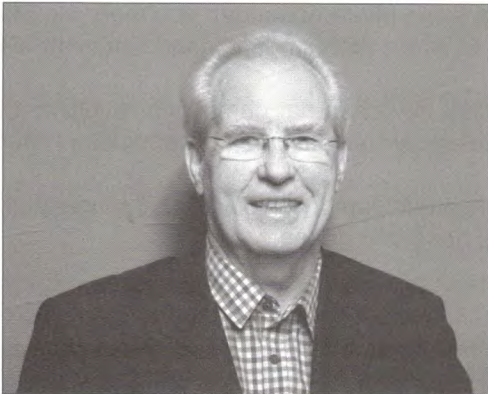




**Mieterbund
Hoehster
Wohnen eV**

Mitglied im DMB
Deutscher Mieterbund e.V.

Informationsblatt 1/2018



Liebe Mieterinnen und Mieter!

Eine Rentnerin in Frankfurt am Main-Sossenheim hat mir bei einer von unserem Mieterbund organisierten Protestkundgebung gegen Mieterhöhungen der GWH erklärt: „Ich habe zur Jahresmitte eine Rentenerhöhung erhalten, aber mit der geforderten Mieterhöhung ist diese Rentenerhöhung mehr als weg.“ Und eine junge Mieterin erklärte bei einem Gespräch: „Ich habe 4 verschiedene Jobs und arbeite sehr viel. Wie ich die geforderte Mieterhöhung von 60,- € im Monat bezahlen kann, weiß ich nicht.“

Beide Beispiele zeigen, in welchem Ausmaß Mieter von stark steigenden Mieten betroffen sind.

Die Mieten- und Immobilienpreisentwicklung im Rhein-Main-Gebiet und vielen anderen wirtschaftsstarken Städten ist längst zum drängendsten sozialen Problem geworden.

Wir wollen eine Gesellschaft, die von Gerechtigkeit und Füreinander-Einstehen geprägt ist. Es ist nicht hinnehmbar, dass ein kleiner Teil der Bevölkerung immer reicher wird, während gleichzeitig der andere Teil trotz intensivem Arbeitsleben von der positiven Entwicklung ausgeschlossen ist und viele, vor allem viele Rentnerhaushalte, heute schlechter dastehen als noch vor 10 Jahren.

Von der GWH fordert unser Mieterbund, dass die Gesellschaft die Mieterhöhungsverlangen zurückzieht und ähnlich wie die ABG Frankfurt Holding und die Nassauische Heimstätte einen Mietenstopp für die nächsten mindestens 5 Jahre beschließt. Was bei der ABG Frankfurt Holding und der NH durch, z.B. den Frankfurter Oberbürgermeister Peter Feldmann durchgesetzt wurde, ist auch bei der GWH ohne wirtschaftliche Probleme möglich.

Das Land Hessen ist gefordert, endlich von den bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten zum Schutz ungezählter Mieterhaushalte Gebrauch zu machen.

Ein Zweckentfremdungsverbot, mit dem das ungerechtfertigte Leerstehenlassen von Wohnungen verhindert werden kann, eine Verlängerung der Kündigungsschutzfrist für Mieterhaushalte, deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden soll, von bisher 5 Jahre auf wieder 10 Jahre, eine Bestimmung, mit der die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen von einer Genehmigung der jeweiligen Stadt abhängig gemacht wird, sind bei entsprechendem politischem Willen der Landesregierung sehr schnell möglich.

Drei Beispiele, mit denen das Land Hessen unmittelbar deutlich wirksame Maßnahmen zum Schutz für ungezählte Mieterhaushalte und für den Zusammenhalt unserer Gesellschaft gefordert ist.

Es gilt, sozialen Zusammenhalt, Gerechtigkeit im Lande, die ökologischen Grundlagen des Lebens, voranzubringen.

Mit besten Grüßen

Ihr Sieghard Pawlik

Ersten Schritt für besseren Mieterschutz auf den Weg gebracht

Die Bundesregierung hat jetzt einen Gesetzentwurf mit Verbesserungen im Mietrecht beschlossen.

Vorgesehen ist eine Verschärfung der Mietpreisbremse.

Modernisierungsmieterhöhungen sollen auf 8% statt bisher 11% der tatsächlichen Modernisierungskosten begrenzt werden. Wichtig auch im Kampf gegen die Spekulation mit Wohnungen, dass die Miete als Folge von Modernisierungsmaßnahmen innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren um nicht mehr als 3,- € je qm steigen darf.

Zusätzlich ist beabsichtigt, dass der Mietspiegel auf eine etwas realistischere Grundlage gestellt wird, indem nicht mehr nur veränderte Mieten der letzten 4 Jahre berücksichtigt werden dürfen, sondern künftig 6 Jahre.

Insgesamt sind die beabsichtigten Maßnahmen als erste Schritte für einen dringend benötigten, verbesserten Mieterschutz zu bewerten.

Auch für Betriebskostenabrechnungen kommt es auf die tatsächliche Wohnfläche an

Auch bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ist die tatsächliche Wohnfläche entscheidend und nicht eine eventuell willkürlich festgelegte oder im Mietvertrag zu hoch angegebene Wohnfläche.

Der Bundesgerichtshof knüpft damit an seine Rechtsprechung bei Mieterhöhungen an. Dort gilt bereits seit einiger Zeit: Maßgeblich für Mieterhöhungen ist die tatsächliche Wohnfläche.

bitte wenden

GWH fordert von Mietern in Sossenheim Mieterhöhungen von bis zu 80,- € je Monat

Viele Mieter der Dunantsiedlung in Frankfurt am Main-Sossenheim haben von der GWH massive Mieterhöhungen zwischen 12 und 15 Prozent erhalten. Je nach Wohnungsgröße betragen die Erhöhungen auch für mittelgroße Wohnungen bis zu mehr als 80,- € im Monat.

Die Mieterhöhungen treffen sehr viele Mieterhaushalte mit geringen bis maximal mittleren Einkommen. Entsprechend groß ist die Empörung und Verunsicherung bei vielen Betroffenen. In zahlreichen, dem Mieterbund vorliegenden Mieterhöhungsverlangen sind Fehler enthalten. So wurden Abschläge nach dem Frankfurter Mietspiegel nicht berücksichtigt und in zahlreichen Fällen ein Zuschlag in Rechnung gestellt, der nach dem Mietspiegel als nicht zulässig bewertet wird. In ersten Antwortschreiben der Wohnungsgesellschaft an den Mieterbund hat die GWH Fehler eingeräumt und eine Reihe von Mieterhöhungsverlangen korrigiert, bzw. zurückgezogen.

Mieterbund fordert mit betroffenen Mietern einen Mietenstopp bei der GWH

Die Landesregierung, Hessen-Thüringische Landesbank und GWH Geschäftsführung sollen dafür sorgen, dass das jetzt laufende Mieterhöhungsverlangen gestoppt und zurückgenommen wird. Zusammenhängend mit der Rücknahme der Mieterhöhungen ist von der GWH den Mietern verbindlich mitzuteilen, dass es keine Mieterhöhungen von mehr als 5% in den kommenden 5 Jahren geben wird. Was bei der ABG Frankfurt Holding mit ihrem Wohnungsbestand von mehr als 50.000 Wohnungen möglich ist, muss auch bei der GWH möglich sein!

Um den Mietenstopp hatte es vor der Kommunalwahl 2016 einen heftigen Streit zwischen der damaligen Koalition im Römer und mit der ABG Holding auf der einen Seite und den Frankfurter Sozialdemokraten mit Oberbürgermeister Peter Feldmann auf der anderen Seite gegeben.

Nach der Kommunalwahl hat dann der Aufsichtsrat der ABG einen derartigen Mietenstopp beschlossen und umgesetzt. Was bei der ABG Frankfurt Holding gilt, muss zum Schutz der Mieter auch bei der GWH gelten.

Mieter-Tipp Hausflur und Treppenhaus

Hausflur und Treppenhaus sind Gemeinschaftsräume und mitgemietet.

Mieter dürfen sie selbstverständlich nutzen. Dabei sind aber die Rechte der Nachbarn zu beachten.

Rollator: Der Vermieter ist verpflichtet, das Abstellen des zusammenklappbaren Rollators eines gehbehinderten Mieters im Hausflur zu dulden, wenn die Mieter ein anderer Abstellort weder möglich noch zumutbar ist und der Rollator auf einer Fläche im Flur abgestellt werden kann, wo er keinerlei Beeinträchtigung oder Belästigung für andere Mieter darstellt. So entsprechende Urteile des Landgerichts Hannover und des Amtsgerichts Recklinghausen.

Wohnungsgesellschaft Deutsche Wohnen verweigert geforderte Informationen zu Betriebskostenabrechnungen

In mehreren Fällen haben Mieter und der Mieterbund Hoechster Wohnen e.V. Widerspruch gegen Betriebskostenabrechnungen eingelegt und Klärung zu verschiedenen Einzelpositionen der Betriebskostenabrechnungen gefordert. Kurze Zeit darauf hat die Wohnungsgesellschaft mitgeteilt, dass die geforderte Klärung zur Heizkostenabrechnung kurzfristig nicht möglich sei, weil die Abrechnungen von einer Hausverwaltung erstellt worden seien.

Jetzt, nahezu 9 Monate später, sind weder die geforderten Abrechnungsunterlagen zur Verfügung gestellt worden, noch sind notwendige Korrekturen erfolgt. Dabei geht es nach Einschätzung des Mieterbundes für betroffene Mieter jeweils um rund 1.000,- €

In Abstimmung mit den Mietern beabsichtigt der Mieterbund, jetzt Klagen auf Vorlage der geforderten Abrechnungsbelege zu erheben.

Unzulässig hohe Heizkostenabrechnungen für Mieter von Passivhäusern in Frankfurt am Main-Unterliederbach

Unangenehm überrascht wurden Mieter von Passivhäusern in Frankfurt am Main-Unterliederbach. Die in Rechnung gestellten Beträge lagen mit 1,- € je qm Wohnfläche und Monat genauso hoch wie Heizkosten für durchschnittliche Wohnung entsprechend dem Frankfurter Mietspiegel. In den Abrechnungen waren den Mietern zusätzlich hohe Stromkosten für die Lüftungsanlagen der Passivhäuser in Rechnung gestellt worden.

Die Hausverwaltung ist nicht bereit, die aus Sicht des Mieterbundes unzulässigen Heizkosten zu korrigieren.

Der Mieterbund hat Mietern mit Rechtsschutzversicherung empfohlen, geforderte Nachzahlungen nicht zu leisten. In diesen Fällen wird es zu einer gerichtlichen Klärung kommen.

Balkonflächen bei neuen Mietverträgen

Zumindest bei Mietverträgen, die nach dem 31.12.2013 abgeschlossen wurden, ist die Größe der Wohnung nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Das bedeutet: Wintergärten, Balkone und Terrassen werden in der Regel nur mit einem Viertel der Grundfläche berücksichtigt. Die weit verbreitete Praxis, diese Flächen immer zur Hälfte anzusetzen, ist falsch. So hat das Landgericht Berlin geurteilt (LG Berlin 18S308/13).

Sie interessieren sich für eine Mitgliedschaft im Mieterbund Hoechster Wohnen e.V. ?

Der Mitgliedsbeitrag beträgt 36,- € im Jahr und ist im Voraus per Lastschriftverfahren zahlbar.

Für Mitglieder, die nicht über eine Mietrechtsschutzversicherung verfügen, ist mit der Mitgliedschaft im Mieterbund der obligatorische Abschluss einer Mietrechtsschutzversicherung verbunden.

Der Jahresbeitrag hierfür beträgt zusätzlich 30,00 €.

Beitrittserklärungen unverbindlich telefonisch anfordern - **Tel 069/300 34 890** oder per Mail: mieterbund-hoechster-wohnen@gmx.de oder ausgefüllt senden an:

Mieterbund Hoechster Wohnen e.V., Bolongarostraße 166, 65929 Frankfurt am Main

Vorname

Name

Straße

PLZ, Ort