

# Kommunale Heuschreckenmethode

**Regensburg** - Was sich derzeit in Regensburg abspielt, dürfte ein bundesweit einmaliger Fall sein. Ein kommunales Wohnungsunternehmen „versammelt“ seine Mieter und setzt sie massiv unter Druck, damit diese einen Aufhebungsvertrag unterzeichnen. „So agieren eigentlich nur Heuschrecken“, sagt Bundesdirektor Lukas Siebenkotten. Ein Ehepaar wehrt sich nun mit Unterstützung des Mieterbundes Regensburg gegen dieses Vorgehen.

Das Recht haben die Steinbauers klar auf ihrer Seite. Seit Jahrzehnten wohnt das Ehepaar in dem Stadtbau-Hochhaus im Stadtwesten von Regensburg, das derzeit modernisiert wird.

Die Stadtbau hat über die Modernisierungen mit den Mietern verhandelt, Ausweichwohnungen angeboten und Umzugspauschalen bezahlt. Nun sind die Arbeiten am ersten von den vier Gebäudesträngen A, B, C, D in vollem Gange – und die Steinbauers sind die einzige von 13 betroffenen Mietparteien, die noch in dem 14-stöckigen Gebäudestrang A wohnen müssen, wo von morgens bis abends die Pressluftschlämmer dröhnen. Nicht freiwillig, wie sie bei einer gemeinsamen Pressekonferenz mit Vertretern des Mieterbundes betonten. Der eigentlich schon vereinbarte Umzug ins Ausweichquartier scheitert an einer fehlenden Einigung mit der Stadtbau.

Die Steinbauers wollen im Einklang mit dem Mietrecht ihren alten Mietvertrag behalten, während das städtische Wohnungsunternehmen darauf beharrt, unbedingt einen neuen Vertrag abzuschließen. „Das ist ein rechtssicherer Weg für beide Seiten“, sagt Stadtbau-Chef Becker. Bei mehreren Gesprächsrunden mit den Mietersprechern im Haus sei dies vereinbart worden und, so Becker, „wir haben



Foto: www.altrafoto.de

**Kurt Schindler, Mieterbund Regensburg, Eheleute Steinbauer und Bundesdirektor Lukas Siebenkotten (v. l.)**

eine Verpflichtung zur Gleichbehandlung“.

Rechtlich gibt es eine solche Verpflichtung nicht, meint dagegen Lukas Siebenkotten, der eigens zur Pressekonferenz zu diesem „bundesweit einmaligen Fall“ angereist ist. „Warum will die Stadtbau-GmbH den alten Mietvertrag nicht beibehalten?“, fragt Siebenkotten. Einziger Grund hierfür ist seiner Meinung nach, dass die Mieten nach der Modernisierung über das gesetzliche Maß hinaus erhöht werden sollen.

„Die Modernisierungskosten kann die Stadtbau auch mit einem alten Vertrag auf die Mieten umlegen. Mit einem neuen Vertrag kann die Stadtbau aber einen Quadratmeterpreis von zehn Euro und mehr erzielen.“ Auch wäre der Kündigungsschutz nach einer so langen Mietdauer stark verkürzt. Dass ein kommunales Wohnungsunternehmen Mieter derart unter Druck setze, um einen Aufhebungsvertrag zu erreichen, habe er in seiner langjährigen Praxis noch nie erlebt. „So agieren eigentlich nur Heuschrecken.“

Der Stadtbau-Chef weist diese Aussagen als „Wahlkampfgetöse zur Mitgliederwerbung“ zurück. Mit einem neuen Vertrag gäbe man den Mietern die verbindliche Zusage für eine Kaltmiete „von etwa sieben Euro“. Damit liege man „noch weit unter dem, was andere im Regensburger Stadtwesten verlangen“. Becker spricht von Quadratmetermieten zwischen acht und elf Euro.

Man habe sich bewusst für neue Mietverträge entschieden, um allen Beteiligten langwierige Diskussionen und Rechnereien darüber zu ersparen, welche Modernisierungskosten wie auf die Mieter umgelegt werden könnten, so Becker. „Das ist nervenschonender für alle.“ Die Steinbauers würden einen neuen, rechtsverbindlichen Mietvertrag erhalten, der allen sozialen Verpflichtungen der Stadtbau genügen würde. „Allerdings werden alle Gesprächsangebote bislang abgelehnt.“

Da Aussagen bei Gesprächen mit einer Vertreterin der Stadtbau falsch oder verzerrend wiedergegeben worden sind, haben

die Steinbauers eine klare Linie: „Gespräche mit der Stadtbau nur noch zusammen mit dem Mieterbund Regensburg und kein Aufhebungsvertrag!“

In Gebäudeteilen, die erst später „dran sind“, gibt es mehrere Mieter, die eigentlich auch den alten Vertrag behalten wollen. Diese warten den Ausgang der aktuellen Auseinandersetzung ab. „Da muss die Stadtbau natürlich mit allen Mitteln verhindern, dass wir Erfolg haben.“ Deshalb würde die Stadtbau sie auch als Verantwortliche für Bauverzögerungen hinstellen und so andere Mieter gegen sie aufbringen. „Dabei würden wir sofort in eine Ausweichwohnung umziehen, wenn der alte Vertrag bestehen bleibt.“

Die Ausweichwohnung allerdings hat die Stadtbau nach der Weigerung, einen neuen Vertrag zu unterzeichnen, bereits anderweitig vergeben. Die Steinbauers hätten sich „in eine Außenseiterrolle innerhalb der Hausgemeinschaft“ begeben, heißt es im Schreiben der Stadtbau vom September 2012.

An der Außenfassade werden Asbestplatten entfernt, Fenster ausgewechselt und bereits leer stehende Wohnungen modernisiert. Auch wenn Lärm und Dreck für die Steinbauers unangenehm sind – während dieser Arbeiten können sie in der Wohnung bleiben.

Was aber, wenn die Arbeiten innen beginnen? Dann sind die Wohnungen für längere Zeit unbewohnbar. Gearbeitet werden kann nur, wenn alle Mieter ausgezogen sind. Was dann?

Stadtbau-Chef Becker scheint dieses Szenario nicht zu Ende denken zu wollen, erklärt aber schließlich: „Nicht wir haben den Weg der Eskalation gewählt. Wir wären nach wie vor jederzeit zu einem Gespräch bereit. Wenn es aber zu keiner Einigung kommt, dann können wir die Baustelle notfalls auch einstellen.“

Text abgeändert und mit Genehmigung von Stefan Aigner (regensburg-digital.de) ■

Mieterverein Schwandorf

# Staatsregierung lässt GBW-Mieter im Stich



**Sabine Schieber, Kassenprüferin, Andrea Spachholz, Schriftführerin, Rechtsanwalt Franz Schindler, 1. Vorsitzender, Helga Riehl und Rechtsanwältin Evi Thanheiser, beide stellvertretende Vorsitzende, sowie Gunther Geiler vom Mieterbund Nürnberg (v. l.)**

**Schwandorf** - Deutliche Kritik an der Staatsregierung übt der Geschäftsführer des Mietervereins Nürnberg, Gunther Geiler, der auch den DMB Landesverband Bayern bei der diesjährigen Mitgliederversammlung des Mietervereins Schwandorf vertrat. Er warf ihr vor, sich nicht um die berechtigten Interessen der bayernweit etwa 80.000 Mieter in den insgesamt 33.000 GBW-Wohnungen, davon 170 in Schwandorf, zu kümmern. Der 92-Prozent-Anteil der Bayerischen Landesbank an der GBW AG müsse nur deshalb verkauft werden, weil die Staatsregierung bei der Kontrolle der Landesbank versagt habe. Schon deshalb sei die Staatsregierung in der Pflicht, bei dem bevorstehenden Verkauf die Mieter zu schützen. Die sogenannte Sozialcharta der GBW sei nichts wert, wenn der Schutz der Mieter nicht individuell in den einzelnen Mietverträgen vereinbart werde. Am besten wäre es, wenn der Freistaat den Mehrheitsanteil an der GBW AG übernehmen würde, anstatt den Städten das Problem vor die Füße zu werfen. Geiler versprach, dass der Mieterbund die Verkaufsverhandlungen sorgfältig beobachten und be-

gleiten werde, um das Beste für die Mieter herauszuholen. Der Vorsitzende des Mietervereins Schwandorf, Rechtsanwalt Franz Schindler, MdL, berichtete, dass sich die Mitgliederzahl auf hohem Niveau bei circa 1.400 Mitgliedern stabilisiert habe. Mit den beiden Rechtsanwältinnen Richard Wagner und Evi Thanheiser könne der Verein qualifizierte Beratungen anbieten. Wöchentlich suchten etwa 15 Mieterinnen und Mieter Rat und Hilfe beim Mieterverein, pro Jahr gebe es mehr als 600 individuelle Beratungen. Haupt-

probleme seien nach wie vor undurchschaubare Betriebskostenabrechnungen, Mängel der Mietwohnung und die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen und die Rückzahlung der Kautions. Schindler betonte, dass der Mieterverein im Streit mit Vermietern immer nach außergerichtlichen Lösungen und für beide Seiten akzeptablen Kompromissen suche. Ab und zu sei es aber auch unvermeidlich, gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen, wenn Hauseigentümer ihre Mieter abzocken wollen.

Das Vorhaben der Bundesregierung, das Recht der Mieter zur Mietminderung bei der Ausführung von energetischen Sanierungen einzuschränken, sei nicht hinnehmbar. Die Mieter seien ohnehin verpflichtet, Baumaßnahmen zu dulden, könnten aber nicht verpflichtet werden, 100 Prozent der Miete zu bezahlen, wenn sie monatelang die Wohnung wegen Bauarbeiten nur zu 50 Prozent nutzen können. Viel wichtiger sei es, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von bislang 20 Prozent innerhalb von drei Jahren auf 15 Prozent innerhalb von vier Jahren zu senken und das Problem der Mieterhöhungen bei Neu- und Wiedervermietungen anzupacken, weil sich immer mehr Menschen das Wohnen nicht mehr leisten können.

Bei der Neuwahl der Vorstandschaft wurde der bisherige Vorstand bestätigt. 1. Vorsitzender bleibt Rechtsanwalt Franz Schindler. Ihm zur Seite stehen Helga Riehl und Rechtsanwältin Evi Thanheiser als stellvertretende Vorsitzende. Kassenverwalterin bleibt Anneliese Langer, Schriftführerin Andrea Spachholz. Für die Rechnungsprüfung ist weiterhin Sabine Schieber zuständig. ■



**Franz Wagner von der Sparkasse überreichte dem Mieterverein zur Eröffnung einen Scheck in Höhe von 500 Euro (v. l.): Vorsitzender Wolfgang Winter, stellvertretende Vorsitzende Ursula Lamp-Köckert und Franz Wagner, Sparkasse Dachau**

## Mieterverein Dachau Mitten im Leben der Mitglieder

**Dachau** - Neue Büroräume und eine ganz neue Atmosphäre: Der Mieterverein Dachau ist von der Brunngrabenstraße nun in die Ludwig-Ernst-Straße 48 um- und wieder zurückgezogen. „Zurückgezogen“, weil sich die neuen Räume genau in dem Wohngebäude befinden, wo Thomas Heckenstaller, der Vereinsgründer, die Tätigkeit des Mietervereins Dachau aufgenommen hat.

Die bisherigen Räume der Geschäftsstelle in der Brunngrabenstraße gehörten den Stadtwerken, die die Räume nunmehr für sich verwenden wollen. „Das neue Büro ist hell und modern“, sagt die stellvertretende Vorsitzende Ursula Lamp-Köckert. „Dieses Büro liegt zentral und ist gut erreichbar, es hat nur Vorteile“, ist auch Vorsitzender Wolfgang Winter zufrieden.



Der alte und neue Vorsitzende Siegfried Weber (4. v. l. stehend) überreicht Rosel Drenkard (Mitte sitzend) einen Strauß Blumen für ihre lange Treue und Hans Herbst (Mitte stehend) als besondere Auszeichnung die Ehrennadel in Gold des Deutschen Mieterbundes mit einer Urkunde

## Mieterverein Lichtenfels

# Vorstand im Amt bestätigt

**Lichtenfels** - „Der unerermüdete Einsatz des Mietervereins insbesondere seiner ehrenamtlichen Mitarbeiter trägt auch ein Stück zur Wahrung des sozialen Friedens in der Region bei“, hob der alte und neue Vorsitzende des Lichtenfelser Mietervereins, Siegfried Weber, bei der Generalversammlung im Cafe Raab in Lichtenfels hervor. Neuwahlen und Ehrungen standen im Mittelpunkt der Generalversammlung.

Siegfried Weber ist inzwischen eine feste Institution in der Mieterbewegung und stellte sich für den Vorsitz des Lichtenfelser Mietervereins nochmals zur Verfügung.

Der Lichtenfelser Mieterverein zählt nunmehr 400 Mitglieder aus der Region die Landkreise Kronach und Lichtenfels umfassend. Er gehört zwar eher zu den Kleineren im bayerischen Landesverband, ist aber mit seinen Leistungen ein großer Aktivposten, auch weil mehr als 97 Prozent der Fälle außergerichtliche Einigungen erzielen.

Besonders bedankte sich Siegfried Weber bei seinen Vor-

standskollegen. Der Vorstand wurde von der Mitgliederversammlung entlastet.

Bei der anschließenden Neuwahl wurde der langjährige Vorsitzende Siegfried Weber wieder bestätigt. Sein Vertreter bleibt Wolfgang Haas. Die Finanzen werden weiter von Heidi Weber und von deren Vertreter Hans Herbst verwaltet. Schriftführer sind auch künftig Hans Herbst und dessen Vertreter Peter Zillig.

Zu Beiratsmitgliedern wurden Herbert Beier, Willi Büttner, Rudolf Forejt, Heinz Gärtner, Elisabeth Grau, Robert Grünwald, Harald Heft, Hans Hofmann, Horst Hollfelder, Dr. Hilmar Kormann, Julio Marekovic, Jürgen Okrent, Margit Schiele, Edmund Schillig, Norbert Späth und Josef Wagner ernannt. Revisoren bleiben Thomas Waas, Hans Bergmann, Elvira Utzmann, Diana Waas und Edgar Guthy.

Die Mietrechtsberater im Verein sind Siegfried Weber, Wolfgang Haas, Hans Herbst sowie André Steffen. Die Geschäfte des Lichtenfelser Mietervereins werden von Siegfried Weber so-

wie dessen Vertreter Wolfgang Haas, Hans Herbst und André Steffen geführt.

Ein Höhepunkt der Generalversammlung war die Ehrung von Hans Herbst. Für seine langjährigen Verdienste und sein außerordentliches Engagement wurde ihm vom Deutschen Mieterbund die Ehrennadel in Gold verliehen. Schon als Junge hat Hans Herbst mit dem Fahrrad Mitgliedsbeiträge für den Mieterverein kassiert. Hans Herbst

## Beiträge – Bankdaten aktualisieren

Die Satzungen der Mietervereine bestimmen den Fälligkeitszeitpunkt für die Beitragszahlung, bei vielen Vereinen ist dies im Januar der Fall. Es bedarf dazu keiner Zahlungsaufforderung.

Wer dem Mieterverein eine Einzugsermächtigung erteilt hat, kann sicher sein, dass der Beitrag in der richtigen Höhe pünktlich abgebucht wird.

Bitte prüfen Sie, ob die an Ihren Mieterverein übermittelten Bankdaten noch aktuell sind. Wenn dies nicht der Fall ist, sen-

sei ein fester Bestandteil des Mietervereins, auf ihn sei einfach immer Verlass, so Siegfried Weber.

Weiterhin wurden für eine zehnjährige Mitgliedschaft Petra Bauernschmitt, Gerhard Döll, Sabine und Bernd Höppel, Silke Hofmann, Iviea Lorenz-Sosie, Adolf Lutter, Ursula Milz-Ghaly, Andre Pasedag, Ruth und Harald Rauh, Erika und Bernhard Richter, Nadja Weinmann und Roswitha Zeis ausgezeichnet. 20 Jahre sind Margitt und Manfred Ehrl, Margarete und Robert Gruenewald, Wolfgang Kodisch, Delia Kolb, Margitta und Dietmar Krohm, Hanne und Jürgen Okrent, Claudia und Dietmar Popp, Heidi und Tino Roeder, Gertrud und Werner Storath, Martina und Gerhard Titius sowie Alexandra und Markus Trenz im Mieterverein. Auf 25 Jahre Mitgliedschaft blicken Roswitha Goebel, Oliver Goehlich, Hans Latocha, Annemarie Lehr, Harald Müller, Gertrud Rabcewitsch und Roland Starke zurück. 30 Jahre sind Rudi Bauer, Hilde Bergmann, Hans Black, Michael Grau, Karl Hahn, Manfred Lenk, Harald Müller sowie Manfred Rector treue Mitglieder.

Ein ganz besonderer Dank galt dem „Urgestein“ Rosel Drenkard, die nun bereits 50 Jahre mit dem Lichtenfelser Mieterverein verbunden ist. Der Verein selbst, so Siegfried Weber, bestehe seit 51 Jahren. ■

den Sie bitte Ihre aktuellen Daten vor dem Jahreswechsel an Ihren örtlichen Mieterverein, um Rückbuchungen zu vermeiden. So entstehen für Sie keine Kosten für Rücklastschriften, und Sie erleichtern den Vereinen die Verwaltungsarbeit.

Rechnungszahler erhalten wie gewohnt eine Rechnung mit vorgedrucktem Überweisungsbeleg. Selbstzahler werden gebeten, unter Angabe der Mitgliedsnummer, den Jahresbeitrag rechtzeitig anzuweisen. Vielen Dank für Ihre Mithilfe! ■

## Mieterverein Lindau

## Jahreshauptversammlung mit Neuwahlen

**Lindau** - Auf der Jahreshauptversammlung des Mietervereins Lindau Mitte Oktober 2012 berichtete Helga Hanl, die auch stellvertretende Landesvorsitzende ist, über die erfolgreiche Arbeit in der Rechtsberatung. Mit 472 Beratungen im Jahr 2010 und 527 Beratungen im Jahr 2011 leisteten die Rechtsberater hervorragende Arbeit. Helga Hanl bedankte sich recht herzlich bei den Rechtsberatern Dr. Uwe Birk, Heribert Hostenkamp sowie Gordon Birk auch dafür, dass es ihnen gelungen ist, durch die gute Rechtsberatung das Prozessrisiko gering zu halten.

Alfred Poll begrüßte die Anwesenden im Namen des Landesverbandes recht herzlich und würdigte die Bereitschaft und



**Bundesdirektor Lukas Siebenkotten, Gordon Birk, Helga Hanl, Matthias Ritzmann, Gerti Hanl, Heribert Hostenkamp, Landesvorsitzender Alfred Poll, Dr. jur. Uwe Birk und Isolde Bruckmann (v. l.)**

den Einsatz des im Juli 2012 plötzlich verstorbenen Vereinsvorsitzenden Jürgen Schabe-

ricks, der viel private Zeit für die Mitglieder geopfert hat.

Wegen des Todes Jürgen Schabericks, der bisher Rechtsberatungen in Lindau und der Außenstelle Lindenberg abgehalten hat, musste ein neuer Rechtsberater gefunden werden. Die Juristin Nicola Birk konnte als Rechtsberaterin gewonnen werden. Sie berät nunmehr einmal in der Woche in Lindau und einmal im Monat in Lindenberg. Ab 2013 wird die

Rechtsberatung in Lindenberg nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit der Geschäftsstelle durchgeführt.

Nach dem Rechenschaftsbericht sowie dem Kassenbericht wurde die bisherige Vorstandschaft entlastet und ein neuer Vorstand gewählt: 1. Vorsitzende Helga Hanl, 2. Vorsitzender Gordon Birk, Kassiererin Sandra Mayer, Schriftführerin Brigitte Schaberick sowie die Beisitzer Dr. Uwe Birk, Heribert Hostenkamp, Gerti Hanl und Isolde Bruckmann. Als Kassenprüfer wurden erneut Matthias Ritzmann und Heike Steffl gewählt.

Der Bundesgeschäftsführer Lukas Siebenkotten referierte über die geplanten Änderungen im Mietrecht und kurz über die zweite Mieta (Betriebskosten). Er zeigte sich erfreut, dass es in Lindau gelungen ist – auch durch Initiative des Mietervereins –, die geplante Einführung einer Straßenreinigungsgebühr bis auf weiteres abzuwenden und damit die Mieter und auch Eigentümer nicht mit noch mehr Kosten belastet werden.

Die Mitgliederversammlung beschloss mit zwei Enthaltungen, den Beitrag für Rechnungszähler um zehn auf 90 Euro zu erhöhen, da Rechnungszähler die Mitarbeiter der Geschäftsstelle mit sehr viel Arbeit belasten. ■



**Revisor Claus Kunz, Stadtrat Peter Stranninger, Vorsitzende Rechtsanwältin Karin Krunner, Schriftführerin Renate Grottrian, 2. Vorsitzender Kaj Weber, Kassiererin Beate Uekermann und 3. Vorsitzender Peter Einhell (v. l.)**

## Neuwahlen beim Mieterschutzverein Straubing-Bogen

**Straubing** - Die Neuwahlen in der Mitgliederversammlung des Mieterschutzvereins Straubing-Bogen Anfang Oktober 2012 brachten eine einstimmige Bestätigung des bisherigen Vorstands mit Rechtsanwältin Karin Krunner als Vorsitzende, Kajetan Weber als 2. Vorsitzenden und Peter Einhell als 3. Vorsitzenden. Kassiererin ist Beate Uekermann und als Revisor wurde Claus Kunz bestätigt. Roswitha Süß, MdL Reinhold Perlak und neu im Vorstand der Straubinger Stadtrat Peter Stranninger wurden als Beisitzer gewählt.

In der Diskussion mit den zahlreichen anwesenden Mitgliedern waren die Kosten einer energetischen Sanierung das Hauptthema. Werden diese voll auf die Mieta umgelegt, bezahlt ein Mieter wesentlich mehr, als er je durch einen geringeren Energieverbrauch wieder einsparen kann.



**Alfred Poll**

## Frohe Weihnachten und ein gutes neues Jahr

**Liebe Leserin, lieber Leser,**

im Namen des Vorstandes des DMB Landesverbandes Bayern und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wünsche ich Ihnen eine besinnliche Adventszeit, ein frohes Weihnachtsfest sowie einen guten Rutsch in das Jahr 2013 und für das neue Jahr Gesundheit, Zufriedenheit und keinen Ärger mit der Wohnung.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen ehren- und hauptamtlichen Mitarbeitern bedanken, die mit ihrem persönlichen Engagement und Einsatz dafür gesorgt haben, dass die bayerischen Mietervereine in der Lage sind, die wichtige Arbeit für die Mieter stets in hoher Qualität zu erfüllen.

**Ihr Alfred Poll**