

## KLIMASCHUTZ IN KOMMUNEN

# Mieterbund beteiligt sich an städtischem Modellprojekt



**K**limaschutz ist in aller Munde, und die meisten Bürger sind von der Notwendigkeit ihres individuellen Beitrags zum Schutz des Klimas für die künftigen Generationen überzeugt. Die Nachhaltigkeit des Klimaschutzes hängt in seiner Akzeptanz auch von der Sozialverträglichkeit ab, mit der Klimaschutzmaßnahmen den Verbrauchern zugemutet werden. Aus diesem Grund hat sich auch der Mieterbund Darmstadt einbinden lassen in das Modellprojekt „Klimaschutz in Kommunen“, das mit einem Auftakt-Workshop im März gestartet ist. Ziel des vom Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt geleiteten Projekts soll die strategische Umsetzung eines nachhaltigen Energiemanagements zur CO<sub>2</sub>-Minderung in den ausgewählten Kommunen sein.

Nur drei ausgewählte Städte, außer Darmstadt noch Eisenach in Thüringen und Rheinberg in

Nordrhein-Westfalen, wurden in das bundesweit ausgeschriebene Modellprojekt aufgenommen. Finanziell gefördert wird

es von der Bundesumweltstiftung.

Alle Modellstädte haben sich das vorbildliche Ziel gesetzt, über-

durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Minderungen innerhalb ihres Einflussbereichs durchzusetzen, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen. Viele interessante Beispiele hierfür gibt es in den Modellstädten bereits. Diese Aktivitäten zu bündeln und strategisch sinnvoll, sprich nachhaltig, umzusetzen soll Ziel des begleiteten Prozesses sein.

Von 1990 bis 2020 möchte die Stadt Darmstadt 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Einwohner reduzieren. Über das Klimabündnis hinaus sollen weitere 30 Prozent bis zum Jahr 2050 eingespart werden.

Aber der ehrgeizige Wille allein wird es nicht richten. Ohne geschickte und durchdachte Strategien mit dem Ziel, Entscheidungsprozesse und Arbeitsabläufe in Verwaltung und Kommunalpolitik zu optimieren, werden sich diese anspruchsvollen Ziele nicht erreichen lassen. Das Modellprojekt soll dies umsetzen helfen.

Weitere Workshops sind geplant. ■

## BAUVEREIN LÄSST KLAGEFRIST VERSTREICHEN

## Mieter setzen sich durch

**M**onatlang stritten Mieter der Bauverein AG um die Berechtigung ihrer Mieterhöhungen nach dem neuen Mietpiegel. Zur Erinnerung: Die Bauverein AG hatte nach Erscheinen des neuen Mietpiegels im letzten Jahr viele ihrer Mieter aufgefordert, einer Mieterhöhung zuzustimmen. In vielen Fällen zu Unrecht, wie sich nach Überprüfung durch den Mieterbund Darmstadt und dem Wohnungsamt der Stadt Darmstadt erwies. Vor allem um die Zuschlagsmerkmale Radabstellplatz und Schönheitsreparaturen entbrannte ein erbitterter Streit, der auch seinen Niederschlag in der örtlichen Presse fand.

Obwohl viele Mieter begründet ihre Zustimmung zur un gerechtfertigten Mieterhöhung

verweigerten, buchte in fast ebenso vielen Fällen die Bauverein AG widerrechtlich die erhöhte Miete vom Konto der Mieter ab. In einigen Fällen sogar mehrfach. Ein schon fast skandalös zu nennender Vorgang, bei dem wider besseres Wissen von einer vertrauensvoll erteilten Kontovollmacht Gebrauch gemacht wurde.

Wiederum mussten die Mieter sich aktiv zur Wehr setzen und bei ihren jeweiligen Banken die zu viel abgebuchte Miete zurückholen lassen.

Eine ältere Dame, Mitglied des Mieterbundes Darmstadt, kam aufgeregt in die Geschäftsstelle und berichtete empört, dass zum wiederholten Male die nicht akzeptierte höhere Miete von ihrem Konto abgebucht worden war,

obwohl sich in der Zwischenzeit ein Mitarbeiter der Bauverein AG bei ihr vor Ort persönlich davon überzeugt hatte, dass es im Haus überhaupt keinen Radkeller gab. Ein unseriöses Geschäftsgebaren, das schon fast strafwürdigen Charakter hat.

Für die Mieter, die trotz aller Querelen standhaft ihr Recht verteidigten, hat es sich ausgezahlt. Durchschnittlich bei rund 40 Euro monatlich lagen die unberechtigten Mieterhöhungen, das sind 500 Euro Ersparnis – Jahr für Jahr. Da lohnt es sich, für sein Recht einzutreten. Und mit einer kompetenten und zuverlässigen Rechtsberatung an der Seite kann auch mancher ängstlicher Mieter gestärkt aus einer derartigen Sache herausgehen. ■

# Mieter lässt bei Bauverein AG pfänden

Wenn der Gerichtsvollzieher vor der Tür steht, wird das von vielen Bürgern als peinlich empfunden. Nicht so von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Bauverein AG. Die Mieter Markus und Susanne P. hatten seit 2001 eine Wohnung in Darmstadt von der Bauverein AG angemietet. Nach dem vereinbarten Mietvertrag war es Aufgabe der Mieter, in ihrer Wohnung regelmäßig selbst zu renovieren.

Anlässlich einer Beratung beim Mieterbund Darmstadt fiel 2007 auf, dass in der von den Aufsichtsbehörden genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung für die mit öffentlichen Geldern geförderten Wohnung ein Anteil für Schönheitsreparaturen des Vermieters in Höhe von 49,65 Euro monatlich in die Miete einkalkuliert war.

Die Mieter hatten also ihre regelmäßig ausgeführten eigenen Streich- und Tapezierarbeiten zusätzlich mit ihrer monatlichen Miete finanziert. Ein Betrag, der sich immerhin auf fast 600 Euro im Jahr belief.

Trotz klarer Sachlage reagierte die Bauverein AG nicht. Die Mieter forderten zunächst nur für sechs zurückliegende Monaten zu viel gezahlten Gesamt-

betrag von rund 300 Euro zurück. Kein Entgegenkommen. Auf die gerichtliche Klage der Mieter auf Rückzahlung blieb man stumm von Seiten der Bauverein AG. Auch zur mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht Darmstadt erschien niemand. Als habe sich die Rechtsabteilung des Unternehmens selbst aufgelöst.

Auf Antrag der Rechtsanwältin des Mieterbundes wurde deshalb folgerichtig die Bauverein AG im September 2008 zur Rückzahlung des Betrages an Markus und Susanne P. verurteilt.

Das reichte der städtischen Wohnungsbaugesellschaft allerdings immer noch nicht aus, sich vertragstreu zu verhalten. Erst nachdem die ratlosen Mieter den Gerichtsvollzieher beauftragt hatten, pfändete dieser den Betrag und überwies ihn

den Mietern. Nach diesem Ausgang entschieden sich die Mieter, auch die übrigen überzahlten Mieten seit 2001 einzuklagen und gleichzeitig feststellen zu lassen, dass auch bei ihren künftigen Mietzahlungen der mittlerweile auf über 50 Euro gestiegene Schönheitsreparaturenanteil nicht mit der Miete gefordert werden dürfe.

Trotz des Vorlaufs zahlte die Bauverein AG weder außergerichtlich ihre widerrechtlich erhobenen Mietanteile zurück noch respektierte sie dieses Mal die Ladung des Amtsgerichts Darmstadt zur mündlichen Verhandlung. Wie bereits im ersten Verfahren erschien auch im zweiten Prozess Ende 2008 kein Vertreter, und es endete wiederum mit einem so genannten Versäumnisurteil zugunsten der Mieter.

Rund zweieinhalbtausend Euro

sprach das Gericht den Mietern dieses Mal zu und stellte fest, dass auch künftig nur die reduzierte Miete gefordert werden dürfe.

Bis Anfang Mai 2009 hatten die Zahlungsaufforderungen der anwaltlich vertretenen Mieter noch keinen Erfolg. Da wird Markus und Susanne P. wohl wieder nur der Weg über den Gerichtsvollzieher bleiben, um an die zugesprochenen zweieinhalbtausend Euro zu kommen. Mehr als ein Armutzeugnis für das beklagte Unternehmen.

Doch – eine Reaktion erhielten die Mieter von der Bauverein AG zwischenzeitlich: Nachdem sie ihre Miete im April um den Anteil der Schönheitsreparaturen gekürzt überwiesen hatten, wie im Urteil gebilligt, erhielten sie von der Bauverein AG eine ...? Richtig: Zahlungserinnerung! ■

## Neuer Vereinsname

Für alle Mitglieder, denen es bisher entgangen ist, möchte der Mieterbund Darmstadt nochmals darauf hinweisen, dass er sich in seiner letzten Mitgliederversammlung einen neuen Namen gegeben hat: **Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.**

Der Verein wird sich künftig in neuer Verpackung, altbewährter Kompetenz und Zuverlässigkeit in Sachen Mietrechtsberatung zur Verfügung stellen.

Damit einhergehend haben sich auch unsere Web-Adressen geändert in: [www.mieterbund-darmstadt.de](http://www.mieterbund-darmstadt.de) und [info@mieterbund-darmstadt.de](mailto:info@mieterbund-darmstadt.de)

## Zehn Euro Gutschrift für ein neues Mitglied

Die Mundpropaganda ist für die Arbeit des Mieterbundes Darmstadt der beste Werbeträger. Diese kostenlose Werbung möchte der Verein belohnen: Wenn Sie als Mitglied des Vereins ihn erfolgreich weiterempfehlen, schreibt er Ihnen als Dankeschön zehn Euro auf Ihrem Beitragskonto gut. Bitte Sie das geworbene Mitglied einfach, beim Eintritt in den Verein Ihren Namen und Adresse anzugeben. Der Verein belohnt Ihren Einsatz gerne.

## Achtung: Mietspiegel

Der Mietspiegel 2008 der Stadt Darmstadt enthält in seiner Tabelle vier so genannte Abschlagsmerkmale. Es handelt sich dabei um Beispiele für Wohnungsausstattungen, die sich statistisch signifikant mietsmindernd auswirken. Zwei Beispiele hat der Mieterbund Darmstadt herausgegriffen:

### ● Gaseinzelöfen

Hat die Wohnung keine Heizung oder wird überwiegend mit Einzelöfen für Holz, Kohle, Öl oder Gas beheizt, müssen bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete

0,53 Euro abgezogen werden. Bei „Gaseinzelöfen“ nach dem Mietspiegel handelt es sich aber ausschließlich um Öfen, die mit Propangasflaschen betrieben werden, die also nicht an der zentralen Gasversorgung hängen. Dies dürfte manchem Frank- reich-Urlauber vielleicht geläufig sein, in Darmstadt allerdings so gut wie nicht vorkommen.

### ● Einzelöfen nicht in der gesamten Wohnung

Zusätzlich darf nach Tabelle vier des Mietspiegels 0,70 Euro abziehen, wer eine Wohnung hat, in

der nicht alle Wohn-/Schlafräume mit einer vom Vermieter gestellten Heizung versehen sind.

Dabei ist zu beachten, dass die beiden Abschläge auch miteinander gekoppelt werden können, wenn in einer Wohnung beide Merkmale erfüllt sind.

Beispiel: Die Wohnung hat Öleinzelöfen, das Schlafzimmer verfügt über keine Heizmöglichkeit.

Oder: Die Wohnung hatte bei Anmietung gar keine Heizung, die hat sich der Mieter selbst setzen lassen, aber im Schlafzimmer gibt es gar keine Heizmöglichkeit.

In solchen Fällen können beide Abschläge von der nach Tabelle eins ermittelten Miete abgezogen werden. ■