

## Mietpreissteigerungen verhindert

Mit Unterstützung des Bürgerschaftsmitgliedes Rolf Klinkel von Bündnis 90/Die Grünen, dem für sein Engagement ein ganz besonderer Dank gebührt, und auch mit Unterstützung des Bürgerschaftsmitgliedes Gunhild Duske (SPD), der ebenfalls herzlich zu danken ist, gelang es dem Mieterverein Lübeck, eine drastische Anhebung sämtlicher Mietspiegelwerte zu verhindern.

### Was war geschehen?

Der Mieterverein hatte mit Nachdruck an die kommunalen Entscheidungsträger appelliert, den Mietspiegel nicht per Verbraucherpreisindex zu aktualisieren, was eine Anhebung sämtlicher Beträge aus der Mietspiegeltabelle um 5,4 Prozent zur Folge gehabt hätte.



### Der nächste Mietspiegel soll Ende 2010 erscheinen und ökologische Gesichtspunkte berücksichtigen

Denn die drastische Steigerung des Indexwertes in der Zeit Oktober 2006 bis Oktober 2008 war auf Faktoren außerhalb von Entwicklungen bei den Wohnungsmieten zurückzuführen. Zu nennen sind die in diesem Zeitraum extrem gestiegenen Energiepreise oder die Mehrwertsteuererhöhung zum 1. Januar 2007. Derart ungewöhnlich starke Preisentwicklungen dürfen nicht eins zu eins auf die Mietspiegelwerte draufgesattelt

und so getan werden, als hätten sich die Mieten in gleicher Weise verteuert. Nach Schätzung des Mietervereins hat sich das Mietpreisniveau ähnlich wie in Kiel entwickelt und allenfalls um 0,5 Prozent erhöht.

### Appell war erfolgreich

Die von der Verwaltung im Juni 2009 in die Bürgerschaft eingebrachte Beschlussempfehlung, den Mietspiegel 2006 per Verbraucherpreisindex zu aktualisieren und als qualifizierten Mietspiegel 2008 zu beschließen, wurde mehrheitlich abgelehnt und das Thema zur gründlichen Aufarbeitung in den Sozialausschuss verwiesen, der nach Anhörung des Geschäftsführers des Mietervereins, Thomas Klempau, und des Vertreters Lübecker Wohnungsunternehmen, Hartmut Sörensen, einstimmig eine Indexfortschreibung ablehnte. Auf der Bürgerschaftssitzung im Juli 2009 wurde dann beschlossen, einen qualifizierten Mietspiegel für 2010 aufzustellen, der auch ökologische Gesichtspunkte berücksichtigen soll.

### Status quo

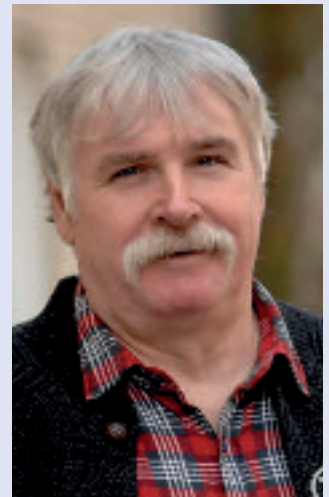
Damit gibt es in Lübeck vorübergehend nur einen einfachen Mietspiegel, der als Orientierungshilfe für die Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten dienen und selbstverständlich auch weiterhin zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden kann. Die Bezugnahme auf Mietspiegelwerte ist für die formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens allerdings nicht mehr zwingend notwendig. Stattdessen können Vermieterinnen und Vermieter auch auf mindestens drei Vergleichsobjekte verweisen oder ein Mietwertgutachten einholen, um ihr Erhöhungsverlangen zu begründen.

### „Öko-Mietspiegel“ 2010

Unter dem Vorbehalt, dass die notwendigen Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden, soll es im Jahr 2010 wieder einen qualifizierten Mietspiegel in Lübeck geben. Dabei wird künftig auch der energetische Zustand von Wohnungen eine Rolle spielen. Der Mieterverein regt an, sich diesbezüglich an dem Berliner Mietspiegel zu orientieren, der im Juni 2009 neu herausgebracht worden ist. Erstmals sind dort mit Hilfe von Verbrauchsenergiekennwerten gute wie schlechte energetische Zustände berücksichtigt und bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wohnwerterhöhend oder wohnwertmindernd gewichtet worden. Von Bedeutung ist beispielsweise, ob eine qualitativ hochwertige Wärmedämmung oder eine moderne Heizanlage mit einem günstigen Wirkungsgrad vorhanden sind.

### Stichprobenanalysen unerlässlich

Die erfolgreich abgewendete Indexfortschreibung hat deutlich gemacht, dass dieses Verfahren



Rolf Klinkel, Mitglied der Lübecker Bürgerschaft

zu einer gravierenden Verzerrung des regionalen Mietpreisgefüges führen und einen fairen Interessenausgleich einseitig erheblich verschieben kann. Im Rahmen ihrer sozialen Verantwortung sollte die Stadt daher die notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung stellen, um Aktualisierungen stets per Stichprobenanalyse vornehmen zu können. Denn nur durch die konkrete Ermittlung aktueller Mietpreise im Wege einer Abfrage von Mietdaten auf dem regionalen Wohnungsmarkt ist gewährleistet, dass ein reales Abbild vom Lübecker Mietpreisniveau geschaffen und im Mietspiegel dargestellt wird. ■

### Stichwort Mietspiegel

Mietspiegel geben die ortsüblichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche wieder, die für freifinanzierte Wohnungen gezahlt werden. In Lübeck gibt es seit 1993 einen Mietspiegel. Er bietet die Möglichkeit, sich im Wege eines fairen Verfahrens auf eine angemessene Miete zu verständigen, schützt Mieterinnen und Mieter vor übermäßigen Mieterhöhungen und sichert Vermieterinnen und Vermietern eine Rentabilität ihrer Investition. Der aktuell gültige Mietspiegel 2006 wurde von der Hansestadt Lübeck in Zusammenarbeit und mit finanzieller Beteiligung der Wohnungswirtschaft sowie von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter erstellt und im Juni 2007 von der Bürgerschaft als qualifizierter Mietspiegel beschlossen. Das Merkmal „qualifiziert“ bedeutet, dass ein Mieterhöhungsverlangen auf die Daten aus dem Mietspiegel Bezug nehmen muss, um formell wirksam zu sein. Erhältlich ist der Mietspiegel für drei Euro im Verwaltungszentrum Mühlenort an der Infothek, Kronsforder Allee 2–6, beim Mieterverein in der Mühlenstraße 28, bei Haus & Grund, Schmiedestraße 20–22, und in den Stadtteilbüros.

**Fernwärmekunden der Stadtwerke Lübeck können unter bestimmten Voraussetzungen Erstattungsansprüche geltend machen**



## Fernwärmurteil Amtsgericht Lübeck

■ Mit Urteil vom 22. Juni 2009 (Az: 26 C 3042/07, rechtskräftig) hat das Amtsgericht Lübeck einem Fernwärmekunden der Stadtwerke Lübeck aufgrund einer unwirksamen Preisänderungsklausel Rückzahlungsansprüche zugesprochen. Das 16-seitige Urteil und eine kurze Zusammenfassung können auf der Internetseite des Mietervereins unter [www.mieterverein-luebeck.de](http://www.mieterverein-luebeck.de) heruntergeladen werden.

### Sachverhalt

Der dem Kunden in Rechnung gestellte Fernwärmepreis setzt sich unter anderem aus einem Arbeitspreis zusammen. In den Preisbestimmungen des Fernwärmevertrages ist geregelt, dass sich der Arbeitspreis nach einer Preisänderungsklausel automatisch anpassen soll. Den Arbeitspreis berechneten die Stadtwerke

● bis 31. August 2006 nach der Formel  $AP = AP_0 \times (0,5 \times HL/HLo + 0,2 \times L/Lo + 0,3 \times fEG)$  und

● ab 1. September 2006 nach der Formel  $AP = AP_0 \times (0,92 \times HL/HLo + 0,08 \times L/Lo)$ .

### Rechtslage

Gemäß Paragraph 24 Absatz 3 Satz 2 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (ABVFernwärmeV) müssen Preisänderungsklauseln die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und in allgemein verständlicher Form ausweisen. Das Transparenzgebot soll den Kunden davor bewahren, einer Beurteilung des Versorgungsunternehmens über die Richtigkeit und Notwendigkeit einer Preisanpassung hilflos ausgesetzt zu sein.

### Entscheidung

Nach dem Urteil ist die bis 31. August 2006 verwendete Formel in Bezug auf den Faktor „fEG“ unvollständig, unverständlich und damit unwirksam. Da die ab 1. September 2006 verwendete Formel einen nach der alten Preisänderungsklausel ermittelten Basiswert für den Arbeitspreis enthält („AP<sub>0</sub>“), sind auch die gegenüber dem Kläger nach der neuen Formel vorgenommenen Abrechnungen unwirksam. Ob die ab 1. September 2006 verwendete Formel für sich

genommen gegen Paragraph 24 Absatz 3 ABVFernwärmeV verstößt, hat das Gericht nicht geprüft, da es hierauf für den zu entscheidenden Fall nicht ankam. Es wurde ein Rückzahlungsanspruch bejaht und die Forderung der Höhe nach beschränkt auf den Teil, der die bei Vertragsschluss vereinbarten Preise übersteigt.

### Fazit

Fernwärmekunden der Stadtwerke Lübeck können Rückzahlungsansprüche geltend machen, ● wenn der Vertrag bis zum 31. August 2006 abgeschlossen worden ist, ● es nach Abschluss des Vertrages eine Preisänderung nach der alten Formel gegeben hat und

● die Ansprüche nicht verjährt oder verwirkt sind.

Für Vertragsschlüsse ab dem 1. September 2006 mit Preisänderungen, die nur nach der neuen Formel erfolgten, kann dieses Urteil zur Begründung von Rückzahlungsansprüchen grundsätzlich nicht herangezogen werden, da eine Prüfung der Wirksamkeit der neuen Formel nicht erfolgte. Die Überprüfung eines bei Vertragsschluss vereinbarten Preises findet nicht statt, so dass es unerheblich ist, ob ein bei Vertragsschluss geltender Arbeitspreis aufgrund einer unwirksamen Preisänderungsklausel ermittelt worden ist. Anders verhält es sich, wenn im Rahmen eines bestehenden Vertrages eine Preisänderung erfolgt und sich diese nach einer vereinbarten Formel berechnen soll. Wird die Formel daraufhin geprüft und deren Unwirksamkeit festgestellt, schuldet der Fernwärmekunde nur die bei Vertragsschluss geltenden Preise.

### Anmerkungen

Ob die bei Neukunden ab dem 1. September 2006 von den Stadtwerken verwendete Preisänderungsklausel unwirksam ist und Erstattungsansprüche geltend gemacht werden können, müsste in einem gesonderten Gerichtsverfahren geprüft werden. Dem Mieterverein liegen bisher keine Informationen vor, ob ein solches Verfahren anhängig ist. Fernwärmekunden der Stadtwerke Lübeck sollten vorsorglich Widerspruch gegen ihre Fernwärmerechnungen einlegen, um gegebenenfalls im Nachhinein Ansprüche geltend machen zu können. ■

### Jahreshauptversammlung 2009

Der Mieterverein Lübeck weist noch einmal auf seine Jahreshauptversammlung hin, die am Sonnabend, den **10. Oktober 2009**, ab 10.00 Uhr in der „Gemeinnützigen“, Königstraße 5, 23552 Lübeck, stattfindet. An dem öffentlichen Teil bis circa 11.00 Uhr können gern auch Nichtmitglieder teilnehmen. Es wird ein Referat zum Thema „Vorsorgevollmacht und Betreuungsverfügung“ gehalten mit Hinweisen auf Neuerungen und aktuelle Entwicklungen. Die Teilnahme ist für Gäste und Mitglieder kostenlos.

Mieterverein Lübeck e. V., Mühlenstraße 28, 23552 Lübeck, Tel. 04 51/7 12 27. Verantwortlich für den Inhalt der Seite 16+17: Thomas Klempau, Lübeck