

MIETERHÖHUNGEN DER BAUVEREIN AG

Eine unendliche Geschichte

Der Sommer geht zu Ende, und immer noch währt der Streit mancher Mieter mit der Bauverein AG über die richtige Miethöhe für ihre Wohnung. Nach wie vor gibt es Mieter, denen trotz verweigerter Zustimmung zu einer unberechtigten Mieterhöhung entweder Monat für Monat zu Unrecht zu viel Miete vom Konto abgebucht wird oder jeden Monat aufs Neue die Mahnung ins Haus flattert. Mieter aus der Heidenreichstraße in Darmstadt berichteten dem Mieterbund, dass ihnen trotz nicht erteilter Zustimmung seit sechs Monaten (!) eine zu hohe

Miete abgebucht wird. (Beachten Sie hierzu auch unseren Kasten.)

Achtung: falsche Grundmiete in Betriebskostenerhöhungen

Mittlerweile erhalten viele Mieter ihre Betriebskostenabrechnung 2008 vom Bauverein und das Kapitel zu hohe Miete findet eine neue, fast schon betrügerisch zu nennende Variante. Viele Mieter müssen in diesem Jahr eine Erhöhung ihrer Vorauszahlungen akzeptieren, weil hohe Energiekosten auch hohe Nachzahlungen auslösen. Auf den Erhöhungsschreiben

der Bauverein AG fanden viele verblüffte Mieter dann zusätzlich zu den erhöhten Vorauszahlungen wiederum die erhöhte Grundmiete, der sie ausdrücklich nicht zugestimmt hatten. Ein abgefeimtes Spiel, denn wer sich seine Erhöhung nicht ganz genau anschaut, merkt unter Umständen gar nicht, dass nicht nur die Vorauszahlungen auf seine Nebenkosten erhöht worden sind, sondern klammheimlich wieder eine falsche, zu hohe Miete berechnet wurde.

Unser Rat

Vergleichen Sie auch bei Ihren Betriebskostenabrechnungen 2008, ob die angeführte Grundmiete tatsächlich dem entspricht, was derzeit gezahlt wird. Lassen Sie sich in unklaren Fällen vom Mieterbund beraten. Bereits bei der ersten, nicht ge-

nehmigten Abbuchung, sollten Sie die Abbuchungsermächtigung gegenüber der Bauverein AG mit sechs Wochen Frist widerrufen und einen eigenen Dauerauftrag einrichten.

Keine Erhöhung der Vorauszahlungen bei Guthaben

Bei dieser Gelegenheit noch eine Unart: Immer wieder versucht die Bauverein AG unberechtigt Vorauszahlungen zu erhöhen, wenn zum Beispiel die Abrechnung ein Guthaben zugunsten des Mieters ergab. Die Vorauszahlungen müssen allerdings nach dem Gesetz nur kostendeckend sein. Wer ein Guthaben erstattet bekommt, hat gerade den Beweis, dass seine Vorauszahlungen in der Vergangenheit kostendeckend waren. Eine Erhöhung ist nicht gerechtfertigt. Daran ändert auch das Begleitschreiben nichts, das zur Begründung auf weiter steigende Energiekosten verweist. Angesichts deutlich gesunkener Ölpreise ohnehin nur noch ein inhaltsleerer Textbaustein. ■

Endlich Ruhe mit der Mieterhöhung

Viele Mieter verhandeln nach wie vor mit der Bauverein AG wegen einer Anfang des Jahres geforderten Mieterhöhung. Dazu gibt es überhaupt keine Veranlassung. Das Gesetz hat Vorsorge getroffen, dass solche Streitigkeiten nicht zur unendlichen Geschichte werden.

Fordert der Vermieter eine Zustimmung zur Mieterhöhung nach Mietspiegel, darf sich der Mieter zwei volle Monate überlegen, ob er die Zustimmung erteilt. Zum Ende des zweiten Monats muss er zustimmen oder auch nicht. Bei Zustimmung wird die erste erhöhte Miete am Anfang des dritten Monats fällig.

Ein Beispiel: Geht die Mieterhöhung am 15. Januar zu, dauert die Überlegungsfrist für den Mieter bis zum 31. März, und bei Zustimmung ist die neue Miete ab 1. April zu zahlen. Was aber passiert, wenn der Mieter seine Zustimmung verweigert? Der Vermieter hat in diesen Fällen drei weitere Monate Zeit, die Zustimmung einzuklagen. Im oben aufgeführten Beispiel müsste seine Klage also bis zum 30. Juni beim Amtsgericht eingegangen sein.

Verstreicht diese Frist, ist die Sache erledigt, die Miete wurde nicht wirksam erhöht. Selbst wenn der Mieter seine Zustimmung zu Unrecht verweigert hätte, könnte der Vermieter nichts mehr fordern – alle Fristen sind abgelaufen.

Bauvereinsmieter brauchen also keinerlei Nachteile zu befürchten und müssen vor allem nicht mehr über die erledigte Mieterhöhung verhandeln. Sie existiert rechtlich überhaupt nicht mehr.

Bei Zweifeln, fragen Sie Ihre Beraterinnen und Berater des Mieterbundes Darmstadt. Dann sind Sie auf der sicheren Seite.

Versicherungen rund um Haus und Wohnen

Mieterbund und Verbraucherberatung Darmstadt werden in einer gemeinsamen Veranstaltung Informationen zu

„Versicherungen rund ums Wohnen“

geben.

Wann: am 11. November 2009

Wo: in den Räumen des Mieterbundes Darmstadt in der Nieder-Ramstädter-Straße 209 in Darmstadt

Wer: alle Interessierte

Sie erreichen die Geschäftsstelle mit der Straßenbahnlinie 9, Haltestelle Steinbergweg. Wenn Sie mit dem eigenen Pkw anfahren, nutzen Sie die Parkmöglichkeiten auf dem Stadionparkplatz gegenüber der Geschäftsstelle.

Falsch begründete Mieterhöhungen Gagfah macht Rückzieher

Auch die Gagfah hat sich in Darmstadt bei ihren Versuchen, Profit aus dem neuen Mietspiegel zu schlagen nicht mit Ruhm bekleckert. Hauptstreitpunkt in den meisten Fällen: Das Zuschlagsmerkmal „wärmetechnische Beschaffenheit“ nach dem Mietspiegel 2008. Bereits im Jahr 2008 hatte ein Mieter einer Wohnung Am Kavalleriesand in Darmstadt pressewirksam darauf hingewiesen, dass die Mieterhöhungen der Gagfah zu Unrecht den Zuschlag für eine verbesserte wärmetechnische Beschaffenheit der Gebäude anführten. Dem Einsatz dieses Mieters ist es zu verdanken gewesen, dass der Gagfah nachgewiesen werden konnte, dass sie falsche Energieausweise zur Begründung dieses Merkmals nach Mietspiegel vorlegte. Das änderte jedoch nichts daran, dass auch in anderen Liegenschaften, zum Beispiel in der Gutenbergstraße und in der Kitterlerstraße in Darmstadt, falsch berechnete Mieterhöhungen an die Mieter verschickt wurden. Schlauer geworden aus den Anfangsstreitigkeiten hatte man jetzt wohlweislich gar keine Energieausweise mehr beigefügt, sondern lediglich behauptet, der Zuschlag sei berechtigt. Trotz mehrfacher Versuche, vor Ablauf der Zustimmungsfrist den Nachweis dieser Behauptung in Form eines Energieausweises in Kopie zu erhalten, gelang dies zunächst nicht. Die Mieter gerieten in eine Zwickmühle: Würden sie ohne Nachweis zustimmen, wäre alles umsonst gewesen. Würden sie nicht zustimmen, müssten sie mit einer Klage rechnen. Würde ein Gutachter die Frage nach guter wärmetechnischer Ausstattung des Gebäudes mit

Ja beantworten, wäre der Prozess für die Mieter verloren. Für viele Mieter einfach zu viele Konjunktive. Sie zahlten. Einige Mieter in der Gutenbergstraße gingen aber das Risiko ein, ihre Zustimmung nur unter Vorbehalt zu erteilen. Auch dies rechtlich nicht ganz unbedenklich. Aber der lange Widerstand hat sich letztendlich ausgezahlt. Nach vier Monaten meldete sich die Gagfah endlich schriftlich zu der Kritik, der Zuschlag für verbesserte wärmetechnische Beschaffenheit sei nicht nachgewiesen und räumte ein, dass der Zuschlag weg falle. Die bisher unter Vorbehalt überzahlten Mieten wurden von der Gagfah gutgeschrieben und nur der berechtigte Teil der Mieterhöhung wurde aufrechterhalten. Dies sorgte natürlich für erheblichen Unmut bei den Mietern, die auf die Berechnung nach Mietspiegel durch die Gagfah vertraut hatten und sich jetzt damit konfrontiert sehen, dass ein Teil der Mieterhöhung offensichtlich unberechtigt erhoben worden ist. Obwohl in diesen Fällen vom Mieterbund Darmstadt nochmals dringend auf eine Kulanzentscheidung bei der Gagfah gepocht wurde, hat diese bisher keine Stellung genommen. Aussetzen als Unternehmenspolitik. Die Erfahrung daraus kann nur sein, Mieterhöhungen nicht unbedarft zu akzeptieren und den Ausführungen des Vermieters zu vertrauen. Besser ist es in solchen Fällen, die Mieterhöhung überprüfen zu lassen. Dazu gehört Mut zur rechten Zeit, der sich allerdings für viele Mieter jetzt ausgezahlt hat.

SENIORENWOHNHEIM IM SONDERANGEBOT

Stadt Darmstadt übernimmt Altenwohnheim für einen Euro

Seniorenwohnheim zum Schnäppchenpreis, Bewohner gratis dazu. So oder anders könnte das Stück heißen, in dem sich die Bewohner des Seniorenwohnheims am Prinz-Emil-Garten in Bessungen unversehens wiederfinden. Während sich die jüngere Hälfte Darmstadts in seinem jeweiligen Urlaubsquartier den Ferien- und Sommerfreuden hingab, mussten die betroffenen Bewohner des bisher zur „Bürgerstiftung Darmstadt“ gehörenden Altenwohnheims bestürzt in der Presse mitverfolgen, dass die seit 1958 tätige soziale Einrichtung aufgibt. Es mangle an Kraft und Geld, um für die Zukunft gerüstet zu sein, war als Begründung zu lesen. Ein Rechtsnachfolger sei bereits gefunden: Die Stadt Darmstadt werde das Altenwohnheim in der Hermannstra-

ße für einen Euro übernehmen. Auch die betroffenen Seniorinnen und Senioren des Altenwohnheims erfuhren diese Nachricht erst aus der Zeitung. Bestürzt mussten sie lesen, dass an einen „sukzessiven Abriss“ und eine neue Wohnbebauung seitens eines privaten Investors gedacht sei. Die Stadt Darmstadt hatte ihr Interesse an der Übernahme des Wohnheims mit der exponierten Lage in Bessungen am Rande des Prinz-Emils-Gartens begründet. Ein echtes Schnäppchen für Investoren eben. Die Rechnung wurde allerdings ohne die streitbaren Bewohnerinnen und Bewohner gemacht. Sie gingen sogleich auf die Barrikaden und holten selbst nach, was die Verantwortlichen bei Bürgerstiftung und der Stadt Darmstadt versäumt hatten: Sie organisierten Mieterversamm-

lungen sowie ein Pressegespräch und versuchten den Blick der Öffentlichkeit auf ihr persönliches Schicksal zu lenken. Die halbherzigen Erklärungen seitens der Stadt Darmstadt, weshalb es nicht möglich gewesen sein soll, eine bessere Informationspolitik gegenüber den Bewohnern zu betreiben, prallten daran ab, dass sich in der Zwischenzeit herumgesprochen hatte, dass es bereits Anfragen potenzieller Interessenten für die Vermarktung des Geländes gebe. Offensichtlich waren also Vermarktungspläne und Interessentengespräche nicht an „urlaubs- und krankheitsbedingten“ Ausfällen bei der Stadt gescheitert. Die Mieter zeigen sich streitbar und betonen ernsthaft, dass sie nicht daran dächten, sich ihrem Schicksal zu fügen. Ein Auszug komme gar nicht in Frage. Dies

scheitere bei den meisten Bewohnern bereits daran, dass mit ihrem Einkommen ein Umzug in eine andere, teurere Unterkunft in Darmstadt nicht zu finanzieren sei. Außerdem seien erst in den letzten beiden Jahren etliche Mieter eingezogen, die nicht ahnten, dass ihr vermeintlicher Altersruhesitz schon nach kürzester Zeit zum lukrativen Schnäppchen für private Investoren werden würde. Die Bürgerstiftung sei vor 50 Jahren gegründet worden, um Armen und Alten zu helfen, betonen die Bewohnerinnen und Bewohner. Schlimm genug, dass die Stiftung ausgerechnet in wirtschaftlich schwierigen Zeiten aufgeben muss. Verhängnisvoll, wenn sich daraus Existenzängste für Menschen ergeben, die in Ruhe ihren Lebensabend verbringen möchten. Die Stadt betonte mittlerweile, dass keinem Mieter gekündigt werde und auch keiner ausziehen müsse. Es bleibt ein schaler Beigeschmack und viel Verständnis für die Beunruhigung der Senioren. Der Mieterbund Darmstadt wird in der Dezember-Ausgabe der MieterZeitung über den Fortgang berichten. ■