

# Heizung als Preistreiber

### Betriebskosten in Erfurt 2008 relativ konstant / Durchschnitt bei 2,10 Euro pro m<sup>2</sup> monatlich

Die Betriebskosten gelten gemeinhin als zweite Miete. Und sie gelten auch häufig als Streitfall. Der Mieterverein Erfurt hat nun als Orientierungshilfe den neuen Betriebskostenspiegel für die Landeshauptstadt, basierend auf den Werten des Jahres 2008, vorgelegt.

Von Michael Keller

ERFURT. „Dramatisch“ nennt Rechtsanwältin Kerstin Kattermann, Vorstandsmitglied im Erfurter Mieterverein, den Sprung, den die Betriebskosten 2008 im Vergleich zum Jahr davor machten. Preistreiber Nr. 1 dabei, wie nicht anders zu erwarten, die Kosten für eine warme Wohnung. Sage und schreibe 19 Prozent betrug der Anstieg insgesamt. In detaillierten Zahlen heißt das, durchschnittlich entfielen 85 Cent pro Monat und Quadratmeter auf diesen Posten, der zugleich der größte in der Gesamtabrechnung ist. 2007 hatte er noch mit „nur“ 69 Cent zu Buche geschlagen. Sieht man sich die Heizkosten genauer an, fällt auf, dass be-

sonders die, die ihre vier Wände mit Öl heizen lassen, die Gebeutelten sind. Sattete 32 Prozent betrug hier der Preisanstieg. Dagegen fielen die Steigerungsraten bei Gas (+8,9 Prozent) und Fernwärme (+12 Prozent) geradezu moderat aus. Kattermann prognostizierte, dass die Heizkostenentwicklung damit noch keinen Endpunkt erreicht habe. Die Preispolitik der Energieerzeuger und Rohstofflieferanten sei unberechenbar und der harte lange Winter in diesem Jahr werde seinen Tribut in der nächsten

Betriebskostenabrechnung auf jeden Fall noch fordern. Erfreulicher gestaltet sich das Bild bei den Warmwasserkosten. Die sanken von 26 auf 21 Cent pro m<sup>2</sup> und Monat. Auch bei Müllgebühren und Grundsteuern blieb zumindest 2008 noch alles beim Alten. Prinzipiell sei der Betriebskostenfaktor – rechnet man die Heizkosten heraus – in Erfurt konstant geblieben, so die Anwältin. Dennoch kämen über 80 Prozent der über 5000 Mitglieder des Erfurter Mietervereins mit ihren Betriebskostenabrechnun-

gen, um diese auf Richtigkeit überprüfen zu lassen. Strittig seien desöfteren Beträge, die für Aufzug oder Hauswart abgerechnet würden. Bei Letzterem ergäben sich teilweise große Differenzen, würden 35 statt der durchschnittlichen 16 Cent berechnet. Das heiße aber nicht automatisch, dass hier geschummelt wurde. „Mogeleien der Vermieter sind selten“, so Kattermann. Wichtig sei, was in den Verträgen festgeschrieben sei. Bei unklarer Lage lohne sich bei solchen Unterschieden aber mitunter sogar der Gang

vors Gericht, wenn auch Vermittlungsversuche des Mietervereins scheiterten. Auch über die Heizkosten streite man gern und oft vor Justizia. Erfassungs- und Eichfehler werden dabei moniert oder die Praxis, die insgesamt für Wohnblocks zur Verfügung gestellte Heizenergie anteilig zu berechnen, statt die tatsächlich für jeden Einzelnen angefallenen Mengen. Eine neue Richtlinie schafft hier aber seit 2009 Klarheit. Deren Korrekturen werden aber erst bei der Abrechnung der Betriebskosten in diesem Jahr sichtbar, so Kattermann.

Für 2010 rechnet die Juristin mit einem leichten Rückgang der Preise für die zweite Miete. Die Heizkosten natürlich ausgenommen. Derzeit liegen die Betriebskosten in Thüringens Landeshauptstadt durchschnittlich bei 2,10 Euro pro m<sup>2</sup> und Monat. Es gebe aber auch Spitzenwerte von 2,50 Euro, ohne dass das mit falscher Abrechnung zu tun habe, so Kattermann. Auf der anderen Seite habe man auch schon 1,80 Euro festgestellt. Vorwiegend in jenen Häusern, in denen die Mieter vieles von dem übernehmen, was ansonsten verrechnet würde.

## Erfurts Betriebskosten im Durchschnitt

- ✘ 85 Cent schlagen allein für Heizkosten zu Buche. Der größte Posten in der gesamten Abrechnung.
  - ✘ 21 Cent werden für warmes Wasser berechnet.
  - ✘ 32 Cent werden für Wasser/Abwasser fällig.
  - ✘ Für die Gebäudereinigung werden in der Regel 13 Cent fällig.
  - ✘ Für die Grundsteuer sind 11 Cent zu zahlen.
  - ✘ Durchschnittswert für den Hauswart: 16 Cent.
  - ✘ Für die Müllbeseitigung werden 21 Cent verlangt.
  - ✘ Der Aufzug kostet den Mieter 12 Cent.
  - ✘ Für Sach- und Haftpflichtversicherungen werden dem Mieter 9 Cent in Rechnung gestellt.
  - ✘ Kabelfernsehen oder Gemeinschaftsantenne kosten 12 Cent.
  - ✘ Schornsteinfeger werden mit 2 Cent verrechnet, für Straßenreinigung 5 Cent. Alltagsstrom kostet 5 Cent.
- Die Preisangaben beziehen sich pro m<sup>2</sup> und Monat.*

# Streit um die Regeln bei der Vergabe entbrannt

IHK und CDU halten Tariftreue und Chancengerechtigkeit für sachfremd

■ Von Gerlinde Sommer

**Erfurt.** IHK und CDU sind sich einig, dass das Thüringer Vergabegesetz in seiner künftigen Ausgestaltung nicht der Förderung von Chancengleichheit dienen darf. Sie wollen nicht, dass Frauenförderung und Einsatz bei der Ausbildung sowie die Tarifbindung Aspekte bei der Bewertung von Bewerbern um staatliche Aufträge sind. Weil dies in aller Deutlichkeit formuliert aber einen nicht so guten Eindruck bei den sowieso schon auf dem Arbeitsmarkt häufig diskriminierten und abseits der Tarife bezahlten Frauen machen würde, formulieren die Industrie- und Handelskammer Erfurt ebenso wie der CDU-Obmann für Wirtschaftspolitik, Michael Heym, vorsichtig unter dem Motto „Rechtsschutz ja, vergabefremde Aspekte nein!“ Dabei zielen die Kammer und die CDU gemeinsam gegen Wirtschaftsminister Matthias Machnig (SPD), in dessen Zuständigkeit die Gesetzesnovelle fällt, und gegen die Landesregierung, die das Vergabegesetz auf den Weg bringen will.

Die Erfurter IHK macht deutlich, dass sie generell den erweiterten Rechtsschutz für beteiligte Unternehmen im neuen Thüringer Vergabegesetz begrüßt. Zugleich wird aber „die Einbeziehung vergabefremder Aspekte“ kritisiert. „Ein wirksamer Rechtsschutz, der für deutschlandweite Ausschreibungen unterhalb der Schwellenwerte gilt, schützt vor allem kleine und mittlere Unternehmen vor unlauterem Wettbewerb“, betont IHK-Hauptgeschäftsführer Gerald Grusser. Die beteiligten Unternehmen hätten damit die Möglichkeit, noch vor



**Kein Platz für allgemeinpolitische Ziele:** Das macht IHK-Hauptgeschäftsführer Gerald Grusser klar. Foto: pm

Vertragsabschluss gegen die Entscheidung der öffentlichen Vergabestelle vorzugehen. „Ein gesetzlich geregelter Rechtsschutz ist jedoch nur dann sinnvoll, wenn die Entscheidungsfristen dafür möglichst kurz gehalten werden“, so der IHK-Chef.

Kritisch bewertet Grusser die Absicht der Landesregierung, „die öffentliche Beschaffung mit allgemeinpolitischen Zielen zu verbinden“. Dieser Ansatz berge „die Gefahr, das Prinzip der Wirtschaftlichkeit zu vernachlässigen“, so die Warnung des IHK-Hauptgeschäftsführers. Zusätzliche Kriterien wie Tarifbindung, internationale Kernarbeitsnormen oder Ausbildungsquote würden langwierige und kostenintensive Nachweise erfordern. Dies stünde in keinem Verhältnis zum eigentlichen Ziel: der Suche nach dem wirtschaftlichsten Angebot. Vergabefremde Aspekte könnten nur schwer beurteilt und in eine objektive Rangfolge gebracht werden, gibt er zu bedenken



**Was ist bei der Vergabe wichtig?** Michael Heym (CDU) will das im Präqualifizierungsverfahren klären. Foto: pm

und fragt: „Ist es höher zu bewerten, wenn ein Unternehmen zahlreiche Jugendliche ausbildet oder zählt es mehr, sich für die Chancengleichheit von Männern und Frauen in Führungspositionen zu engagieren?“ Aus seiner Sicht soll offenbar beides keine Rolle spielen.

## ■ Präqualifizierung soll Verfahren erleichtern

Einen ganz anderen Weg als bisher geplant will offenbar die CDU-Fraktion gehen: Als Alternative zu den strittigen Kriterien im Vergabeverfahren bringt Michael Heym ein so genanntes „Präqualifizierungsverfahren“ ins Gespräch. Der Obmann für Wirtschaftspolitik erklärt dazu, dass sich dabei Unternehmen für die Teilnahme an öffentlichen Ausschreibungen zertifizieren lassen könnten, ohne bei jedem Ausschreibungsverfahren Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit nachweisen zu müssen.

„Welche Maßstäbe dafür entwickelt werden, ist Verhandlungssache. Ziele, die mit den von uns kritisierten vergabefremden Kriterien erreicht werden sollen, wie etwa die Tarifbindung, lassen sich auch auf diesem Weg ansteuern“, sagt Heym.

Für die CDU-Fraktion ist es offenbar schon seit längerem ein Ärgernis, dass bei der Vergabe „nur der bürokratische Aufwand bei den Auftraggebern und den potenziellen Auftragnehmern wächst und am Ende vor allem mehr Vergabeverfahren vor Gericht landen“, so Heym. Gerade kleinere mittelständische Unternehmen, die sich den Aufwand für das Vergabeverfahren nicht leisten könnten, würden benachteiligt. Heym erklärt, die IHK kritisiere zu Recht, dass vergabefremde Kriterien eher die Undurchschaubarkeit und Willkür im Vergabeverfahren förderten.

Als Obmann für Wirtschaftspolitik betont Heym, „dass auch die CDU-Fraktion im Landtag an fairen Löhnen, einer hohen Tarifbindung und Ausbildungsbereitschaft interessiert“ sei. „Wir halten den Weg über das Vergabeverfahren allerdings für einen Holzweg“, sagt der Landespolitiker. Auffällig ist, dass Michael Heym die Chancengleichheit noch nicht einmal als Interesse seiner Fraktion benennt. Insofern ist auch konsequent, wenn er beim Blick auf „die Rechte der Arbeitnehmer, die bereits in einem Dutzend anderer Gesetze geschützt“ würden, sprachlich nur die männliche Form verwendet. Auf welche Punkte in dem von ihm vorgeschlagenen Präqualifizierungsverfahren auf Landesebene geachtet werden müsste, bleibt vorerst offen.

# 62 000 Euro Schadenersatz

BGH: Vermieter haften für Räumung

**Karlsruhe.** (afp) Vermieter haften bei einer eigenmächtigen Wohnungsräumung für die Schäden, die sie am Eigentum des Mieters verursachen. Diese Ersatzpflicht umfasst vor allem die eigenmächtige Entsorgung der in der Wohnung vorgefundenen Gegenstände, entschied der Bundesgerichtshof (BGH). Zur Begründung hieß es, eine Wohnungsräumung ohne einen gerichtlichen Titel sei eine „unerlaubte Selbsthilfe“.

Im zugrunde liegenden Fall war der Mieter einer Wohnung in Wiesbaden 2005 für mehrere Monate verschwunden und von Verwandten als vermisst gemeldet worden. Nachdem die Mieten für März und April nicht gezahlt worden waren, kündigte die Vermieterin per Post fristlos und räumte im Mai die Wohnung.

Einen Teil der Einrichtung entsorgte sie, einen weiteren lagerte sie ein. Der Mieter, der danach wieder auftauchte, forderte 62 000 Euro Schadenersatz, weil bei der Räumung angeblich zahlreiche Gegenstände abhanden gekommen, beschädigt oder ver-

schmutzt worden seien. Der BGH bestätigte nun die Ansprüche des Mieters dem Grunde nach und hob ein gegenteiliges Urteil des Landgerichts Wiesbaden auf. Laut BGH sind Vermieter bei verbotener Selbsthilfe zum Schadenersatz verpflichtet.

Wenn ein Mieter wie im vorliegenden Fall von der Räumung nichts weiß und deshalb seine Rechte nicht selbst wahrnehmen kann, trifft den Vermieter eine Obhutspflicht.

Er muss dem Urteil zufolge ein Bestandsverzeichnis anlegen und den Wert der geräumten Gegenstände feststellen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, muss er die Behauptung des Mieters widerlegen, dass Gegenstände bei der Räumung abhanden gekommen oder beschädigt worden seien. Zudem muss der Vermieter beweisen, dass sie einen geringeren Wert hatten als vom Mieter behauptet. Der Fall wurde damit an das Landgericht Wiesbaden zurückverwiesen.

Aktenzeichen:  
BGH, VIII ZR 45/09

# Mietnomaden verursachen hohe Schäden

Private Vermieter besonders betroffen

**Essen.** (ddp) Der Schock sitzt tief bei Renate Ostmann. All ihr Geld hatte die Essenerin in ihr Häuschen gesteckt, um es schließlich vermieten und als Altersvorsorge nutzen zu können. Doch statt Geld bringen ihr die Mieter nun nur Ärger. „Im ersten Monat ging die Miete noch bei mir ein, danach habe ich meist vergeblich darauf gewartet“, erzählt Ostmann. Für den Eigentümerverband Haus und Grund ist die Sache klar: Bei der Essenerin haben sich sogenannte Mietnomaden eingestellt, Menschen, die ihre Miete nicht zahlen, irgendwann nach einem langen Rechtsstreit die Wohnung verlassen und sich in einer neuen Wohnung einnisten – wieder, ohne ans Zahlen zu denken.

### ■ Hoher Schaden in jedem einzelnen Fall

„Etwa 15 000 solcher Mietschuldner sind nach Schätzungen des Eigentümerverbands derzeit in Deutschland unterwegs. Der Bundesverband Haus und Grund in Berlin geht davon aus, dass jeder Mietnomade durch Mietausfälle, Gerichtskosten und Räumungen einen Schaden in Höhe von 30 000 Euro verursacht. Auf den Kosten bleiben meist die Vermieter sitzen, ebenso auf den Säuberungs- und Renovierungsarbeiten, die oft nötig sind, wenn die Mieter ihre nicht selten vermüllte und beschädigte Wohnung verlassen haben.“

Dabei handelten die Mietschuldner nicht unbedingt aus wirtschaftlicher Not, sondern mit kriminellem Vorsatz, sagt Werner Weskamp, Verbandsdirektor von Haus und Grund Ruhr: „Sie wissen schon bei der Vertragsunterzeichnung, dass sie nicht zahlen werden. Vielleicht kommt noch die erste Miete, danach aber nichts mehr.“

Besonders oft betroffen seien Privatvermieter. „Privatleute vertrauen häufiger darauf, dass ein Handschlag ein Handschlag ist. Wohnungsgesellschaften sind da misstrauischer und überprüfen ihre potenziellen Mieter besser“, sagt der Verbandsdirektor. Viele, die auf einen Mietnomaden reingefallen seien, schämten sich später, so gutgläubig gewesen zu sein.

Er empfiehlt daher auch Privatleuten, sich vorab über zukünftige Mieter zu informieren, etwa Auskünfte bei der Schufa oder anderen Auskunfteien einzuholen. Das sei allerdings nur möglich, wenn der Mieter auch zustimme. Von Auskünften über eine der Datenbanken im Internet, in denen angebliche Mietnomaden verzeichnet sein sollen, rät Weskamp jedoch ab. „Wir haben da datenschutzrechtliche Bedenken“, sagt er.

Der Mieterschutzbund Nordrhein-Westfalen wird noch deutlicher: „Solche Datenbanken sind diskriminierend“, sagt Mirco Theiner, der Geschäftsführer der Mieterschutzvereinigung. Bei den meisten könne jeder einfach einen Namen in die Datenbank eintragen lassen. Ein rechtskräftiges Urteil, dass es sich bei der Person tatsächlich um einen mutwilligen Mietschuldner handle, werde von den Betreibern oft nicht verlangt. Überhaupt hält Theiner die Diskussion über sogenannte Mietnomaden für übertrieben. Das Problem sei weit weniger dramatisch als oft dargestellt. „Natürlich gibt es überall Betrüger“, sagt Theiner. Die meisten Mieter kämen ihren Verpflichtungen aber pünktlich nach.

Für Renate Ostmann ist das allerdings kein Trost. Gleich die ersten Mieter, die sie in ihr Haus ließ, nachdem sie selbst 2007 ausgezogen war, zahlten ihre Miete eben nicht – und das, obwohl sie sich zuvor sogar über die dreiköpfige Familie informiert hatte. „Die Auskunft war positiv“, berichtet die Essenerin. Was sie damals jedoch nicht wusste: Die neuen Mieter hatten für die Überprüfung eine Briefkastenadresse in Düsseldorf angegeben, wo sie nie gewohnt hatten.

### ■ Nervenaufreibender Rechtsstreit

Nun hat Ostmann den Schaden: Auf etwa 13 000 Euro belaufen sich inzwischen die Mietrückstände. Hinzu kommt der nun schon über ein Jahr andauernde Rechtsstreit mit den Mietern, der an den Nerven zehrt. „Man hat den Eindruck, der andere ruiniere die ganze Existenz“, sagt Ostmann resigniert. Ihr Haus jedenfalls will die Essenerin nicht mehr vermieten, wenn der Rechtsstreit einmal beendet ist. „Lieber lasse ich es leerstehen, dann habe ich wenigstens keinen Ärger.“

## Schnarchen kein Grund für Mietminderung

Ganz ohne Geräusche geht es nicht

Bonn (ddp). Lautes Schnarchen des Nachbarn ist kein Grund für Mietminderung oder gar Kündigung einer Mietwohnung. Das geht aus einem Urteil des Amtsgerichts Bonn hervor.

Mieter einer renovierten Wohnung in einem Gründerzeithaus hatten sich kurz nach dem Einzug über Schnarchgeräusche aus der darunterliegenden Wohnung beschwert und die Miete gemindert. Drei Wochen später erklärten sie die fristlose Kündigung und die Anfechtung des Mietvertrags wegen arglistiger Täuschung. Der Vermieter hätte sie vor Abschluss des Mietvertrags darauf hinweisen müssen, dass die Wohnung mangelhaft gegen Schall isoliert sei.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Mieter seien weder zur Minderung noch zur Kündigung oder Anfechtung berechtigt gewesen, denn die Wohnung verfüge über ausreichende Schallisolierung und sei nicht mangelhaft. Ein Mieter, der eine „klassische Altbauwohnung mit Holzböden“ anmiete, könne zudem nicht erwarten, dass überhaupt keine Geräusche aus der Nachbarwohnung zu hören sind.

Der Vermieter sei auch nicht verpflichtet gewesen, darauf hinzuweisen, dass trotz ausreichendem Schallschutz Geräusche aus der Nachbarwohnung zu hören sein können. Das sei für Mieter in einem Mehrfamilienhaus offenkundig. (Az.: 6 C 598/08)