

DMB Dortmund
Mieter und Pächter e.V. - Mieterschutzverein Dortmund

allgemeiner ratgeber

62. Jahrgang

für Miet- und Wohnungswesen

September 2013

Liebe Mitglieder!

Am 22. September, in wenigen Tagen, wird der neue Bundestag gewählt. Mit Ihrer Stimme entscheiden Sie auch über die zukünftige Wohnungs- und Mietpolitik in Deutschland. Wir haben im Inneren unseres Ratgebers die Vorstellungen der im Bundestag vertretenen Parteien zusammengefasst.

Nach vielen Jahren ist in diesem Bundestagswahlkampf das Thema „Wohnen und Mieten“ wieder zu einem zentralen Thema der großen Parteien geworden und insbesondere CDU/CSU und SPD kämpfen um die Stimmen der Mieter.

Ursache für das neu entdeckte Interesse an der Wohnungs- und Mietpolitik: Wohnen ist in den letzten Jahren immer teurer geworden.

Bei jeder Weitervermietung werden die Kaltmieten unbegrenzt erhöht. Insbesondere in Groß- und Universitätsstädten, in denen ein enger Wohnungsmarkt besteht, führt das zu jährlichen Mietpreissteigerungen von mehr als 10 %. Auch die Kosten der Modernisierung/Energieeinsparung können zur Zeit mit 11 % auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden und werden damit allein vom Mieter getragen. Diese hohe Prozentzahl ist vor Jahrzehnten in das Gesetz aufgenommen worden, als es in ähnlicher Höhe auch Zinsverpflichtungen gab. Heutzutage bei üblichen Zinsen unter 4 % ist an vielen Stellen die Investition für die Vermieter lukrativ.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher seit langem, bei Wiedervermietung eine

Mietpreisbremse von 10 % über der Vergleichsmiete einzuführen; bei den Mieterhöhungen aufgrund von Energieeinsparungen fordern wir schon seit langem eine Verteilung zu je einem Drittel auf Staat, Vermieter und Mieter. Die Energiereduzierung ist keine Angelegenheit zwischen Mieter und Vermieter, sondern eine Gesamtaufgabe unseres Staates und seiner Bürger und damit auch von allen angemessen zu tragen und nicht nur vom Mieter alleine.

Wir brauchen Wohnungsneubau. Eine der Ursachen für steigende Mieten ist natürlich auch die Geringfügigkeit des Wohnungsangebotes in allen Preissegmenten. In diesem Politikfeld stimmt der Deutsche Mieterbund im Übrigen auch mit der Wohnungswirtschaft und den Vermietersverbänden überein und fordert eine stärkere gezielte Förderung des Wohnungsneubaus in den Städten mit Wohnungsknappheit. Bei unserer Forderung nach jährlich 150.000 Wohnungen gehen wir auch davon aus, dass mindestens ein Viertel der Wohnungen öffentlich gefördert sein sollten, um auch finanzschwachen Mietern angemessenen Wohnraum anbieten zu können.

Liebe Mitglieder, ich persönlich ärgere mich immer darüber, dass viele Politiker den Begriff „sozialschwach“ gegenüber armen Mitbürgern in den Mund nehmen. Wer arm ist, ist nicht sozialschwach. Sozialschwach sind diejenigen, die andere ausbeuten, z.B. mit 5,00 € Stundenlohn, Wohnungen und Häuser vergammeln lassen und Finanzjongleure bei Banken.



Robert Punge,
Vorsitzender DMB Dortmund,
Mieter und Pächter e.V.

Zum Thema Wohngeld und Heizkostenzuschuss:

Bei weiter steigenden Mieten und Energiekosten muss es zu einer regelmäßigen Anpassung des Wohngeldes kommen. Gerade bei zunehmender Altersarmut, dies können wir besonders aus der Beratung älterer Witwen erkennen, reicht das bestehende Wohngeld nicht aus, um wenigstens einen geringen Lebensstandard zu halten. Es muss doch realisierbar sein, dass das Wohngeld ein Leben mit einer Mindestwürde ermöglicht.

Liebe Mitglieder, bitte entscheiden Sie, welche Aussagen der Parteien Sie für wichtig halten und nutzen Sie Ihre Stimme!

Es grüßt Sie Ihr Robert Punge

Inhalt

1 Editorial
2 Einbruch: Folgen und Vorbeugen
2 BGH stärkt Verbraucher
3 Der Alltag des Heizkostenablesers
3 Kein Betriebsverbot für Nachtspeicheröfen

4/5 Parteienübersicht
6 Wie werde ich unbequeme Mieter los?
7 Vereinsinternes
8 SEPA-Lastschriftmandat

Einbruch: Folgen und Vorbeugen

Leider ist die Zahl der Einbrüche in Wohnungen und Häuser in den vergangenen Jahren rapide gestiegen. Betroffen sind nicht nur die Bewohner von Einfamilienhäusern in den Vororten einer Stadt, sondern längst auch die Bewohner in Mehrfamilienhäusern in den Innenstädten. Gerade in größeren Häusern haben die Einbrecher oft leichtes Spiel, da die Mieter tagsüber ihrer Arbeit nachgehen und die Häuser oft menschenleer sind. Zudem sind in diesen Objekten nur selten aufwändige Sicherungen eingebaut, so dass Einbrecher leichtes Spiel haben und binnen Sekunden Wohnungstüren oder Fenster aufbrechen.

In der Regel hat der Mieter gegen den Vermieter keinen Anspruch auf den Einbau zusätzlicher Sicherungen. Die Wohnung wird gemietet, wie sie ist. Will der Mieter mehr, muss er selbst dafür sorgen.

Allerdings gibt es auch hier Haken und Ösen. Zusätzliche Sicherungen muss der Mieter nicht nur selbst bezahlen. Er benötigt für viele Maßnahmen auch die Zustimmung des Vermieters und er muss diese Sicherungen grundsätzlich

am Ende des Mietverhältnisses auch auf eigene Kosten wieder entfernen.

Ein neues Türschloss z.B. darf man ohne Zustimmung des Vermieters einbauen, weil dieser Einbau nicht mit einer Schädigung des Eigentums des Vermieters verbunden ist. Das alte Schloss muss der Mieter aber aufbewahren und später beim Auszug wieder einsetzen.

Zusätzliche Querriegel werden auf Türblatt und Zarge gebohrt. Hier muss der Vermieter vorab um Zustimmung gebeten werden. Und am Ende des Mietverhältnisses müssen der Riegel und die Schäden an Tür und Türzarge vom Mieter auf eigene Kosten und fachgerecht beseitigt werden.

Gleiches gilt bei größeren Maßnahmen wie dem Einbau einer Alarmanlage. Der Mieter ist hinsichtlich der notwendigen Zustimmung allerdings nicht der Willkür seines Vermieters ausgeliefert. Seine Zustimmung zu Sicherungsmaßnahmen darf er, wenn sie nicht tiefgreifende Substanzverletzungen am Haus verursachen, nur aus wichtigem Grund verweigern. In der Regel wird er also die Sicherung erlauben müssen. Die Kosten

des Rückbaus bleiben aber immer am Mieter hängen.

Um jedes Missverständnis zu vermeiden, sollten Mieter und Vermieter immer eine schriftliche Vereinbarung darüber treffen, welche Veränderung der Mieter durchführen darf und wie am Ende des Mietverhältnisses damit verfahren werden soll, d.h. bleibt die Sicherung in der Wohnung oder muss sie ausgebaut werden, bekommt der Mieter im Fall des Verbleibs eine Entschädigung oder nicht.

Will der Vermieter den Sicherheitsstandard des Hauses oder der Wohnung erhöhen, kann er die Maßnahme im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter anteilig abwälzen. Eine solche Verbesserung ist eine Modernisierung, von deren Kosten der Vermieter 11% auf die Jahresmiete umlegen kann.

Welche Sicherungen für die eigene Wohnung geeignet sind, um Einbrüche durch Türen oder Fenster zu verhindern, kann nicht pauschal beantwortet werden. Lassen Sie sich vom Fachmann beraten, damit Sie die für Sie zutreffende Sicherung einbauen können.

BGH stärkt Verbraucher bei Stromanbieterwechsel

Der Bundesgerichtshof hat in einem aktuellen Urteil (AZ.: VIII ZR 7/13) den Anspruch eines Kunden auf Zahlung eines einmaligen Bonus bei Einhaltung der Mindestvertragslaufzeit für einen Stromversorgungsvertrag bestätigt und damit im Sinne der Verbraucher, den Schutz vor möglichen Lockangeboten verstärkt.

Der betroffene Kunde hatte mit dem Stromanbieter einen Versorgungsvertrag geschlossen, in dem eine einmalige Bonuszahlung vereinbart wurde. Nach dem Vertrag wurde dieser „nach 12 Monaten Belieferungszeit fällig und spätestens mit der ersten Jahresrechnung verrechnet.“ Entfallen sollte der Bonus nach dem Vertragstext „bei Kündigung innerhalb des ersten Belieferungsjahres, es sei denn, die Kündigung wird erst nach Ablauf des ersten Belieferungsjahres wirksam.“

Der Kunde kündigte sodann innerhalb der Vertragslaufzeit so, dass der Versorgungsvertrag exakt nach einem Jahr der Strombelieferung endete.

Als er die Jahresrechnung erhielt, stellte er fest, dass ihm der Bonus in Höhe von 95,00€ nicht gut geschrieben worden war und forderte ihn nach. Der Strom-

versorger verweigerte die Zahlung mit der Begründung, dass diese nur bei einer Vertragslaufzeit von mehr als einem Jahr beansprucht werden könne. Dies ergebe sich auch eindeutig aus dem Vertragstext.

Die daraufhin vom Kunden erhobene Klage wurde nun abschließend höchst instanzlich vom Bundesgerichtshof entschieden. Und der bejahte den Anspruch des Kunden auf die Bonuszahlung!

Bei der Bewertung der Vereinbarung über den Bonus stellte das Gericht zu Recht auf den sogenannten Empfängerhorizont, d.h. das Verständnis des Kunden, ab. Und in diesem Fall, so urteilten die Richter, konnte der Kunde die Vereinbarung durchaus so verstehen, dass der Bonus nach exakt einem Jahr Stromlieferung fällig sei. Und diese Auslegung ist der vom Stromanbieter gewünschten im Sinne des Verbraucherschutzes gem. §305c BGB vorrangig.

Diese Entscheidung ist auch für Mieter interessant und wichtig, da fast alle über eigene Stromversorgungsverträge verfügen und sich in Zeiten der permanent steigenden Stromkosten immer mehr

Verbraucher entschließen, den Stromanbieter zu wechseln, um Geld zu sparen.

Der Vergleich der unzähligen Angebote ist ohnehin schwierig, da die Versorgungsunternehmen durch zusätzliche Bonuszahlungen, kWh-Gutschriften und Rabatte die Kosten im ersten Lieferjahr künstlich reduzieren und so die tatsächlichen Stromkosten verschleiern. Wäre der Verbraucher, der vergleicht, nun auch noch gezwungen zu erforschen, wie der Stromanbieter seine „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ verstanden haben will, wären kostensparende Wechsel kaum noch durchführbar. Der Verbraucher müsste immer damit rechnen, dass ihm die versprochenen Bonuszahlungen vorenthalten werden, weil er die Vereinbarungen „falsch verstanden“ habe.

Wenn auch Sie Strom- und Gaspreise vergleichen wollen, schauen Sie sich die entsprechenden Tarifrechner im Internet, wie z.B. verivox.de, an. Sollten Sie Fragen hierzu haben, lassen Sie sich von unseren Rechtsanwälten beraten!

Der Alltag des Heizkostenablesers

Vor kurzem hatten wir Gelegenheit, mehr über den Alltag eines Heizkostenablesers zu erfahren. Wenn er auch nicht unbedingt als abenteuerlich bezeichnet werden kann, so erlebt ein solcher doch manche Merkwürdigkeit.

Tatsächlich alltäglich ist bedauerlicherweise der Fall, dass der Ableser trotz Vorankündigung vor verschlossener Tür steht. Der Mieter hat den Termin vergessen oder keine Zeit. Dann muss der Ableser einen weiteren Termin mitteilen. Das geschieht meist durch den Einwurf einer Karte in den Briefkasten. Der zweite Termin wird auch noch kostenlos durchgeführt. Ist der Mieter dann aber wieder nicht da, werden ihm die Kosten des dritten Termins in Rechnung gestellt. Und wenn dieser dann wieder nicht stattfindet, weil der Mieter nicht öffnet, reicht es. Die Verbräuche werden geschätzt. Das ist für den Mieter meist nicht günstig und kostet auch noch Schätzgebühren.

So manch ein Mieter freut sich aber auch über den Ablesetermin. Dann wird die Wohnung gewienert und ein gemütliches Plauderstündchen vorbereitet, auch mal Kaffee und Kuchen angeboten. Unser

Ableser hat so in Zeitspannen von nur 10 Minuten schon unzählige Lebensgeschichten gehört.

Andere Mieter sind weniger glücklich über den Termin und versuchen, dann und wann, auch mal einen Raum der Wohnung bei der Ablesung auszusparen. Dabei geht es nicht darum, Kosten für Heizverbräuche zu sparen. Nein, es geht darum, einen eher unschönen Raum vor dem Zeugen zu verbergen. Leider kann der Ableser hierauf keine Rücksicht nehmen. Und deshalb muss er auch durch Zimmer klettern, die voller „Sammelstücke“ sind und kaum ein Durchkommen bis zum Heizkörper zulassen. Bei den Sammlungen kann es sich um fast alles von Büchern über Puppen bis zu reinem Müll handeln, das auch für den Mieter irgendwann einfach unüberschaubar geworden ist und nun schamvoll verborgen bleiben soll.

Damit hat unser Ableser gelernt umzugehen. Nicht tolerieren kann er aber eine ihm schon mehrfach begegnete übermäßige Tierliebe. So wurde er bei einer Ablesung in ein Zimmer geführt, in dem mehrere Dutzend Wellensittiche frei he-

rumflogen. Es roch unangenehm, war heiß und er hatte das Gefühl, als stürzten sich ständig mehrere Vögel auf ihn. Leider verstand der Mieter die Abwehr unseres Ablesers nicht („die tun doch nichts“) und weigerte sich, seine Tiere einzusperren, so dass die Ablesung nicht erfolgte. Auch andere „Haustiere“ vereitelten schon die Ablesung. Begegnungen mit freien Schlangen und Ratten lehnte der Ableser konsequent und mit Recht ab, auch wenn sie doch „nichts tun“.

Natürlich gestalten sich die meisten Ablesetermine unproblematisch. Vielen netten Menschen ist der Ableser bei seiner Arbeit begegnet. Und deshalb bedauert er es auch, dass diese Art der Ablesung nun vor dem Aussterben steht. Noch liest er viele „Röhrchen“ mit dem Scanner ab. Aber in nicht allzu ferner Zukunft werden auch die durch funkgesteuerte Zähler abgelöst, so dass es keine Besuche in den Wohnungen mehr geben wird. Wir sind sicher, dass auch manch ein Mieter seinen Ableser vermissen wird.

Kein Betriebsverbot für Nachtspeicheröfen

Der Bundestag hat das für 2020 anstehende Betriebsverbot für Nachtspeicheröfen durch Mehrheitsbeschluss gekippt.

Seit vielen Jahren waren Nachtspeicheröfen als völlig unwirtschaftliche Stromfresser verschrien. Aus diesem Grunde wurde 2009 ihr „Aus“ beschlossen: alle vor 1990 montierten Nachtspeicheröfen sollten bis zum 31.12.2019 außer Betrieb genommen werden. Für alle nach 1990 installierten Geräte wurde die Betriebsdauer auf höchstens 30 Jahre beschränkt.

Die jetzige Aufhebung der geplanten Abschaffung der Nachtspeicheröfen wird mit der Möglichkeit ihrer Umrüstung zu Energiespeichern begründet.

Deutschland produziert jährlich erhebliche Stromüberschüsse, da die Herstellung des Stroms in den Kohlekraftwerken nicht den über Wind- und Solaranlagen produzierten schwankenden Strommengen angepasst wird. Für die Überschüsse sind nicht ausreichend Speichermöglichkeiten vorhanden.

Für die Möglichkeit, Nachtspeicheröfen in Energiespeicher umzuwandeln, machen sich verschiedene Energiekonzern-

ne, u.a. RWE, stark. Nachtspeicheröfen sollen nach dem Willen der Konzerne mit einer neuen Regeltechnik ausgestattet werden und so jederzeit als Energiespeicher für die schwankenden Stromproduktionen aus Windkraftwerken fungieren.

Was sich oberflächlich betrachtet vernünftig und umweltbewusst anhört, hat bei Umweltschutzorganisationen für Empörung gesorgt. Die Entscheidung des Bundestages über die Aufhebung des Verbotes von Nachtspeicheröfen steht der zur Erhaltung der Umwelt dienenden Energiewende nach ihren Erkenntnissen entgegen. Nach Angaben von Greenpeace stoßen Nachtspeicheröfen dreimal mehr Klimagase aus als Gas-Brennwertkessel und zehnmal mehr als Holzpellet-Heizungen. Die in Deutschland betriebenen ca. 1,5 Millionen Nachtspeicheröfen sind „für eine gewaltige Stromverschwendung von 10 bis 15 Terawattstunden, das entspricht rund zwei bis drei Prozent des nationalen Strombedarfs“, verantwortlich, erklärt die Deutsche Umwelthilfe. Der Bund für Umwelt und Naturschutz weist darauf hin, dass Nachtspeicheröfen bestimmungsgemäß hauptsächlich im

Winter Strom benötigen. Da im Winter wenig Strom durch Wind und Sonne hergestellt wird, werden die Öfen mit Strom gespeist, der aus klimabelastenden Kohlekraftwerken oder gefährlichen Atomkraftwerken stammt.

Greenpeace bewertete die Aufhebung des Verbotes der Nachtspeicheröfen als „ein Zeichen unverhohlener Klientelpolitik“ für RWE, da die Energieversorger diese Aufhebung gefordert hatte, um die Nachtspeicherheizung auch im Zeichen der Energiewende wieder salonfähig zu machen.

Und was bedeutet das für den Verbraucher? Die Nachtspeicheröfen mit neuer Regeltechnik werden teurer, der Strom wird teurer und der Umwelt schaden die neuen Nachtspeicherheizungen auch weiterhin. Für Mieter von Wohnungen mit Nachtspeicheröfen bleibt nur zu hoffen, dass ihre Vermieter, wenn einer der Öfen kaputt geht, diesen nicht ersetzt, sondern auf eine klimafreundlichere und preiswertere Beheizung umstellen. Die meisten Mieter werden dies auch klaglos mit einer Modernisierungsmieterhöhung danken.

Bundestagswahl 2013 – Wohnungspolitik

Im vergangenen Jahrzehnt spielte die Wohnungspolitik in der Bundesrepublik eine kaum spürbare untergeordnete Rolle. Das Wohnungsangebot war größer als die Nachfrage, die Mieten erträglich

bis günstig. Im Wahlkampf wurde dieser Themenbereich völlig ausgeklammert. Diese Situation hat sich deutlich verändert. In den Groß- und Universitätsstädten explodieren die Mieten. Be-

zahlbare Wohnungen für die Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen sind innerhalb der Städte kaum noch zu finden. Bei Wiedervermietung und Modernisierung steigen die Mieten in für

Das sagen

	CDU/CSU	FDP	
<p>Mietpreisbremse / Wiedervermietung</p> <p>Zur Zeit gibt es außer dem strafbaren Wucher keine Mietobergrenze bei der Neuvermietung einer Wohnung. Zieht ein Mieter aus, sind Erhöhungen von 20-30% für den neuen Mieter keine Seltenheit.</p>	<p>Beschränkung der Miete bei Wiedervermietung in Gebieten mit Wohnraummangel auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.</p>	<p>Lehnt staatliche Eingriffe in die Vertragsfreiheit und damit auch in die Mietpreisbildung ab.</p>	
<p>Modernisierung</p> <p>Energetische Modernisierungen, wie Austausch Heizungsanlage und Fenster oder Wärmedämmungen haben immense Mieterhöhungen zur Folge. Durch die aktuelle Erhöhungsmöglichkeit von 11% der Kosten müssen viele Mieter ausziehen.</p>	<p>Finanzielle Förderung von Investitionen in Energiesparmaßnahmen, die die Erhöhungsmöglichkeit reduzieren. Keine Reduzierung der Umlagemöglichkeit, um die Investitionsmotivation der Vermieter nicht zu stoppen.</p>	<p>Keine weitere Veränderung, da Mietrechtsänderungsgesetz vom 01. Mai 2013 ausreichend Schutz bietet.</p>	
<p>Wohnungsmangel</p> <p>In Deutschland fehlen heute ca. 250.000 Wohnungen. Insbesondere in den Ballungsgebieten herrscht eine große Wohnungsknappheit.</p>	<p>Für den Neubau von frei finanzierten Wohnungen werden dem Bauherrn wieder steuerliche Vorteile eingeräumt. Zudem werden Investitionszuschüsse und zinsgünstige Darlehen für den energieeffizienten Wohnungsbau gewährt.</p> <p>Im sozialen Wohnungsbau sollen Mietpreis- und Belegungsbindung verstärkt werden. Die Kompensationsmittel des Bundes sollen zweckgebunden von den Ländern eingesetzt werden.</p>	<p>Steuervorteile für Bauherrn als Anreiz für Wohnungsbau.</p> <p>Fortsetzung der Leistung der Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung an die Länder ohne Zweckbindung, d.h. zur eigenverantwortlichen Verwendung durch die Länder.</p>	
<p>Wohnkosten für einkommensschwache Haushalte</p> <p>Die Kosten für das Wohnen steigen stetig, das Wohngeld wurde reduziert. Die Zahl der Wohngeldempfänger ist gesunken.</p>	<p>Anpassung des Wohngeldes und der Miethöchstbeträge an die aktuelle Entwicklung der Bestandsmieten und Sicherstellung zukünftiger Anpassungen.</p> <p>Verstärkung der Belegungsrechte für einkommensschwache Haushalte.</p>	<p>Steuerfinanzierte Leistungen einschließlich der Leistungen für Unterkunft und Heizung werden zum Bürgergeld zusammengefasst. Einsparungen beim Wohnen kommen dem Leistungsempfänger zu Gute.</p>	

beeinflusst Wahlentscheidung

viele utopische Höhen. Da es im Bereich Wohnungspolitik für Menschen um existenzielle Fragen geht, kann sie die Wahlentscheidung eines Bürgers beeinflussen. Dies haben nun auch alle Parteien

erkannt und das Thema „Wohnung und Mietrecht“ in ihre Programme aufgenommen. Welche Pläne die einzelnen Parteien im Falle eines Wahlsieges haben, lesen Sie in der folgenden Aufstellung.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.mieterbund.de

die Parteien

	SPD	Bündnis90/ Die Grünen	Die Linke
	Beschränkung der Miete bei Wiedervermietung generell auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.	In Gebieten mit Wohnungsmangel Beschränkung der Miete bei Wiedervermietung auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.	Keine Mieterhöhung bei und allein wegen einer Wiedervermietung.
	Reduzierung der Modernisierungsumlage von 11% auf 9%. Langfristig geplant ist die zeitliche Beschränkung der Erhöhung.	Modernisierungsumlage von 11% auf 9% reduzieren und auf Maßnahmen zur Energieeinsparung und altersgerechten Umbau beschränken.	Reduzierung der Modernisierungsumlage auf 9% und Rücknahme der Erhöhung nach der Abschreibungsfrist.
	Vereinfachung des Wohn-Riester zur Neubauförderung im preisfreien Wohnungsbau. Fortsetzung der Leistung der Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung bis 2019. 30% des im sozialen Wohnungsbau geschaffenen neuen Wohnraumes werden mit Sozial- und Belegungsbindungen versehen.	Förderung von Investitionen zur Energieeffizienz im vorhandenen Wohnungsbestand. Unterstützung stadtteilorientierter Wohnungsgenossenschaften. Fortsetzung der Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung mit einer aufgabenbezogenen Zweckbindung.	Konzentration jeglicher Förderung auf den sozialen Wohnungsbau. Förderung des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau. Aufstockung der Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung mit dauerhafter Zweckbindung.
	Das Wohngeld wird angepasst. Der Heizkostenzuschuss wird wieder eingeführt.	Stärkung des Wohngeldes und Einführung des Heizkostenzuschusses. Gewährung eines Klimazuschusses für Haushalte mit hohem Energiestandard.	Anpassung der Wohnkostenzuschüsse an die reale Einkommens- und Preisentwicklung. Einführung des Heizkostenzuschusses. Gewährung eines Klimawohngeldes bei durchgeführter energetische Sanierung.

Wie werde ich unbequeme Mieter los? Ein Versuch

Geradezu verzweifelt versucht manch ein Vermieter, seine Mieter loszuwerden, der seine Wünsche hinsichtlich einer Mieterhöhung, der Betriebskostenabrechnung oder Verhaltensweisen nicht durchzusetzen vermag, da die Mieter sich mit Hilfe des DMB Dortmund erfolgreich zur Wehr setzen. So manch einer scheut auch nicht die Kosten eines vermeintlich gewieften Rechtsanwalts, der dann irgendwie Gründe für die gewünschte Kündigung finden soll.

Dass dieser Spaß teuer ist, aber dennoch nichts hilft, wenn sich die Mieter vertragsgerecht verhalten, zeigt folgendes kleines Beispiel:

Das ursprünglich problemlose Mietverhältnis erhielt erste Risse, als die Vermieter eine Mieterhöhung forderten, deren Berechtigung unsere Mitglieder erst einmal prüfen wollten. Leider hatten die Vermieter Schwierigkeiten, die notwendigen Unterlagen vorzulegen, so dass es zu zeitlichen Verzögerungen kam. Weitere Beanstandungen wegen der Betriebskosten und der Heizung führten sodann endgültig zur Verärgerung der Vermieter, die sich jetzt auch persönlich angegriffen fühlten.

Wie so häufig folgten diesen Auseinandersetzungen Abmahnungen. Unseren Mitgliedern wurde vorgeworfen, das Treppenhaus nicht richtig zu putzen und ständig das Licht im Hausflur brennen zu lassen. Eigenmächtig demontierten die Vermieter die Lichtschalter im Flur, um derartige Stromverschwendung zu ver-

meiden.

Da unsere Mitglieder sich mit unserer Unterstützung auch hiergegen erfolgreich wehrten, beauftragten die Vermieter einen Rechtsanwalt.

Und dieser hatte eine ganz pffiffige Idee! Er forderte unsere Mitglieder auf, ihre mit der Wohnung angemietete Garage nur noch zum Abstellen ihres Autos zu nutzen und alle anderen Gegenstände zu entfernen. Er berief sich hierbei auf ein Urteil des Amtsgerichts München, nach dem sogar das Abstellen eines Fahrrades in der Garage nicht erlaubt sei. Als unsere Mitglieder auf unser Anraten weder reagierten noch die Garage räumten, kündigte der Rechtsanwalt tatsächlich das Mietverhältnis über Wohnung und Garage fristlos und forderte unsere Mitglieder auf, innerhalb von 15 Tagen auszuziehen und die Wohnung an die Vermieter herauszugeben.

Dass eine solche Kündigung gar nicht möglich ist, sagt einem bereits der gesunde Menschenverstand. Dennoch hat dieses Schreiben unseren Mitgliedern erst einmal einen Schrecken eingejagt. Und wir konnten sie natürlich beruhigen. Das Urteil des AG München, auf das sich der beauftragte Rechtsanwalt bezogen hatte, passte auch so gar nicht auf diesen Fall. Dort ging es nämlich nicht um eine Garage, sondern um einen Tiefgaragenstellplatz. Und gerade dieser Unterschied wurde vom Gericht als Begründung dafür herangezogen, dass ausschließlich der PKW der Mieter

abgestellt werden durfte. Nach Ansicht des Gerichtes wird die Nutzungsberechtigung eines Tiefgaragenstellplatzes dadurch auf einen PKW beschränkt, dass ein solcher Stellplatz nicht mit Wänden umschlossen ist, sondern eine ungeschützte abgesteckte Fläche beinhaltet, deren Grenzen durch weitere gelagerte Gegenstände zu Lasten anderer Mieter verletzt werden. Solche Grenzverletzungen sind bei einer Garage, wie unsere Mitglieder sie angemietet haben, natürlich gar nicht möglich.

Übrigens und zu Ihrer Beruhigung: natürlich mussten die in München verurteilten Mieter weder ihre Wohnung noch den Tiefgaragenstellplatz räumen. Sie wurden lediglich dazu verpflichtet, die außer dem PKW auf dem Tiefgaragenstellplatz gelagerten Gegenstände zu entfernen.

Da wir davon ausgehen, dass dem Rechtsanwalt der Vermieter unserer Mitglieder die Absurdität seiner ausgesprochenen Kündigung durchaus bewusst ist, haben wir es dabei belassen, seine Erklärung mit einem Zweizeiler zurückzuweisen und höflich an die Erledigung relevanter Sachfragen erinnert.

Leider erleben wir das immer wieder: Mietrechtliche Auseinandersetzungen über Betriebskosten oder ähnliches ufern aus, weil gerade private Vermieter sich persönlich angegangen fühlen. Lassen Sie sich durch so etwas nicht verunsichern, sondern überlassen Sie uns die Klärung dieser Angelegenheiten auf sachlicher Ebene!

Mitglieder werben Mitglieder

Je größer der Verein, desto besser können wir unseren Mitgliedern helfen, die Rat und Unterstützung suchen. Das wissen wir, weil der „DMB Dortmund Mieter und Pächter e.V.“ in den letzten Jahren einen besonders erfreulichen Zuwachs an neuen Mitgliedern verzeichnen konnte.

Wir wollen uns auf unseren Erfolgen nicht ausruhen und rufen deshalb alle Mitglieder zur Werbung neuer Mitglieder auf. Wer als Mitglied ein neues Mitglied für unseren Verein wirbt, erhält dafür eine

Erfolgsprämie von 20 Euro.

Beitrittsformulare gibt es in unseren Geschäftsstellen in Dortmund, Lünen und Castrop-Rauxel. Den entsprechenden Scheck mit der Werbepremie schicken wir zu, sobald der erste Jahresbeitrag des neuen Mitglieds bei uns eingegangen ist.

Viel Erfolg also bei der Mitgliederwerbung !

Ich habe das neue Mitglied für „DMB Dortmund Mieter und Pächter e.V.“ geworben und bitte um die Zusendung des Prämienchecks in Höhe von 20 €.

Name

Vorname

PLZ, Ort

Straße, Nr.

Vereinsinternes

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2013

Ort:

Kolping-Haus, Saal Kolping,
Silberstr. 24 – 26, 44137 Dortmund

Zeit:

Mittwoch, 20. November 2013,
17:00 Uhr

Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Genehmigung des Protokolls der letzten Mitgliederversammlung
3. Jahresbericht des Vorstandes
4. Bericht des Kassenwartes
5. Prüfungsbericht
6. Entlastung des Vorstandes
7. Satzungs- und Namensänderung
8. Herr Rechtsanwalt Achim Fricke über aktuelle Fälle seiner Kanzlei in Mietrechtsangelegenheiten
9. Verschiedenes

Anträge zur Tagesordnung sind spätestens fünf Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen.

Der Vorstand

SEPA-Lastschrift – in eigener Angelegenheit

Viele von Ihnen wurden bei ihrem Besuch in unserer Geschäftsstelle bereits gebeten, uns durch ihre Unterschrift eine neue Abbuchungsermächtigung zu erteilen oder haben das Formular, das auf der letzten Seite des Ratgebers abgedruckt war, ausgefüllt an uns zurückgeschickt.

An dieser Stelle möchten wir noch einmal über den Sinn und die Notwendigkeit dieser Unterschrift für die SEPA-Lastschrift informieren.

Die Einführung des SEPA-Lastschriftmandates ist ein weiterer kleiner Baustein im Zuge der Vereinheitlichung der Wirtschaftsabläufe in den Staaten der Europäischen Union. Bislang verfügt jeder Mitgliedsstaat der EU über ein nationales Zahlungsverkehrssystem, das von allen anderen abweicht. Grenzüberschreitende Zahlungen sind also immer mit einem höheren Aufwand verbunden, da die Formulare dem System im

jeweiligen Staat angepasst werden müssen.

Um diese Schwierigkeiten zu beseitigen, wird ab 2014 in allen Staaten der Europäischen Union und 5 weiteren Ländern ein einheitliches System eingeführt. Dies gilt dann für jeglichen Zahlungsverkehr im In- und im Ausland. Mit der Einführung des neuen Verfahrens verlieren die alten ihre Gültigkeit.

Dies bedeutet, dass Ihre Abbuchungsermächtigung, die Sie uns für den Mitgliedsbeitrag erteilt haben, nicht mehr verwendet werden kann. Mehr als 70 % unserer Mitglieder haben uns eine Abbuchungsermächtigung erteilt und so haben wir frühzeitig angefangen, um Ihre Unterschrift für das neue Lastschriftmandat zu bitten.

Sollten Sie also noch kein Sepa-Formular ausgefüllt haben, bitten wir Sie, die letzte Seite des Ratge-

bers zu beachten, auf der nochmals eine Abbuchungsermächtigung abgedruckt ist, diese auszufüllen und uns wieder zukommen lassen. Die IBAN- und die BIC-Nummer, die sich jeweils aus Ihrer Kontonummer und der Bankleitzahl ergibt, finden Sie auf Ihrem Kontoauszug unten.

Die Mandatsreferenznummer setzt sich aus Ihrer Mitgliedsnummer, die sich auch auf dem Umschlag wiederfindet, in dem der Ratgeber versandt wurde, und dem Zusatz 001 zusammen. Unsere Gläubigernummer lautet: DE29MUP00000021466. Wir werden Ihre Beiträge – wie gewohnt – zu den mit Ihnen vereinbarten Zeiten abbuchen.

Sie können natürlich auch bei uns persönlich vorbeikommen und uns das neue Lastschriftmandat erteilen.

Danke für Ihre Mithilfe.

Impressum

Herausgeber: DMB Dortmund
Mieter und Pächter e.V.
Prinzenstraße 7 (am Rathaus),
44135 Dortmund
Vorsitzender: Robert Punge

Telefon: 0231 / 58 44 860
Telefax: 0231 / 52 81 06
E-Mail: service@mieterschutz.com
Internet: www.mieterschutz-do.de
Fotos: Nadine Gregorowski

Redaktion: Susanne Neuendorf /
Robert Punge / Rosemarie Kalina
Verbreitete Auflage: 12.000
Druck und Vertrieb:
Druckerei Gustav Kleff GmbH & Co. KG,
Hosbachstraße 2, 44287 Dortmund

