

Mieterbeirat Frankfurter Allee Süd
Mietervertretung Wohnkomplex Lange Str. Friedrichshain
Mieterbeirat Anton Saefkow

Frau
Barbara Hendricks
Bundesministerin für Umwelt,
Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
Stresemannstraße 128
10117 Berlin

Bundesmietrecht

Berlin, 02.01.2014

Sehr geehrte Frau Ministerin,

Wie wir den Dokumenten zur Regierungsneubildung entnehmen, liegen die Kompetenzen für Mietangelegenheiten - und damit auch die Gestaltung des Mietrechts sowie die Umsetzung der in der Koalitionsvereinbarung festgelegten Positionen dazu - in der Verantwortung Ihres Ministeriums. Aus diesem Grunde erlauben wir uns, auf Problemkreise aufmerksam zu machen, die sich aus unserer ehrenamtlichen Arbeit als basisdemokratisch gewählte Interessenvertretungen von Mietern in kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ergeben.

- In unserer täglichen Arbeit werden wir mit Problemen konfrontiert, die sich aus den §§ 558 bis 561 BGB und der Novellierung des Mietrechts ergeben. So werden z. B. bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur Neuvermietungen und in den letzten vier Jahren erhöhte Mieten erfasst, die Bestandsmieten jedoch nicht berücksichtigt. Damit kann ein Mietspiegel dem Anspruch auf Wissenschaftlichkeit keinesfalls gerecht werden und die Mieten klettern ungerechtfertigt in die Höhe. Eine erneute Novellierung des Mietrechts, die Koalitionsvereinbarung lässt dies erwarten, müsste auch Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Neuvermietungen und bei Bestandsmieten bundesweit so begrenzen, dass Wirkungen zugunsten bezahlbarer Mieten spürbar werden.
- Probleme sehen wir auch in der Anwendung des § 554 BGB. Der dort verwendete Begriff Modernisierung lässt Raum für missbräuchliche Anwendungen, insbesondere bei energetischen Modernisierungen und bedarf weiterer Präzisierung. Wir beanstanden weiterhin, dass bei Modernisierung nach § 559 der Vermieter die Miete jährlich um 11% der aufgewendeten Kosten ohne zeitliche Begrenzung, d. h. auch über die Tilgung der Gesamtkosten für die Modernisierung hinaus, erhöhen kann und begrüßen eine zeitliche Begrenzung der Modernisierungsumlagen bis zur Amortisation der Modernisierungskosten.
- Wir halten es für erforderlich, dass die Rechte der Mieter wieder gestärkt werden und insbesondere der § 558 auf seine ursprüngliche Funktion der Eindämmung von willkürlichen Mieterhöhungen zurückgeführt wird. Es ist nicht einzusehen, dass Vermieter in regelmäßigen Abständen die Kaltmieten über das Niveau der allgemeinen Steigerung der Lebenshaltungskosten hinaus und ohne jeglichen Nachweis von Wohnwerterhöhungen erhöhen dürfen. Den § 558b empfinden

wir als ein undemokratisches Ärgernis. Der Mieter soll einer Mieterhöhung zustimmen, andernfalls wird er vor Gericht verklagt. Das bedeutet, dem Vermieter werden regelmäßige Mieterhöhungen gesetzlich garantiert zugestanden, gegen die der Mieter machtlos ist.

Wir sind zu Gesprächen mit verantwortlichen Vertretern Ihres Hauses bereit, um unsere Erfahrungen als Mieterbeiräte ausführlicher vorzutragen und unsere Vorschläge über Veränderungen wohnungspolitischer Paragraphen im BGB detaillierter zu begründen. Wohl wissend, dass gewählte Mietervertretungen im Bundesrecht nicht fixiert, sondern den Ländern zugeordnet sind, wäre es sehr nützlich, wenn im Kontext des bundesweiten Mietrechts auch für Mietervertretungen bundesweit geltende Regelungen aufgeführt wären. Die Anerkennung ihrer ehrenamtlichen Arbeit und die Definition ihrer Arbeitsbedingungen hängen bis jetzt von eigenständigen Auffassungen der Vermieter über die Tätigkeit von Mieterbeiräten ab.

Wir bedanken uns für die Entgegennahme unserer Anliegen und hoffen auf eine konstruktive Antwort.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Frank Mißbach

Mieterbeirat
Frankfurter Allee Süd
c/o Frankfurter Allee 192
10365 Berlin

gez. Prof. Wolfgang Triebel

Mietervertretung
Wohnkomplex Lange Str., Friedrichshain
c/o Lange Straße 84
10243 Berlin

gez. Dr. Anna-Marie Czihak
gez. Hans Joachim Scholz

Mieterbeirat
Anton Saefkow
c/o Franz-Jacob-Straße 22
10369 Berlin

Den inhaltlichen Positionen dieses Briefes schließen sich an:

- Mieterbeirat Berlin-Buch, HOWOGE
- Mieterbeirat Leipziger Straße 54 -58, WBM
- Mieterbeirat Karl-Liebnecht-Straße 15 – 23, Memhard-Straße 1 – 5, Rosa-Luxemburg-Straße 2 – 6, WBM
- Mieterbeirat Karl-Liebnecht-Straße 7/9/11, WBM
- Mieterbeirat Rollberg, Stadt und Land