

## Qualifizierter Mietspiegel kommt

Die Neuerstellung des Kieler Mietspiegels steht an, Ihre Mithilfe ist gefragt

Zum wiederholten Male erstellt die Stadt Kiel zusammen mit Haus & Grund Kiel und dem Kieler Mieterverein e.V. den qualifizierten Mietspiegel, der im Jahr 2025 in Kraft treten soll. Auch wenn die Stadt Kiel seit Jahren ohne Verpflichtung einen qualifizierten Mietspiegel herausbringt, verpflichtet die Mietspiegelreform 2022 und die dadurch verabschiedete Mietspiegelverordnung alle Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner:innen, einen Mietspiegel zu erstellen. Ein qualifizierter Mietspiegel, wie der, der in Kiel gelten soll, ist nur verpflichtend, wenn die in Rede stehenden Gemeinden bis zum 1. Januar 2023 keinen einfachen Mietspiegel auf den Weg gebracht haben. Zur Einführung eines qualifizierten Mietspiegels hätten die Gemeinden nämlich ein Jahr länger Zeit gehabt.

Der Unterschied zwischen dem „einfachen“ und „qualifizierten Mietspiegel“ besteht darin, dass der qualifizierte Mietspiegel unter bestimmten „anerkannten wissenschaftlichen Grundsät-

zen“ erstellt wird, von der Vertretung der Mieter:innen und Vermieter:innen genehmigt und alle zwei Jahre angepasst werden muss.

Insofern findet die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Kiel unsere uneingeschränkte Unterstützung. Aufgrund dessen möchten wir allen Mieter:innen dringend ans Herz legen: Sollte Ihnen in den kommenden Tagen ein Fragebogen der Stadt Kiel zugeschickt werden, füllen Sie diesen bitte vollständig und wahrheitsgetreu aus.

An dieser Stelle bedarf es noch des Hinweises, dass diejenigen, die im Rahmen der Stichprobe angeschrieben werden, teilnehmen und wahrheitsgemäß antworten müssen, da andernfalls ein Bußgeld von bis zu 5.000 Euro droht.

Insofern möchten wir alle, die per Stichprobe ausgewählt wurden, den Fragebogen auszufüllen, bitten, sich die Zeit zu nehmen und dabei zu helfen, Mieterhöhungsstreitigkeiten zu reduzieren und den Mietmarkt vor unseriösen Mieterhöhungsverlangen zu schützen. ■



**ACHTUNG: Korrektur der neuen Bankverbindung!**

### Postbankkonto des Mietervereins gekündigt

Liebe Mitglieder des Kieler Mietervereins,

aus Kostengründen hat sich der Kieler Mieterverein entschieden, dass Postbankkonto mit der IBAN DE60 2001 0020 0022 4912 07 zum 31. Januar 2024 zu kündigen. Sofern Sie dieses Konto in der Vergangenheit für Zahlungen an den Verein genutzt haben sollten, dürfen wir Sie bitten, diese künftig an das Konto bei der Förde Sparkasse, IBAN DE60 2105 0170 0000 4313 12 zu leisten.

Vielen Dank! ■



### Beitragserhöhung beim Mieterverein Mittelholstein ab 2025

Der Mieterverein Mittelholstein informiert hiermit seine Mitglieder darüber, dass sich ab Januar 2025 der Mitgliedsbeitrag auf 120 Euro und die Aufnahmegebühr auf 25 Euro erhöhen. ■

### Weihnachtsgruß

Liebe Mieter:innen, leider brachte das Jahr 2024 keine Besserung für Mieter:innenrechte. Auch auf den Wohnungsmärkten in Schleswig-Holstein konnte keine Entspannung beobachtet werden. Trotzdem werden wir, der Deutsche Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein, uns mit Nachdruck weiterhin für die Verbesserung der Lage für Mieter:innen in Schleswig-Holstein einsetzen. So verspre-

chen wir Ihnen, uns mit den angeschlossenen Vereinen auch im Jahr 2025 für eine Verbesserung der Mieter:innenrechte stark zu machen und Sie bei Ihren mietrechtlichen Problemen zu unterstützen.

Aber zunächst wünschen der Deutsche Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein und die ihm angeschlossenen Mietervereine Ihnen besinnliche Weihnachten und einen guten Rutsch ins neue Jahr. ■

## Kieler Mieterverein betrauert den Tod seines ehemaligen Vorstandsmitgliedes Karlheinz Springmann

Der Kieler Mieterverein betrauert den Tod seines langjährigen ehemaligen Vorstandsmitgliedes Karlheinz Springmann. Springmann war über 20 Jahre treues Mitglied im Kieler

Mieterverein. Zudem hat er den Vorstand viele Jahre mit seinem Engagement unterstützt und die Mieterorganisation nicht nur repräsentiert, sondern durch seinen Einsatz auch

vorangebracht. Den Angehörigen wünschen wir in dieser schweren Zeit viel Kraft.

Das Team des Kieler Mietervereins

## Probleme mit den Stadtwerken

Der Sommer ist vorbei und der Winter kehrt ein. Viele Menschen erfreuen sich in der dunklen Jahreszeit an den schön geschmückten Wohnungen und glitzernden Lichtern. Bei kalten Außentemperaturen gemütlich in der Wohnung einen Kaffee oder Tee trinken ist für viele eine Traumvorstellung in der Vorweihnachtszeit. Doch sowohl die glitzernden Lichter als auch die gemütliche Wärme in den eigenen vier Wänden setzt eines voraus – die durchgehende Versorgung mit Energie, Wärme und Wasser.

Doch für einige Mieter:innen ist diese Selbstverständlichkeit in Gefahr. Aufgrund von Fehlkalkulationen oder finanziell schlechter Ertragsjahre kommen immer mehr Vermietende und Wohnungsunternehmen in finanzielle Bedrängnis. Dies führt dann manchmal auch zu Zahlungsrückständen gegenüber dem Energieversorger, z.B. den Stadtwerken.

Was also tun, wenn die Stadtwerke den Mieter:innen die Versorgung mit Energie und/oder Wasser einstellen wollen, weil Vermietende zum Teil über einen längeren Zeitraum die Abschläge, welche sie monatlich von den betroffenen Mieter:innen erhalten haben, nicht an

die Stadtwerke bzw. die Energieversorger weitergeleitet haben?

Wenngleich die rechtliche Einschätzung der genannten Fallkonstellation in gerichtlichen Verfahren nicht einheitlich entschieden wird, so wird von Mieterorganisationen festgehalten, dass die Stadtwerke als Grundversorger meist eine Monopolstellung innehaben, die einen Wechsel zu anderen Versorgungsunternehmen unmöglich macht. Folglich muss eine Möglichkeit für Mieter:innen bestehen, ohne Unterbrechung mit Energie, Heizung und/oder Wasser versorgt zu werden.

So wird zum Teil vertreten, dass im Rahmen einer einstweiligen Verfügung den Stadtwerken oder Energieversorgern zuzumuten ist, die Versorgung der Betroffenen weiter zu gewährleisten, wenn diese zukünftig die Abschlagszahlungen an den Versorger tätigen. Von uns wird die Ansicht vertreten, dass die Stadtwerke/der Energieversorger weitere Lieferungen nicht davon abhängig machen kann, dass Betroffene offenstehende Rechnungen der Vermietenden bezahlen.

Dadurch würde das Unternehmen nämlich das Insolvenzrisiko seines Vertragspartners auf die Mieter:innen abwäl-

zen. Zeitgleich würde es voraussetzen, dass alle Mieter:innen im Haus sich einig sein müssen, wer zu welchem Anteil die Kosten trägt. Erschwerend kommt hinzu, dass in vielen Mietverträgen ein Aufrechnungsverbot verankert ist, weshalb eine Verrechnung mit der Mietzahlung unzulässig wäre.

Daher wird die Ansicht vertreten, dass die betroffenen Mieter:innen das Recht haben müssen, sich gegen die Sperrung der Grundversorgung mittels einer einstweiligen Verfügung gegen den Energieversorger zur Wehr zu setzen. Was Mieter:innen jedoch zugemutet werden kann, ist, dass sie eventuell eine Notgemeinschaft bilden und gemeinsam künftige Zahlungen vornehmen müssen.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die rechtliche Einschätzung nicht von allen Gerichten getragen wird und eine Grundsatzentscheidung durch den BGH noch nicht erfolgt ist. Abschließend wird Mieter:innen in jenen Situationen empfohlen, umgehend juristischen Rat einzuholen, da ggf. die Möglichkeit besteht, gegen Vermieter:innen ebenfalls eine einstweilige Verfügung zu erwirken, damit diese die Grundversorgung aufrechterhalten. ■

## „Diese Justizreform wäre ein schwerer Fehler“

Der DMB-Landesverband Schleswig-Holstein kritisiert die im Rahmen der geplanten Gerichtsreform angedachte Zentralisierung der Gerichtsstandorte in Schleswig-Holstein. Die Ortsnähe von Gerichten bedeutet immer, dass Aufwand und Kosten für die Verfahrensbeteiligten gering sind. Die im zweiten Schritt geplante Reduzierung der Zahl der Amtsgerichte – von 22 Standorten sollen 15 übrig bleiben – würde dazu führen, dass die Menschen längere Wege in Kauf nehmen müssten, um zu ihrem Recht zu kommen. Auch bestehe das Risiko, dass sich durch die Streichung von Standorten Verfahrenszeiten verlängern würden.

Bundesweit gab es 2022 rund 183.000 Gerichtsentscheidungen im Wohn-

raummietrecht – ein leichter Anstieg gegenüber 2021. Beratungsklassiker seien Mieterhöhung sowie Betriebs- und Heizkosten. Besonders bei Mieterhöhungsverfahren wird oft ein Ortstermin durchgeführt, der möglicherweise nicht mehr im erforderlichen Umfang stattfinden würde.

Angesichts der komplizierten Aspekte der Energiewende und den damit verbundenen steigenden Heiz- und Energiekosten ist in den kommenden Jahren im Wohnraummietrecht mit einem Anstieg der Rechtsstreitigkeiten zu rechnen. Daher wäre es sinnvoll, die Ausstattung der Gerichte zu verbessern, anstatt die Zahl der Gerichtsstandorte zu reduzieren.

Die geplante Reform wäre ein schwerer

Fehler der Landespolitik und ein tiefgreifender Einschnitt für den Rechtsschutz in Schleswig-Holstein, so der Landesverband. ■

### Kieler Mieterverein sucht

#### Verwaltungs-/Schreibkraft

Wir, der Kieler Mieterverein e.V., suchen für unsere Hauptgeschäftsstelle eine Verwaltungs-/Schreibkraft. Nähere Einzelheiten können Sie auf unserer Internetseite [www.kieler-mieterverein.de](http://www.kieler-mieterverein.de) erfahren. Bewerbungen senden Sie uns bitte per E-Mail an [info@kieler-mieterverein.de](mailto:info@kieler-mieterverein.de). ■