

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Beratung • Schriftliche Vertretung • Prozesskostenversicherung •

Große Friedberger Straße 16-20
(An der Konstabler Wache)

60313 Frankfurt am Main
Email: post@mhm-ffm.de
home: www.mhm-ffm.de

Tel. (069) 28 35 48
Fax 29 63 30

Die Inflation der Mietpreisbremsen

Der Gesetzentwurf könnte die Mieten in Ballungsräumen sogar hochtreiben!

Vor der Bundestagswahl im September 2013 kündigten die großen Parteien die Einführung von gleich mehreren Mietpreisbremsen an. Positiv hieran ist zumindest, dass die Wohnungsnot endlich wieder in den Fokus der medialen Öffentlichkeit gerückt ist. Aber was wurde konkret versprochen und was ist daraus geworden? MIETER HELFEN MIETERN gibt einen Überblick zu allen sieben wohnungspolitischen Gesetzesänderungen, die in den Parlamenten zuletzt diskutiert wurden.

Der Begriff „Mietpreisbremse“ gehört erst seit letzter Zeit vermehrt zum Sprachgebrauch. Darunter werden hauptsächlich zwei unterschiedliche, aktuelle Gesetzesvorhaben verstanden:

- A) Senkung der Kappungsgrenze von 20% auf 15% (siehe letzte Seite)
- B) Begrenzung der Wiedervermietungs-mieten auf 10% über Vergleichsmiete

Vorschlag B) würde durchaus ein großes wohnungspolitisches Problem anpacken. Denn die höchsten Mietsteigerungen müssen Mieter hinnehmen, wenn sie umziehen und dazu einen neuen Mietvertrag unterschreiben müssen. Wohnungsangebote von 20 bis 50 Prozent über der Vergleichsmiete (Mietspiegel) sind keine Ausnahme. Wenn stattdessen beim Mieterwechsel die Vergleichsmiete nur noch um 10% überschritten werden dürfte, wäre dies eine nachhaltige Entlastung.

C) Streichung / Reform von § 5 WiStG
Doch der im März vorgelegte Gesetzentwurf brachte gleich 2 Enttäuschungen: Die Grundidee der Mietbremse wurde total verwässert und zudem soll nun ganz überraschend § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mieterinfo 2002, www.mhm-ffm.de) abgeschafft werden, der dazu dient, dass die Kommune gegen Vermieter vorgehen kann, die überhöhte Mieten verlangen.

MIETER HELFEN MIETERN fordert die Einstampfung dieses Mietrechtsnovellierungsgesetz. Selbst bei einer verbesserten Mietpreisbremse: Eine Abschaffung des Instruments zur kommunalen Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen würde Mietsteigerungseffekte auslösen - jedenfalls auf den überhitzten Märkten in Großstädten, für die das Novellierungsgesetz ausdrücklich entwickelt wurde.

Bis heute ist unklar, wie die Streichung des § 5 WiStG, von der bis dahin nie die Rede war, Bestandteil des Gesetzentwurfs werden konnte. Angedacht war bis dahin vielmehr eine überfällige Reform von § 5 WiStG. Der zuständige Bundesjustizminister Maas (SPD) kündigte im Juni aber an, dass die Vorschrift nun doch erhalten werden soll. In der CDU bestehen leider auch andere Interessen...

Die im Gesetzentwurf vorgenommene **Verwässerung der Mietpreisbremse** erfolgt u.a. durch folgende Regelungen:

1) Die Bundesregierung wird nur ein Ermächtigungsgesetz erlassen und die eigentliche Realisierung den Ländern überlassen. In Hessen würden wir also auf die Landesregierung angewiesen sein. Was das bedeutet, sehen wir an der jahrelangen Blockierung der Zweckentfremdungsverordnung, der Kündigungssperrfrist usw. Bei Regierungskoalitionen der letzten 15 Jahre in Hessen werden wir hier wohl keine Mietbremse erleben.

2) Die Basis für die 10-Prozent-Grenze sollte der Mietspiegel sein. Die Rechtsprechung könnte den Vermietern jedoch ermöglichen, statt des Mietspiegels ein Sachverständigengutachten zugrunde zu legen. Daher fehlt im Gesetzentwurf die Bindung des Vermieters an den Mietspiegel bzw. die Verpflichtung, bei einer Abweichung vom Mietspiegel dies im Mietvertrag offen zu legen.

(Fortsetzung auf letzter Seite)

Einladung zur Mitgliederversammlung

Liebe Mitglieder,
der Vorstand von MIETER HELFEN MIETERN Frankfurt e.V. lädt Sie herzlich ein zur Mitgliederversammlung

am Donnerstag, dem 28. August 2014, um 19 Uhr

im Bürgerhaus Gallus (Saalbau), Frankenallee 111, Raum 5
(Galluswarte: S-Bahnen 3 – 6 oder Straßenbahnlinien 11 und 21)

Tagesordnung

- 1) Begrüßung
- 2) Genehmigung des Protokolls der letzten Versammlung
- 3) Tätigkeits- und Kassenberichte mit anschließender Aussprache
- 4) Entlastung des Vorstands
- 5) Wahl des Vorstands
- 6) Wahl der Kassenprüfer
- 7) Verschiedenes
- 8) Der neue Mietspiegel
Erklärungen aus der Mietspiegelkommission zu eingetretenen Änderungen

Liebe Mitglieder, eigentlich können sich in Frankfurt die von Vertreibung bedrohten Mieter nicht über zu wenig Aufmerksamkeit der Politik beschweren. Gerade hat ein CDU-Ortsbeirat zusammen mit betroffenen Mietern an einer Aktion im Westend vor dem Haus eines Spekulanten teilgenommen. Und Frau Merkel, bei den meisten Vermietern äußerst beliebt, hatte vor der Bundestagswahl die Mietpreisbremse angekündigt – also das Instrument, das nach Verlautbarungen der Vermieterlobby den Untergang des Abendlands herbeiführen würde.

Bei so viel Aufmerksamkeit für die Nöte der Mieter stellt sich schon fast die Frage nach dem Sinn von Öffentlichkeitsarbeit. Hier belehrt uns die Vermieterlobby eines Besseren. Allemal lohnt ein Blick auf unsere Homepage unter „Wohnungspolitik“.

Apropos Verbrüderung und Bündnisse: Das Aktionsbündnis bezahlbarer Wohnraum will eine große Mieterdemonstration gegen Gentrifizierung organisieren. Wir teilen Ihnen gerne die Vorbereitungsstermine mit.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Lutz

Räumungsklage gescheitert

Glaubwürdigkeit der Eigenbedarfskündigung erfolgreich angegriffen

Nicht immer geht es für Mieter bei Eigenbedarfskündigungen so gut aus wie hier. Das Beispiel zeigt zumindest: Es kann sich lohnen, zu kämpfen.

Unser prozesskostenversichertes Mitglied (Frau M), eine allein stehende Dame, bewohnt seit ca. 35 Jahren eine Altbauwohnung in der Nähe des Schweizer Platz in Sachsenhausen. Im Haus bewohnen auch die ältere Vermieterin und deren Tochter jeweils eine Wohnung. Kurze Zeit, nachdem eine Mieterhöhung am Mietspiegel gescheitert war, erhielt Frau M eine Eigenbedarfskündigung. Zur Begründung wurde angegeben, die in Pflegestufe 1 eingestufte Vermieterin benötige die Wohnung unseres Mitglieds für ihre Enkelin, da diese zum einen die Pflege der Vermieterin (mit)übernehmen solle und zum anderen dort mit ihrem Partner eine Familie gründen wolle.

Die gerichtliche Verteidigung gegen Eigenbedarfskündigungen, die hier der in unserer Beratung tätige Rechtsanwalt Stefan Becker übernommen hatte, besteht im Wesentlichen aus der Darlegung des „Mieterbedarfs“ an dem Fortbestand des Mietverhältnisses sowie aus der Prüfung der Nachvollziehbarkeit und dem Wahrheitsgehalt bzw. der Glaubwürdigkeit des Eigenbedarfswunsches. Im Folgenden wird der Verlauf der gerichtlichen Glaubwürdigkeitsprüfung nachgestellt.

Da es sich bei Eigenbedarf im Prinzip um einen **Willen** handelt und da niemand in den Kopf eines Menschen schauen kann, geht es auf Mieterseite auch immer um Indizien, die das Motiv bzw. den Sinn des Eigenbedarfs in Frage stellen könnten. Unser Mitglied beauftragte zunächst einen Spezialisten, der Informationen über die letzten Adressen und Arbeitsstellen der Enkelin beschaffte. Dies kostete einen dreistelligen Eurobetrag.

Zwar konnte der Eigenbedarf mit diesen Informationen noch nicht widerlegt wer-

den, doch immerhin kam heraus, dass die Enkelin nach der Rückkehr aus München nicht sofort ein Studium im Hintausnahmefach aufnahm, sondern zunächst 2 Arbeitsstellen in Frankfurt wieder aufgegeben hatte. Entscheidend war jedoch letztlich die Behauptung, dass die Wohnung von Frau M für die Enkelin „die Erfüllung ihrer Lebensplanung zur Gründung einer eigenen Familie ermögliche“.

Zunächst musste RA Becker die Bedeutung dieses Satzes klären: Ging es bei der Familiengründung bloß um ein vages Zukunftsmodell oder bestand eine konkrete Planung. Er wies in seiner Erwiderung darauf hin, dass die Vermieter-Formulierung auf eine (unzulässige) Vorratskündigung schließen lasse. Hierauf sah sich die Vermieterseite veranlasst vorzutragen, dass die Enkelin und ihr mehrjähriger Partner schon länger eine Familie planen und dass ein Kinderwunsch bestehe.

Der Mieteranwalt beantragte sodann, zum Zeugentermin auch diesen Lebensgefährten der Enkelin zu laden. Und tatsächlich: Dieser sagte aus, erst vor etwa einem halben Jahr (etwa zum Zeitpunkt nach der Klageeinreichung) sei erstmals über einen gemeinsamen Einzug in die Wohnung der Frau M gesprochen worden. Ein Kinderwunsch sei nur vage thematisiert worden. Damit war die Glaubwürdigkeit des Eigenbedarfs erschüttert und die Klage wurde 4 Monate später abgewiesen. Die Berufung der Vermieterin wurde wieder zurückgenommen.

Weniger Glück hatte unser Mitglied, Frau N, die nach einer Verwertungskündigung zur Räumung ihrer Westendwohnung verurteilt wurde. Besonders rücksichtslos: Obwohl sie zum Januar 2014 eine neue Wohnung hatte und nach ihrem Auszug der angekündigte Abriss monatelang nicht eingeleitet wurde, bestand der Vermieter auf Räumung kurz vor Weihnachten. U.a. musste sie ihre Möbel zwischenlagern.

Ihre Einzugsermächtigung bleibt im neuen SEPA-Verfahren gültig!

Liebe Mitglieder,

wenn Sie zur Mehrheit unserer Mitglieder gehören, die Ihren Beitrag per Lastschrift abbuchen lassen (Danke!), informieren wir Sie hier über die gesetzliche Umstellung auf das neue Lastschriftenverfahren SEPA (SingleEuroPayments Area = Einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum).

Sie müssen sich um nichts kümmern, und es ändert sich auch nichts Gravierendes. Ihre neuen Kontonummern (IBAN und BIC) werden von unserem System automatisch aus den alten Angaben generiert und liegen uns somit bereits vor.

Auf Ihrem Kontoauszug finden Sie künftig im Verwendungszweck der Beitragsabbuchung die Gläubiger-Identifikations-Nr. (Gläubiger-ID) des Vereins:

DE63MHM00000295461

und, wie bisher, Ihre Mitgliedsnummer, die bei MhM gleichzeitig als so genannte Mandatsreferenznummer gilt. Zur Kontrolle können Sie Ihre Mandatsreferenz-Nr. auch dem Adressfeld des Umschlags entnehmen, in dem Sie dieses MIETER-INFO erhalten haben.

Natürlich bleibt auch der Abbuchungstermin unverändert, nämlich satzungsgemäß der Anfang des Jahres-Quartals, in dem Sie eingetreten sind. Also entweder zum 1. Januar, 1. April, 1. Juli oder 1. Oktober.

Ihre Verwaltung bei MhM

Neues Meldegesetz bei Umzug

Zum 1. Mai 2015 wird ein neues Bundesmeldegesetz in Kraft treten. Für die Mieter ist von Bedeutung, dass die Behörde wieder eine Bestätigung des Vermieters verlangen wird.

Neben Klärungen von Datenschutzfragen soll das neue Gesetz Scheinmeldungen verhindern. In den letzten Jahren war es relativ einfach, sich unter falscher Adresse anzumelden. Ab 2015 gilt eine neue Meldeanschrift erst dann, wenn der Vermieter diese bestätigt hat.

Ob diese Vorschrift wirklich geeignet sein wird, Missbrauch zu verhindern, ist abzuwarten. Denn die Bestätigungen sind vom sog. „Wohnungsgeber“ auszufüllen. Auch Wohnungseigentümer oder Untervermieter könnten als „Wohnungsgeber“ falsche Erklärungen abgeben.

Verboten ist, eine Meldeanschrift „anzubieten oder zur Verfügung zu stellen, obwohl ein tatsächlicher Bezug der Wohnung... weder stattfindet noch beabsichtigt ist.“ Bei einem Verstoß droht eine Geldbuße von bis zu 50.000 €.

Zurzeit muss man sich binnen einer Woche nach Einzug anmelden; bei Umzügen ab Mai 2015 hat man 2 Wochen Zeit.

Manche Vermieter verlangen mietvertraglich, dass ihnen die Anmeldebestätigung der Behörde vorgelegt wird. Auch wenn die Wirksamkeit solcher Klauseln bisher ungeklärt ist: Die rechtzeitige Anmeldung im Einwohnermeldeamt ist Pflicht.

Die Entdeckung der Wohnungsnot in Frankfurt

Auch der neue Oberbürgermeister hat für Aufbruch gesorgt

In den MIETERINFOS u.a. hat MhM 13 Jahre lang - natürlich vergeblich - auf das Ausmaß des Wohnraumbedarfs in Frankfurt hingewiesen. Im Vergleich Frankfurts mit anderen deutschen Großstädten konnte man auch früher feststellen, dass in Frankfurt allein **über 50.000 Wohnungen fehlen**, um wenigstens das Versorgungsniveau (Wohnung pro Arbeitsplatz, siehe unten) der am zweitschlechtesten versorgten Städte zu erreichen: Düsseldorf, München oder Stuttgart.

Stattdessen hat Frankfurt sein Wohnungskonzept lange Zeit auf Prognosen gestützt, die von Stagnation oder gar Rückgang der Bevölkerungszahlen ausgingen. Nun hat das neue Problembewusstsein unsere Aussage zum Umfang des Wohnraumbedarfs „salonfähig“ gemacht.

Der genau in diesen Umbruch fallende Wechsel im Amt des Oberbürgermeisters hat die Wohnungspolitik belebt. Dieses Gebiet war für Peter Feldmann (SPD) von Beginn an zentral. Ohne parlamentarische Mehrheit entscheiden zwar andere Parteien über seine Anträge. Er kann aber Freiheiten der Opposition und seine Verwaltungsmacht nutzen. Zum Schwur kommt es, falls Herr Feldmann durch seine jetzige Profilierung nach der nächsten Wahl eine Regierung bilden kann.

Besuche bei Initiativen sind die Spezialität des OBs. Parlamentarische Erfolge musste er teilen lernen. Hier einige Beispiele:

Die sozial gebundenen **Wohnhochhäuser im Niederräder Mainfeld** werden nach jahrelangem Widerstand der Mieterinitiative nicht abgerissen. Herr Feldmann hatte die Mieter bei einem Vorort-Termin und mit einer schriftlichen Zusage gestärkt.

Der **Mieterhöhungsstopp bei der ABG HOLDING**, dem städtischen Wohnungsunternehmen, kommt hingegen nicht. Auch als Aufsichtsratsvorsitzender der ABG benötigt der Oberbürgermeister eine Mehrheit, die nicht möglich war.

Ende 2012 stritten CDU/GRÜNE mit Feldmann, wer die 400-Mill.-Aufstockung der **Wohnungsbauinvestitionen** der ABG auf 1,66 Milliarden € für den Zeitraum bis 2017 durchgesetzt habe.

Im Juni beschloss die ABG, die **Kapungsgrenze** (Mieterhöhungen innerhalb von 3 Jahren) auf 10% zu senken.

Im Planungsamt hingegen kommt man in wichtigen Bereichen nicht voran. So lassen u.a. die Milieuschutzsatzungen mit Vorkaufrecht seit 2 Jahren auf sich warten. Und weiterhin werden trotz 2 Mill. qm Büroraumleerstand vermeidbare Büro(hoch)häuser genehmigt, wo Wohnraum entstehen müsste.

§ § § § § § § § § §

Das interessante Urteil

Über die Schritte zur Prüfung der Rechtmäßigkeit von Mietspiegeln

(BGH, Urteil vom 6.11.2013 – VIII ZR 346/12)

Der Vermieter verlangt mehr Miete als der Berliner Mietspiegel zulässt und begründet dies mit angeblich falschen Wohnlagebewertungen. Der Mieter verteidigt sich mit dem Mietspiegel und § 558d BGB, wonach ein Mietspiegel vorrangig ist, der „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt“ und von der Gemeinde oder den Mieter- und Vermietervereinen anerkannt wurde.

Hiernach war eigentlich zu erwarten, dass die Mieterhöhung zurückgewiesen wird, weil der Vermieter seine Angriffe gegen die Lageeinteilung nur mit Wohnungsmarktbeobachtungen begründete und nicht etwa durch Sachverständigenbeweis versuchte, im Verfahren der Mietspiegelerstellung einen Fehler zu finden.

Zwar ist klarzustellen, dass der Berliner Mietspiegel vom BGH nicht für ungültig erklärt wurde, sondern jetzt vom Landgericht genauer überprüft werden muss. Doch der BGH hat eine neue Auslegung des Merkmals „anerkannte wissenschaftliche Grundsätze“ (s.o.) vorgenommen, indem er für die Vorrangigkeit gegenüber Gutachten die Einhaltung dieser Grundsätze nicht ausreichen lässt, sondern bereits die Wahrscheinlichkeit inhaltlicher Fehler als Angriffspunkt akzeptiert. Die Gerichte sollen künftig prüfen, ob ein gut begründeter Angriff gegen den Mietspiegel vorliegt. Falls ja, muss die Partei, die sich auf den Mietspiegel beruft, das wissenschaftlich korrekte Zustandekommen des Mietspiegels beweisen. Die Beweislast entscheidet, wer Vorschüsse für Sachverständige zahlen muss...

Als Alternativen zu solchen Gutachten verweist der BGH immerhin auf eine gerichtliche Würdigung der Mietspiegeldokumentation oder auf Zeugenaussagen des wissenschaftlichen Instituts u.a.

Da die Mietpreisbremse auf Mietspiegeln basieren würde, lehnt die Vermieterlobby aktuelle Mietspiegel vermehrt als unrechtmäßig ab und ruft zur Ausschöpfung „letzter“ Erhöhungsmöglichkeiten auf – ungeachtet der vermietetfreundlichen Behandlung des Gesetzentwurfs.

In Frankfurt sind auch von Mieterseite Angriffe gegen den Mietspiegel zu erwarten. Kritik gegen die tatsächlich fragwürdigen Mietspiegel 2010 und 2012 (MIETERINFO 2012) wurde vom Gericht noch auf Basis der jetzt überholten Rechtsprechung und ohne Prüfung der Mieterargumentation kurzerhand abgewiesen.

Doch sollte der Mietspiegel wirklich kippen, werden Mieterhöhungen nicht unwirksam. Im Gegenteil: Dann kämen die von Vermietern bevorzugten Gutachten.

Im MIETERINFO 2012, erschienen im Monat Juni, hatten wir gefragt: „Wann feiert die Stadt den **700.000sten Einwohner?**“ Nach rückwirkender Berechnung der Stadt war es in der zweiten Juniwoche 2012 passiert. Und wie es der Zufall so will, wird Frankfurt wahrscheinlich auch zum Erscheinungsdatum dieses MIETERINFOS wieder die 700.000er Grenze statistisch überschreiten.

Doch wie kann dies in derselben Wachstumsphase zwei Mal geschehen? Über 30.000 Einwohner „Verlust“ kostete Frankfurt am Main die bundesweite Umstellung auf ein anderes statistisches Verfahren zum 31. Mai 2013. Hauptursache war aber nicht schon die 2012 intensiviertere Berichtigung des Melderegisters aufgrund (teilweise vor Jahren) weggezogener, aber nicht abgemeldeter Personen. 2012 waren das (nur) ca. 6.000. Die statistische Schrumpfung von ca. 30.000 erbrachte allein die Umstellung von der Grundlage der letzten Volkszählung 1987 auf den Mikrozensus 2011 (stichprobenartige „Volkszählung“). Der Zensus erfasst weniger Personen, indem er Zweitwohnsitze auch dann nicht mehr hinzurechnet, wenn diese Lebensmittelpunkt sind.

Die entsprechenden Korrekturen bzw. die „rückwirkende Fortschreibung“ der Einwohnerzahlen ergeben jetzt für Ende 2011 667.075, statt 698.035, wie noch im letzten MIETERINFO angegeben. Aber Ende 2013, zwei Jahre später, wurde dieses Minus fast schon wieder vollständig aufgeholt (s.u.). Die aktuellen Zahlen zeigen ein enormes Einwohnerwachstum von ca. 15.000 pro Jahr bzw. 300 pro Woche.

Jahr	Einwohner	Einpendler	Erwerbstätige	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Wohnungsbestand	Wohnungen pro 1.000 Erwerbstätige
1992	646.031	229.220	576.000	496.894	318.770	553
1997	629.326	283.185	556.300	452.363	333.705	600
2001	619.443	318.023	603.200	492.391	342.250	567
2005	630.423	302.764	587.800	460.363	351.024	597
2013	693.342	336.050	651.800 (2012)	514.794	368.989	566

Info: BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN, Frankfurt am Main

Die Inflation der Mietpreisbremsen

(Fortsetzung von Seite 1)

3) Bei bestimmten Tatbeständen soll der Vermieter mehr verlangen dürfen als 10% über der Vergleichsmiete. Neubauwohnungen bleiben grundsätzlich außen vor. Fälle, in denen der Vormieter bereits mehr gezahlt hatte oder in denen zuvor Modernisierungen durchgeführt wurden, führen zu Aufschlägen. Hier würde die zulässige Miete von der Vormietermiete bzw. dem Umfang der Modernisierung abhängen.

4) Zu diesen Sachverhalten weiß der Mieter zu wenig, um die Miethöhe prüfen zu können. Der Vermieter soll dem Mieter erst auf dessen Nachfrage die notwendigen Informationen geben. Fragen zur Vollständigkeit und Verlässlichkeit der Antworten können entstehen. Hilfreich wäre es, die erforderlichen Informationen schon im Mietvertrag offen zu legen.

5) Falls der Vermieter eine zu hohe Miete verlangt und kassiert hat, verweigert der Gesetzentwurf dem Mieter die Rückforderung der überhöhten Mietanteile aus der Vergangenheit. Erst für Zeiträume, ab denen der Mieter gegen den Vermieter eine „Rüge“ (warum nicht der bessere Begriff: „Anfechtung“?) ausgesprochen hat, kann der Mieter zu viel gezahlte Mietanteile zurückfordern. Der Vermieter dürfte also auch Mietanteile behalten, die ihm nicht zugestanden haben.

Wenn ein Mieter seine Rechte vollständig durchsetzen will, müsste er sich ggf. also gleich nach dem Einzug mit dem Vermieter auseinandersetzen. Erfahrungsgemäß kann dies kaum ein Mieter vor Absehbarkeit der Vertragsbeendigung riskieren. Damit ist die im Mietrechtsnovellierungsgesetz gestaltete Mietpreisbremse für den Großteil der Mieter bestenfalls von geringem Nutzen.

D) Bestellerprinzip bei Maklerprovision

Der Mieter soll den Makler nicht mehr bezahlen müssen, wenn dieser vom Vermieter beauftragt wurde. Wenn aber Vermieter und Makler verdeckt zusammen arbeiten, hat es der Mieter schwer.

Die Entwürfe unter B,C,D) sind die Bestandteile des vorgelegten Mietrechtsnovellierungsgesetzes. Hierzu kann vor Anfang 2015 keine Entscheidung fallen. Die Einführung der Mietpreisbremse (B) für Hessen dürfte zudem frühestens nach der nächsten Landtagswahl, also 2018, möglich sein.

Bei den Gesetzen A,B,E,F,G) handelt es sich um **Ermächtigungsgesetze**. D.h. der Bundestag schafft eine Gesetzesgrundlage. Über die Anwendung entscheiden die Länder. Da die Umsetzungen hier (sinngemäß) an das Merkmal „Gefährdung der Wohnraumversorgung“ geknüpft sind, vergibt die Landesregierung die Schutzgesetze nur für bestimmte Gemeinden.

A) Kappungsgrenze von 20% auf 15%

Die Kappungsgrenze regelt, um wie viel Prozent die Nettomiete maximal in 3 Jahren steigen darf (ohne den Mietspiegel zu überschreiten). Von allen Mietreformen hat diese Regelung den geringsten Effekt. Und wird bald auch in Hessen umgesetzt.

E) Zweckentfremdungsgesetz

Die Wohnraumzweckentfremdungsverordnung wurde schon Anfang der 2000er Jahre von der damaligen CDU/FDP – Landesregierung aufgehoben. Das Gesetz enthält Maßnahmen gegen Umnutzungen von Wohn- in Büroraum und gegen Leerstand. Eine Handhabe der Kommune gegen Leerstand wäre auch für die Stadtentwicklung sehr wichtig, weil manche Spekulanten Wohnraum sogar leer stehen lassen, um die Stadt zu erpressen.

F) Kündigungssperrfrist

Das Gesetz erlaubt die Erweiterung der im BGB verankerten 3-Jahres-Schutzfrist vor Eigenbedarf auf bis zu 10 Jahre - für durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen betroffene Mieter. Die CDU/FDP - Koalition hat die Schutzsperre seinerzeit von 10 auf 5 Jahre gesenkt.

G) Umwandlungsverbot

Das Land kann die Städte ermächtigen, in Stadtteilen mit Milieuschutzsätzen ein Umwandlungsverbot einzurichten.

Die GRÜNEN wurden 2013 Regierungspartei. Unsere Frage nach den Reformen E,F,G beantwortete nur die CDU, natürlich negativ.

Noch nicht Mitglied? Warten Sie nicht, bis es zu spät ist!

Leistungen für Mitglieder:

Als Mitglied bei MIETER HELFEN MIETERN erhalten Sie für 48 € pro Jahr **juristische Beratung und schriftliche Vertretung**. Diese beiden Leistungen können bei uns auch neue Mitglieder sofort in Anspruch nehmen.

Wahlweise können Sie eine **preisgünstige Prozesskostenversicherung** für einen Jahresbeitrag von 32 € dazunehmen - **ohne Eigenbeteiligung** und mit nur **einmonatiger Karenzzeit!** Diese übernimmt für Sie alle gerichtlichen Kosten, falls es zu einer Klage kommt. Beachten Sie beim Prozesskostenschutz bitte, dass Prozesse nur gedeckt werden, wenn Sie mindestens einen Monat vor dem „ursächlichen Ereignis“ (siehe Merkblatt) bei uns angemeldet waren. Schicken Sie die untenstehende Beitrittserklärung deshalb jetzt gleich an unsere Geschäftsstelle!

Unsere Geschäftsstelle:

Große Friedberger Str. 16-20
(an der Konstablerwache)
60313 Frankfurt am Main

Öffnungszeiten:

montags bis freitags
9 - 13 und 14 - 18 Uhr

Tel. (069) 28 35 48

Fax 29 63 30

Beitrittserklärung für

MIETER HELFEN MIETERN Frankfurt e.V.

Der im Voraus zahlbare Jahresbeitrag beträgt 48 € - wahlweise mit Prozesskostenversicherung zzgl. 32 €. Der Jahresbeitrag wird in den Folgejahren jeweils zum Quartalsanfang des Eintrittsmonats fällig.

Die Aufnahmegebühr beträgt 7 €.

Die Prozesskostenversicherung nehme ich zusätzlich in Anspruch: ja

Die **Satzung** bzw. das **Merkblatt zur Versicherung** habe ich noch **nicht** erhalten (bitte ankreuzen, wird dann zugeschickt).

Name, Vorname

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Beruf geb.

Tel.

SEPA – Lastschriftmandat

(bei Versicherung obligatorisch)

Ich ermächtige MIETER HELFEN MIETERN Frankfurt e.V. (Gläubiger-ID: DE63MHM00000295461), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von MIETER HELFEN MIETERN auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von 8 Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

.....
Geldinstitut

DE.....
IBAN

.....
Kontoinhaber/in

Datum, Unterschrift