeit ist befristet!

Umwandlung

Umwandlung bedeutet: Aufteilung eines Mietshauses in rechtlich selbständige Eigentumswohnungen. Diese können dann einzeln verkauft werden. Denjenigen, der diese „Aufteilung“ des Hauses durchführt, bezeichnet man als „Umwandler“. Manchmal ist dies der bisherige Hauseigentümer. Meistens wird aber das Mietshaus zunächst als Ganzes an eine Immobilien-Firma verkauft, die dann die Umwandlung durchführt. Danach werden die einzelnen Wohnungen zum



Kauf angeboten. In einem solchen „Umwandlungsfall“ schützen besondere gesetzliche Regelungen die Mieter eines umgewandelten Hauses.

Wer aber erst nach der Umwandlung eine solche Wohnung anmietet, hat diese Rechte nicht! Die Sperrfrist schützt auch nicht vor anderen Eigenbedarfskündigungen, also wenn z.B. der Käufer eines Mehrfamilienhauses Wohnungen für sich selbst nutzen will.

Die Kündigungssperrfrist

„Kündigungssperrfrist“ bedeutet, dass für einen festen Zeitraum nach der Umwandlung eine Kündigung, z.B. wegen Eigenbedarfs, gesetzlich ausgeschlossen ist. Selbst wenn der Käufer der Wohnung dringenden Eigenbedarf hat, bleibt seine Kündigung unzulässig. Diese Sperrfrist wird mit dem ersten Verkauf der Eigentumswohnung nach der Umwandlung ausgelöst. Bislang galt für die Ruhrgebietsstädte eine Sperrfrist von zehn Jahren. Ab dem 01. 09 2004 wird eine neue Verordnung des Landes NRW regeln, dass ab dann eine acht- bzw. sechsjährige Sperrfrist gilt (s. Seite 3 und MFR 10).

Solange diese Sperrfrist läuft, ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen sog. „wirtschaftlicher Gründe“ unzulässig. Erst nach Ablauf der Sperrfrist besteht dieser Sonderschutz nicht mehr.

Und dann?

Besteht die Sperrfrist nicht oder ist sie abgelaufen, kann der Vermieter wegen Eigenbedarf kündigen. Dieser Eigenbedarf muss aber nachgewiesen werden und außerdem gibt es Schutzrechte für Härtefälle. Wenn z.B. wegen hohen Alters oder schwerer Krankheit ein Umzug nicht zumutbar ist, kann man sich auf die sog. Sozialklausel berufen.

Jede Kündigung muss die gesetzliche Kündigungsfrist beachten. Nach acht Jahren Mietdauer beträgt diese neun Monate. Und auch danach kann einen niemand einfach auf die Straße setzen!

Tipps für Mieter, die es bleiben wollen:

Wer sich nicht wehrt, wohnt verkehrt

Das Gesetz bietet nur unzureichenden Schutz gegen Privatisierung. Dennoch können Mieter einiges tun. Wie man sich gegen Spekulanten wehrt - alleine oder (besser) gemeinsam.

Ihre Siedlung ist verkauft worden. Na, macht doch nichts. Dann haben Sie eben einen neuen Vermieter. Vermieter kommen, Vermieter gehen ...

Oh, der Neue ist ein Zwischenerwerber? Einer der nur gekauft hat, um weiter zu verkaufen? Natürlich mit einem netten Gewinn?

Das ist schon übler. Früher nannte man diese Leute „Spekulanten“. Sie wollen die schnelle Mark. Und die Interessen der Mieter sind ihnen piepegal.

Aber, wie wusste schon Bert Brecht: Es rettet dich kein höh'eres Wesen...! Wer darauf setzt, dass ausgerechnet der Vermieter die Interessen der Mieter schützt, sitzt eh im falschen Zug. Aber: Wenn jeder an sich selbst denkt, ist an alle gedacht. Also: Wer sich aufrafft und für seine Interessen engagiert selber eintritt statt zu jammern, kann durchaus etwas dafür tun, dass er in dem Monopoly mit den Siedlungen des Ruhrpotts nicht untergeht. Unsere Tipps helfen dabei.

Allein ...

1 Machen Sie sich schlau!

Informieren Sie sich. Die Gesetze in Deutschland lassen den Mieter keineswegs wehrlos da stehen. Der Beitrag auf der linken Seite informiert sie über Mieterrechte bei Eigentümerwechsel, Verkauf, Kündigung.

darf sie niemand betreten - auch der Vermieter nicht, und natürlich schon gar keine wildfremden Leute, die erzählen, sie wollten das Haus kaufen. Natürlich müssen Sie Kaufinteressenten eine Besichtigung ermöglichen - aber bitte nach vorheriger Anmeldung und zu üblichen Zeiten. Wenn wieder mal jemand einfach vor der Tür steht und fragt: „Dürfen wir mal gucken?“ - sagen Sie ruhig mal nein!

2 Stellen Sie ihr Licht nicht unter den Scheffel!

Sie müssen nicht verschweigen, was Sie alles wissen. Sie sind nicht einmal verpflichtet, zu allen recht freundlich zu sein. Keiner kann Ihnen einen Strick daraus drehen, wenn Sie Zwischenerwerber oder Kaufinteressenten gegenüber selbstbewusst auftreten und durchblicken lassen, dass Sie Ihre Rechte kennen und durchsetzen werden.



Und wenn die Besichtigung dann stattfindet, dürfen Sie auch durchaus darauf hinweisen, dass die Wohnung Mängel hat und Sie ihre Rechte als Mieter kennen.

3 Schauen Sie sich Ihre Wohnung an!

Liegt da nicht schon lange einiges im Argen? Haben Sie nicht über diverse Mängel bisher immer geschwiegen? Wenn ja, ist es jetzt die beste Zeit, versäumtes nachzuholen: Fordern Sie vom Zwischenerwerber die Beseitigung der Mängel. Machen Sie Kaufinteressenten auf die Mängel aufmerksam. Stellen Sie klar, dass Sie auf deren Beseitigung bestehen werden. Ihre Wohnung ist - aus Sicht des Kaufinteressenten - wie ein Gebrauchtwagen: Mängel bremsen die Kauflust.

5 Lassen Sie sich nicht bluffen!

„In neun Monaten sind Sie draußen!“ Das klingt schlimm - ist aber nichts als ein dummer Spruch. Zwar gibt es eine mehrjährige Kündigungssperrfrist nur nach Umwandlung in Eigentumswohnungen (siehe rechte Seite). Aber der Kündigungsschutz im Mietrecht ist auch so nicht von Pappe. Und erst mal muss überhaupt ein neuer Besitzer da sein, der überhaupt Eigenbedarf anmelden könnte. Gesellschaften können das nicht, nur echte Menschen aus Fleisch und Blut.

4 Sagen Sie nicht immer „ja“!

Sie sind der Boss in Ihrer Wohnung. Ohne Ihr ausdrückliches Einverständnis

Also: Hände in die Taschen! Nicht gleich in Panik eine neue Wohnung suchen!

Wer sagt denn, ob da jemals eine Kündigung kommt? Und wenn doch: Ab damit zur Rechtsberatung. Wer weiß, ob sie so gültig ist?!

Oder zusammen ...

Handeln Sie gemeinsam!

Am Besten ist, Sie schließen sich mit Nachbarn zusammen. „Allein machen sie dich ein“, heißt es nicht zu Unrecht. Begleiten Sie sich gegenseitig zu Gesprächen mit der Wohnungsgesellschaft oder Hausverwaltung. Stellen Sie sich einander als Zeugen zur Verfügung, wenn jemand Druck auf Sie ausübt. Tauschen Sie regelmäßig Informationen aus. Am Besten gründen Sie eine Mieterinitiative, die sich regelmäßig trifft.

Holen Sie sich Hilfe!

Der Mieterverein unterstützt Sie. Mit Rat - zum Beispiel durch Info-Veranstaltungen oder -Materialien. Und mit Tat - zum Beispiel, wenn Sie Mängellisten zusammenstellen und kopieren wollen, die man dann Kaufinteressenten in die Hand drücken kann - sehr wirksam zur Abschreckung!

Machen Sie sich sichtbar!

Aufkäufer sind bei Ihnen ebenso willkommen wie die Römer bei Asterix und Obelix? Dann machen Sie ein gallisches Dorf aus Ihrer Siedlung! Wie wär's mit einem Transparent „Hände weg von unseren Häusern!“ quer über die Straße? Oder einem Schild: „Dieser Garten ist in Mieterbesitz! Betreten durch Vermieter nur nach Genehmigung!“ am Gartentor? Das schreckt Anleger ab.

Alarmieren Sie die Politik!

2004 ist Kommunal-Wahl-Jahr! Und Wahlkampfzeit ist doch die Zeit, in der sich Politiker immer ganz entschlossen auf die Seite bedrohter Bürger stellen. Das halten Sie für Heuchelei? Mag sein - aber warum sollten Sie das nicht trotzdem ausnutzen? Viel kann die Politik nicht für Sie tun (denn Häuser verkaufen ist ja nicht ungesetzlich), aber wenig ist besser als nichts.

Amtsgericht Dortmund:

Betriebskosten müssen nachvollziehbar sein

„Insgesamt ist das Gericht nach alledem der Ansicht, dass die Abrechnung so tatsächlich von einem Laien nicht nachvollziehbar ist und selbst nach dem Versuch einer mehrseitigen Erläuterung in einem Schriftsatz nun nicht zur Gänze erläutert wurde und ohne Kenntnis der Gradtagstabelle immer noch nicht nachzuvollziehen ist. Sie leidet damit an schwerwiegenden inneren Mängeln und ist damit auf jeden Fall nicht fällig.“
(AG Dortmund, 127 C 12040/03)



Will klare Betriebskosten-Abrechnungen:
Amtsgericht Dortmund

So oder ähnlich lauten Urteilsbegründungen einer größeren Zahl von Richterinnen und Richtern am Amtsgericht Dortmund, wenn Klagen der Viterra AG auf Nachzahlungen von Heizkosten abgewiesen werden (Mieterforum Ruhr berichtete). Der Grund: Betriebs- und Heizkostenabrechnungen müssen durch Vermieter in einer verständlichen und nachvollziehbaren Art und Weise erstellt

werden. Erst wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, kann eine Verpflichtung der Mieter/innen bestehen, Nachforderungen zu leisten. Wenn sich diese rechtliche Beurteilung durchsetzt, wären tausende Viterra-Mieter im Ruhrgebiet nie verpflichtet gewesen, Nachforderungen aus den Heizkostenabrechnungen der Jahre 2001 und vermutlich auch für 2002 zu zahlen.

In Dortmund und anderen Ruhrgebietsstädten werden in größerer Zahl gerichtliche Auseinandersetzungen um Heizkostenabrechnungen der Viterra AG geführt. Auslöser waren sogenannte Abrechnungen von Wärmekosten, später kamen auch Unstimmigkeiten bei Abrechnungen hinzu, in denen nur Brennstoffkosten abgerechnet werden.

„Wir wollten wenige Musterprozesse zu den eigentlichen Streitfragen. Dies lehnte Viterra ab und hat bzw. will noch zahlreiche Mieter verklagen. Was zunächst Druck für die betroffenen Mieter bedeutete, kann jetzt zum Eigentor für Viterra werden, wenn sich die Auffassung bei den Gerichten durchsetzt, dass die Abrechnungen sowie so unverständlich sind.“, kommentiert Holger Gautzsch, Rechtsberater beim Mieterverein Dortmund. Umso wichtiger ist es, dass Mitglieder der Mietervereine, die solche Abrechnungen erhalten haben, sich beraten und vertreten lassen.

IMPRESSUM

Mieterforum Ruhr ist eine gemeinsame Publikation der Mietervereine Bochum, Dortmund und Witten sowie der Mietergemeinschaft Essen. Sie ist Bestandteil der Mitgliederzeitschriften dieser Vereine, kann aber auch gesondert bezogen werden.

Redaktion: Helmut Lierhaus, Knut Unger, Aichard Hoffmann (v.i.S.d.P.);
redaktion@mieterforum-ruhr.de

Erscheinen: quartalsweise
Auflage: 45.000

KONTAKTE

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.,
Brückstraße 58, 44787 Bochum,
0234 / 961140,
info@mieterverein-bochum.de

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.,
Kampstraße 4, 44137 Dortmund,
0231 / 5576560,
info@mieterverein-dortmund.de

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.,
Bahnhofstraße 46, 58452 Witten,
02302 / 51793, info@mvwit.de

Mietergemeinschaft Essen e.V.,
Steeler Pfad 19, 45307 Essen,
0201 / 7491920,
MGEsseneV@aol.com

www.mieterforum-ruhr.de

Nebenkostentricks erlaubt

Der Bundesgerichtshof hat seine Serie mietrechtlicher Grundsatzurteile 2004 fortgesetzt - diesmal mit einem Urteil zum Nachteil der Mieter.

Seit die meisten Wohnungsmärkte als entspannt gelten und viele Wohnungsgesellschaften und privaten Vermieter über Vermietungsschwierigkeiten und Leerstände klagen, beobachtet man immer wieder einen bestimmten Trick bei Neuvermietungen: Monatliche Abschläge für Nebenkosten werden viel zu niedrig angesetzt. Was scheinbar zum Nachteil der Vermieter ist - verzichten sie doch bis zur Abrechnung auf eine Menge Geld, das ihnen zusteht - sorgt in vielen Fällen erst dafür, dass die Wohnung überhaupt vermietet werden kann. Für die Mieter kommt das böse Erwachen mit der ersten Betriebskostenabrechnung. Dann werden oft Nachforderungen in vierstelliger Höhe fällig.

Solche Tricks mögen unmoralisch sein - ungesetzlich sind sie nicht, urteilte jetzt das höchste deutsche Zivilgericht, der Bundesgerichtshof. Selbst wenn die tatsächlichen Betriebskosten um 100% über den vereinbarten Vorauszahlungen lägen, sei eine Pflichtverletzung des Vermieters nicht gegeben. Im zu Grunde liegenden Fall hatten Mieter und Vermieter im Mietvertrag eine Vorauszahlung von

200 DM für die Betriebskosten einer 100 qm großen Wohnung vereinbart. Realistisch wären 450 DM gewesen. Der Mieter hatte deshalb bei der Abrechnung Nachzahlungen von über 3000 DM zu leisten.

Der BGH konnte darin dennoch keine Pflichtverletzung des Vermieters sehen. Denn nach dem Gesetz ist es möglich, überhaupt keine monatlichen Vorauszahlungen für die Betriebskosten zu vereinbaren - was zur Folge hätte, dass der Mieter die gesamten Betriebskosten für ein ganzes Jahr auf einen Schlag (allerdings erst im Nachhinein) zahlen müsste. Daher, so der BGH, kann es nicht unzulässig sein, wenn monatliche Abschläge zu niedrig angesetzt werden. (BGH VIII ZR 195/03)

TIPP: Das Urteil bedeutet keinen Freibrief für unseriöse Vermieter. Bewusste Lüge oder Täuschung, um die Wohnung vermietbar zu machen, bleibt unzulässig. Wenn Ihnen bei der Anmietung einer neuen Wohnung die Nebenkosten verdächtig niedrig erscheinen (unter 2 Euro pro qm), lassen Sie sich vor Vertragsabschluss vom Vermieter ausdrücklich (schriftlich oder vor Zeugen) bescheinigen, dass die Höhe angemessen ist (dass zum Beispiel der Vormieter damit ausgekommen ist). Dann können Sie später Ersatzansprüche geltend machen.