

HEILBRONNER MIETERBLATT

HERAUSGEGEBEN VOM MIETERBUND HEILBRONN-FRANKEN E. V. NR. 35, SEPTEMBER 2008

Mieterbund Heilbronn-Frankene. V.

Herzliche Einladung zur

Jahreshauptversammlung

des Jahres 2008

am Montag, den 22. September 2008,

um 19 Uhr, Ratskeller Heilbronn,

Am Marktplatz 7

Vorgeschlagene Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung, Genehmigung der Tagesordnung
2. Bericht des Vorstands, Geschäfts- und Kassenbericht
3. Bericht der Revisorinnen
4. Aussprache zu Punkt 2 und 3
5. Entlastung des Vorstands
6. Wahlen
7. Anträge
8. **Information und Diskussion zum Thema „Wohnen im Alter“**
9. Verschiedenes

Anträge zur Hauptversammlung bitten wir bis zum 15. Sept. 2008 bei unserer Geschäftsstelle, Fleiner Str. 17 in 74072 Heilbronn einzureichen.

Für den Vorstand:

Alfred Huber

Zur Jahreshauptversammlung

Der Vorstand lädt herzlich ein zur Jahreshauptversammlung am Montag, 22. September. Wie aus der nebenstehenden Tagesordnung ersichtlich, stehen neben der Berichterstattung und den Wahlen, Ergänzungen der Satzung und vor allem eine Information und Diskussion zum Thema "Wohnen im Alter" auf dem Programm. Zu diesem Punkte konnten wir drei ausgewiesene Fachleute gewinnen.

Horst Ebert ist Ansprechpartner beim Heilbronner Amt für Familie, Jugend und Senioren und zuständig für die Altenhilfefachplanung und -fachberatung. Georgine Stumm ist bei der Stadt Schwäbisch Hall für die Beratung von Senioren und für die Verwaltung von Seniorenhäusern zuständig. Karl Winckelmann ist Mitglied des Landesvorstands des Deutschen Mieterbunds, Landesverband Baden-Württemberg. Wir glauben, damit eine gute Verbindung zwischen dem ausgewiesenen Fachmann und Gerontologen für Heilbronn, Herrn Ebert, der Sicht aus einer anderen Stadt der Region vor allem im Hinblick auf betreutes Wohnen mit Frau Schuler, und dem speziellen Mieteraspekt, vertreten durch Mieteranwalt Karl Winckelmann, gefunden zu haben. Sie können gespannt sein!

Der Vorstand unseres Mietervereins wird unter dem Punkt "7. Anträge" Ergänzungen der Satzung vorschlagen. Unser Landesverband des Deutschen Mieterbunds hat seinen Mitgliedsvereinen empfohlen, die Satzungen auf den neuesten Stand zu bringen und dazu auch eine Mustersatzung vorgelegt. Wir wollen es im Prinzip bei unserer "altherwürdigen" Satzung belassen und nur einzelne Passagen ändern. Dabei geht es um Formalien, aber auch um Inhalte. Am wichtigsten ist, die Ziele des Vereins entsprechend der Praxis zu formulieren und beispielsweise den Vereinszweck der Mietrechtsberatung heraus zu stellen. Weitere Ergänzungen betreffen die Vorstandswahlen und Regelungen zu Aufwandsentschädigungen.

Neuer Mietspiegel für Heilbronn

Ab 1. August 2008 gilt für Heilbronn ein neuer Mietspiegel. Der alte Mietspiegel aus dem Jahre 2003 wurde von den Gerichten nicht mehr als Maßstab für die ortsübliche Miete anerkannt.

Im Gegensatz zur bisherigen Regelung wird der komplette Mietspiegel von der Stadt Heilbronn nicht mehr kostenlos angeboten. Lediglich die arithmetischen Mittelwerte sind für jedermann zugänglich (siehe Internetangebot der Stadt Heilbronn, Bauen & Wohnen,

Mietspiegel). Auch der Nachdruck oder die Vervielfältigung wurde untersagt. Der Grund: die Stadt Heilbronn möchte durch den Verkauf des Mietspiegels für 6,50 Euro einen Teil der Kosten, die für die Aufstellung des Zahlenwerks angefallen sind, herein bekommen. Wir vom Mieterverein hätten gerne als Service für unsere Mitglieder den neuen Mietspiegel hier abgedruckt und wie bisher, ins Internet gestellt. Schlussendlich mussten wir aber die

Neuregelung anerkennen, da auch in anderen Städten eine Gebühr für den Mietspiegel üblich ist. Der Mietspiegel hat sich von einem Faltblatt zu einer mehrseitigen Broschüre im DIN A 4 Format entwickelt.

Wir legen den Mietspiegel in unseren Geschäftsräumen in der Fleiner Straße aus, wo für Sie als Mitglied Einsicht möglich ist. Bei uns können Sie auch für 6,50 Euro die Broschüre erwerben oder sich zusenden lassen (Versandkosten 1,50 Euro).

Mietspiegeltabelle, wie im Internetangebot der Stadt Heilbronn veröffentlicht

Gültig für nicht preisgebundene Wohnungen. Angabe der arithmetischen Mittelwerte.

Die Mietspannen sind nur im gedruckten Mietspiegel zu sehen.

Baujahr	Wohnfläche bis 45 m ²	Wohnfläche 46 m ² –60 m ²	Wohnfläche 61 m ² –75 m ²	Wohnfläche 76 m ² –90 m ²	Wohnfläche über 90 m ²
vor 1960	6,49	5,92	5,57	5,43	5,23
1960–1977	7,10	6,00	5,86	5,84	5,33
1978–1994	7,44	6,60	6,25	6,25	5,83
ab 1995	7,81	7,37	7,01	6,70	6,59

Wie ermittelt sich nun die "ortsübliche" Miete einer Wohnung beispielhaft?

Angenommenes Beispiel: Wohnung in der Kernstadt von Heilbronn, Baujahr 1954, gute Wohnlage (z. B. Gundelsheimer Straße), Wohnungsgröße 70 m², gute Ausstattung. Der Mittelwert beträgt laut Tabelle, erste Zeile (Baujahr vor 1960), mittlere Spalte (Wohnfläche 61 m² bis 75 m²) 5,57 Euro pro Quadratmeter. Im Heilbronner Mietspiegel sind nun unterschiedliche Merkmale, wie z. B. Wohnlage ausgewiesen, die sich auf die Höhe der Miete auswirken. So erhält man (siehe Kasten) einen Wert von 5,76 Euro pro Quadratmeter, bei 70 m² ergibt das eine Miete von 403 Euro monatlich. Für eine Wohnung, die nach heutigen Maßstäben nach der Größe für eine Familie nur schwer ausreicht, ein

Mittelwert laut Tabelle	5,57 Euro/m ²
Abschlag für 2 m ² mit je 4 ct/m ² *)	- 0,08 Euro/m ²
Zwischensumme	5,49 Euro/m ²
Zuschlag gute Wohnlage (4 % von 5,49)	+ 0,22 Euro/m ²
Zuschlag gute Ausstattung (1 % von 5,49)	+ 0,05 Euro/m ²
Ermittelte Miete	5,76 Euro/m ²
*) 70 m ² minus mittlerer Wert von 68 m ² in dieser Mietenkategorie ergibt 2 m ²	

erkecklicher Betrag. Dazu kommt ja noch die sogenannte zweite Miete mit Heizung, Strom, Wasser, Müll etc., die immer teurer wird. Die Rechnung laut obigem Kasten ist zugegebenermaßen recht kompliziert. Sie ist auch nur möglich bei Zugriff auf die Angaben des kompletten Mietspiegelheftes. Einfacher wäre es, die Miete anhand der Spanne aus der

Mietspiegeltabelle abzuleiten. Auch die Spannen sind nur im Mietspiegelheft abgedruckt. Die Spanne beträgt in der Kategorie unseres Beispiels 4,81 bis 6,29 Euro/m². Bei dieser überschlägigen Betrachtung könnte in unserem Beispielfall leicht ein höherer Wert als 5,76 Euro geschätzt werden und wäre aus Mietersicht nicht zu empfehlen. (Red.)

Kommentar:

Ein neuer Mietspiegel hat, wie vieles, zwei Seiten

Der Mietspiegel gilt als neutrale Marktübersicht. Er soll Mietern und Vermietern eine Orientierung über die „ortsübliche Vergleichsmiete“ im Bereich einer Gemeinde geben. Solche Orientierung kann hilfreich sein bei Neuvermietungen und bei Streitfällen. „Hilfe zum Lebensunterhalt“ (Hartz IV und Sozialhilfe) schließt die Kosten für die Unterkunft ein und orientiert sich ebenfalls am Mietspiegel. Kommt nun ein neuer Mietspiegel mit höheren Werten heraus, muss dies zur längst fälligen Erhöhung der Kostenerstattung für die Wohnung führen.

Allerdings ist der Mietspiegel auch im Regelfall die beste Möglichkeit für den Vermieter, eine Mieterhöhung zu

begründen. Würden nun alle Heilbronner Vermieter mit dem ab 1. August 2008 gültigen neuen Mietspiegel in der Hand versuchen, Mieten zu erhöhen, wären viele Mieter hart getroffen und für Hartz IV- und Sozialhilfeempfänger nichts gewonnen. Der Appell von Stadtrat Rainer Hinderer (SPD) ist daher wichtig und ernst zu nehmen: Mieterhöhungen sollten nur dann durchgesetzt werden, wenn sie durch Investitionen z. B. in Energiesparmaßnahmen begründet sind. Denn insbesondere die Heizkosten belasten das oft schmale Haushaltsbudget immer mehr.

Da sollten sich übrigens Stadt und Arge des Landkreises flexibel zeigen und den Betroffenen die tatsächlichen

Heizkosten bezahlen und nicht Pauschalen, die längst von der rauen Wirklichkeit überholt sind.

Wir fordern unsere Mitglieder auf, eventuelle Mieterhöhungsbegehren genau zu prüfen. Der neue Mietspiegel lässt Spielraum für die Interpretation. Unter Umständen weist der neue Mietspiegel auch niedrigere Werte gegenüber dem Mietspiegel von 2003 aus, da Baualtersklassen und die Einteilung der Wohnungsgrößen verändert wurden. Am besten, Sie lassen sich von unseren, im Mietrecht besonders erfahrenen Rechtsanwältinnen beraten. Auch wenn Sie zur Zustimmung zur Mieterhöhung zwei Monate Zeit haben, lassen Sie sich von unserer Geschäftsstelle rechtzeitig einen Termin geben.

Alfred Huber

Arithmetisches Mittel

Ein Witz über die Tücken des arithmetischen Mittels und der Statistik!

Wie Jäger Statistik anwenden:

Man stelle sich vor, ein Rebhuhn fliege an einem Waldrand vorbei, wo in einem Hochstand zwei Jäger lauern. Der eine Jäger schießt knapp links vorbei, sein Waidmannskollege verfehlt sein Ziel zur gleichen Zeit ebenso weit rechts. Die beiden haben das Rebhuhn dennoch tödlich getroffen, statistisch gesehen zumindest.

Sie sehen, ohne Statistik müssten manche auf ihr Wildbret verzichten oder gar Hunger leiden.

Laubenganghaus in Heilbronn bleibt

Wir berichteten im **HEILBRONNER MIETERBLATT** ja mehrfach über das denkmalgeschützte Laubenganghaus in Heilbronn, das drohte, abgerissen zu werden. Wie in der letzten Mieterzeitung zu lesen war,

konnte das Laubenganghaus in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Wohnen der Lokalen Agenda 21 und Dank der Unterstützung von OB Himmelsbach und vor allem der SPD-Fraktionsvorsitzenden

Sibylle Mösse-Hagen gerettet werden. Auch Grünen-Stadtrat Wolf Theilacker hat mit Investorensuche sehr zum Erhalt beigetragen.

Nun sind die Instandhaltungsarbeiten im Gange. Ein Wermutstropfen bleibt: die früheren Bewohner werden nicht wieder einziehen. (Red.)



Peinlicher Fehler im Einbürgerungstest Mieterbund schreibt Minister Schäuble an

Die Frage 5 des Einbürgerungstests

"Wen müssen Sie in Deutschland auf Verlangen in Ihre Wohnung lassen?" mit den Antwortalternativen

- a) den Postboten / die Postbotin
- b) den Vermieter / die Vermieterin
- c) den Nachbarn / die Nachbarin
- d) den Arbeitgeber / die Arbeitgeberin

ist peinlich. Die offensichtlich vorgesehene Lösung „Vermieter“ ist falsch und abwegig, schrieb der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Dr. Franz-Georg Rips, in einem offenen Brief an Bundesinnenminister Dr. Schäuble. Rips forderte, die Frage ersatzlos aus dem Einbürgerungstest zu streichen.

„Der Verfasser dieser Frage 5 beweist nicht nur seine Unkenntnis von mietrechtlichen Fragen“, so der Mieterbund-Präsident.

„Offensichtlich wird eines der wichtigsten Grundrechte im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland nicht zutreffend bewertet. Nach Artikel 13 Grundgesetz ist die Wohnung unverletzlich. Dies gilt

selbstverständlich auch für Mietwohnungen. Es ist schlichtweg abwegig, davon auszugehen, dass ein Vermieter "auf Verlangen", also gewissermaßen auf Gutdünken, eine Besichtigung der vermieteten Wohnung vornehmen darf. Ein generelles Besichtigungsrecht des Vermieters gibt es nicht.“

Der offene Brief an den Bundesinnenminister endet mit der Forderung, Frage 5 ersatzlos aus dem Einbürgerungstest zu streichen und damit den Bewerbern objektiv falsche Antworten zu ersparen. „Die von Ihrem Ministerium entwickelte und verbreitete Frage lässt verfassungsrechtliche Grundkenntnisse vermissen. Sie hat sich mit der eindeutigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und anderer Gerichte nicht auseinandergesetzt. Die Frage kann nur als unerträgliche Peinlichkeit verstanden werden.“

Laut Mieterlexikon ist das Besichtigungsrecht des Vermieters nur bei berechtigtem Interesse, nach Ankündigung und gebotener Rücksichtnahme möglich. (Red.)

Information zur Pflege

Ganz neu herausgegeben wurde von der Stadt und dem Landkreis Heilbronn eine Broschüre zur "Betreuung Pflegebedürftiger". Von der Begriffsklärung über die Finanzierung, die Betreuungsangebote und eine umfangreiche Adresssammlung sind zahlreiche wertvolle Informationen zu finden.

Die Broschüre ist u. a. bei den Altenhilfe-Fachberatungen des Landratsamts (Lerchenstr. 40) und der Stadt Heilbronn (Gymnasiumstr. 44) kostenlos erhältlich.



Mieterrechte und Mieterpflichten . . .

Mieter wollen und sollen über ihre Rechte informiert sein. Der Deutsche Mieterbund hat daher eine Reihe von Aufklärungsbroschüren herausgebracht.

Ganz neu ist die Broschüre „**Mieterrechte und Mieterpflichten**“. Darf der Kinderwagen im Hausflur stehen bleiben? Muss der Mieter es dulden, wenn der Nachbar stundenlang Klavier spielt?

Der Ratgeber enthält eine Sammlung solcher Streitfälle. Es sind über 700 Gerichtsurteile verwertet worden. Die Broschüre ist in unserer Geschäftsstelle für 6 Euro erhältlich. Wir senden sie Ihnen auch gerne zu (Versandkosten 1,50 Euro).



Impressum:
Heilbronner Mieterblatt,
hrsg. vom Mieterbund Heilbronn-Franken e.V.,
Vorsitzender Alfred Huber,
Fleiner Str. 17, 74072 Heilbronn,
Tel. 07131/81317
Fax: 07131/963198
E-Mail info@mb-hn.de
Geschäftszeit: Montag bis
Donnerstag, 9 bis 17 Uhr.