

allgemeiner ratgeber

69. Jahrgang

für Miet- und Wohnungswesen

Oktober 2020

Liebe Mitglieder,

die Kommunalwahlen sind vorbei und wir können den vielen Ratsvertretern*Innen und auch Thomas Westphal zur Wahl zum Oberbürgermeister der Stadt Dortmund gratulieren.

Herzlichen Glückwunsch zu Ihrer Wahl.

Jetzt beginnen fünf spannende Jahre die Kommunalwahlprogramme auch im Bereich „Wohnen“ umzusetzen. Heißt es bei der SPD in der Überschrift: „Wohnen ist die Soziale Frage unserer Zeit“ bleiben Bündnis 90/ die Grünen nüchterner und unterscheiden zwischen „Wohnen muss bezahlbar sein“ und „Grund und Boden sind Gemeingut“.

Die CDU fordert 2.500 Wohnungen pro Jahr und die Erhöhung der Eigentumsquote auf 30 Prozent.

Mit den Linken findet sich also eine Wohnungscoalition zusammen, die eine „Gesamtstrategie Wohnen“ puschen will. Ob jetzt 30% (SPD) oder 40% (Die Grünen) Anteil eines Neubaugebiets für öffentlich geförderte Wohnungen vorgeschrieben werden, spielt nur dann eine bedeutende Rolle, wenn auch tatsächlich gebaut wird. Die jetzigen Zahlen der Fertigstellungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind sehr gering. In 2019 waren von 1.400 fertiggestellten Wohnungen nur 192 öffentlich gefördert; das sind ca. 14% der Neubauten. Die Neubauten wiederum betragen weniger als 1 % der vorhandenen Wohnungen von insgesamt 217.000. Im Zusammenhang mit der Forderung nach Neubau, werden von den Grünen und der SPD die DOGEWO und die gemeinnützig handelnden Genossenschaften als konkrete Bauherren für preiswerten Wohnraum angesehen. Diese sollen städtische Grundstücke extra nicht für den höchsten Preis erhalten, sondern nach einem nachhaltigen Hand-

lungskonzept. Die Grünen fordern hier konkret 500 Wohnungen pro Jahr im preiswerten Wohnungsbau; die Linken erhöhen: 1.000 Gemeindewohnungen pro Jahr im Rahmen einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

Auch der Versuch der Verhinderung von Bodenspekulation durch Abgabe von Grundstücken in Erbpacht o.ä. ist bei Rot und Grün gemeinsames Ziel. Daneben werden von beiden Parteien viele konkrete Forderungen aufgestellt:

- Barrierefreies Wohnen
- Wohnraum für Studierende
- Nachhaltige und soziale Quartiersentwicklung
- Wiederverwerten von Flächen statt Versiegelung neuer Flächen
- Effizientere Bodennutzung durch flächensparendes Bauen; Überbauung von Stellflächen u. Supermärkten
- Wohnungstausch (auch CDU)
- Förderung von Genossenschaften u. gemeinwohlorientierten Baugemeinschaften

Stadt Dortmund (ca.)		
Einwohner	31.12.2019	603 000
Haushalte	31.12.2019	317 000
Wohnungen	31.12.2019	217 000
Fertigstellungen	2019	1 400
Baugenehmigungen	2019	1 900
öffentlich-geförderte WE	2019	192
öff.-geförd. WE	2020	21 700
öff.-geförd. WE	2028	15 600



Robert Punge,
Vorsitzender DMB Mieterbund Dortmund e.V.

Der DMB Mieterbund Dortmund wird den Rat der Stadt bei seinen Entscheidungen und die Verwaltung bei der Umsetzung der Beschlüsse kritisch begleiten. Wir bitten Sie uns dabei zu unterstützen und uns darüber zu informieren, wenn in Ihrem Stadtbezirk/-teil das Thema „Wohnen“ nicht sachgerecht bearbeitet wird.

Bleiben Sie gesund

Ihr Robert Punge

Quelle:
Wohnungsmarktbericht 2020
der Stadt Dortmund

Inhalt

- | | |
|--|---|
| 1 Editorial | 6 Modernisierungskampagne VIVA-WEST und die Nordstadt |
| 2 Betriebskosten - die unendliche Freiheit des Vermieters | 6 Hoffnung für Hannibal 2 |
| 3 Mitgliederversammlung | 7 Heizkosten sparen |
| 4 Mieterhöhung: Ortsübliche Miete, was ist das? | 7 Dank den Mitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern |
| 5 Neue Mieterschutzverordnung Verlierer Ruhrgebiet | 8 Urteile |
| | 8 Vereinsinternes |

Betriebskosten – die unendliche Freiheit des Vermieters

Nahezu alle Mieter zahlen neben der Grundmiete für ihre Wohnung auch Vorauszahlungen für die anfallenden Betriebs- und Heizkosten. Schon seit langem sind die Heiz- und Betriebskosten ein Dauerbrenner in jeder mietrechtlichen Beratung.

In den vergangenen Jahren haben sich die Auseinandersetzungen allerdings zugespitzt und führen für viele Mieter zu blanker Frustration.

Insbesondere Großvermieter haben die Betriebskosten für sich als Einnahmequelle entdeckt. Zudem hat sich die Rechtsprechung äußerst vermietetfreundlich entwickelt.

Vielen Vermietern ist gar nicht bewusst, dass die Betriebskosten nach der gesetzlichen Regelung vom Vermieter zu tragen sind. Nur durch eine vertragliche Vereinbarung kann der Vermieter berechtigt werden, die Betriebskosten auf den Mieter abzuwälzen.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes muss der Vermieter im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarung heute kaum noch konkrete Angaben zu den Betriebskosten machen, die tatsächlich umgelegt werden.

Die Betriebskostenverordnung weist unter § 2 einen Katalog von 16 verschiedenen Kostenarten auf. Unter Punkt 17 sind zur Umlage die „Sonstigen Betriebskosten“ benannt.

Für den Vermieter reicht es zur Umlage der ersten 16 Kostenpositionen aus, wenn er im Mietvertrag auf die Umlage der Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung verweist. Selbst die Vereinbarung, dass „die Betriebskosten“ umgelegt werden, genügt nach Ansicht des Bundesgerichtshofes, um alle Betriebskosten umzulegen. Gemeint ist hiermit nicht nur die Umlage der zu Beginn des Mietverhältnisses angefallenen Betriebskosten. Diese Vereinbarung ermöglicht dem Vermieter vielmehr auch, in der Zukunft weitere Kosten umzulegen. So kann er auch nach Jahren des laufenden Mietverhältnisses plötzlich eine Firma mit der Treppenhausreinigung oder einen Hauswart beauftragen und die Kosten in der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter abwälzen.

Gerade große Wohnungsunternehmen machen sich dies zu Nutze und führen neue Betriebskosten ein, die durch die eigenen Mitarbeiter oder auch Tochterunternehmen verursacht werden. Seit Jahren schwelt hier der Streit um die Kostenposition „Baumkontrolle“. Die VONOVIA hat die sogenannte „private Straßenreinigung“ kreiert. Hier soll ein Mitarbeiter der Tochterfirma regelmäßig durch die Wohnanlagen laufen und Müll picken. Beliebt ist auch das so genannte Müllmanagement. Der Einsatz dieser Mitarbeiter zielt darauf ab, eine ordnungsgemäße Mülltrennung zu gewährleisten, die angeblich die entsorgte Restmüllmenge und sodann auch die Müllgebühren reduzieren soll. Tatsächlich ist beim Mieterbund Dortmund keine Abrechnung bekannt, bei der diese Wirkung eingetreten wäre. Die Müllgebühren der EDG steigen jährlich, die Gebühren des Müllmanagements ebenso.

Die VONOVIA ist stets bemüht, die Erhöhung der Betriebskosten positiv darzustellen. Die Ankündigung des Einsatzes des kostenpflichtigen Hausmeisters wird dann als „Verbesserung der Wohnqualität“ dargestellt. „Wir wollen, dass Sie gern bei uns wohnen, die Wohnqualität weiter steigt....., deshalb werden wir Hausmeisterdienste beauftragen“. Es kommt nicht darauf an, ob die Mieter sich einen Hausmeisterdienst wünschen oder leisten können, es kommt auch nicht darauf an, ob eine tatsächliche Verbesserung der Wohnqualität durch einen Hausmeister erzielt wird. Vielmehr kommt es nach Meinung der meisten Mieter allein darauf an, dass die Tochterfirma, die Arbeitgeber des Hausmeisters ist, Einnahmen erzielt.

Strenger wird durch die Rechtsprechung die Position „Sonstige Betriebskosten“ gehandhabt. Hier muss der Vermieter alle Kosten, die sonstige Betriebskosten sein können, aufzählen. Selbstverständlich sind dem Ideenreichtum des Vermieters auch hier keine Grenzen gesetzt. Alle nur irgendwie denkbaren Kostenpositionen können hier aufgelistet werden und kann der Vermieter, wenn ihm danach ist, im laufenden Mietverhältnis schaffen und umlegen. Die

mietvertraglichen Vereinbarungen der VONOVIA weisen mittlerweile über 40 Kostenpositionen als sonstige Betriebskosten aus. Zur Be(un)ruhigung: andere Großvermieter stehen dem in nichts nach.

Viele Möglichkeiten der all umfassenden Kostenumlage hat zur Folge, dass der Mieter zu Beginn eines Mietverhältnisses gar nicht abschätzen kann, welche Kosten im laufenden Mietverhältnis auf ihn zukommen. Jede Betriebskostenabrechnung kann zu einer bösen Überraschung werden. Er muss nicht nur möglicherweise eine hohe Nachforderung ausgleichen, sondern auch dauerhaft die Vorauszahlungen deutlich anheben. Und das zwingt so manch einen Mieter dazu, das Mietverhältnis zu beenden.

Bedauerlicherweise hilft hier auch der 2001 gesetzlich verankerte Grundsatz der Wirtschaftlichkeit nicht weiter. Ursprünglich sollte der Vermieter hierdurch verpflichtet werden, bei der Verursachung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten eine Auswahl zu treffen, die ein angemessenes Kosten-/Nutzenverhältnis beinhaltet. Der Vermieter sollte hierdurch nicht verpflichtet werden, immer nur die billigsten Angebote anzunehmen, sondern er sollte verpflichtet sein, vernünftig zu agieren, d.h. verschiedene Angebote einholen und ein angemessenes Preis-/Leistungsverhältnis auswählen.

Der Bundesgerichtshof hat den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zur mietvertraglichen Nebenpflicht des Vermieters degradiert und ihn damit im Rechtsberatungsalltag nahezu ausradiert. Der Mieter kann einen Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter in Höhe der unwirtschaftlichen Kosten geltend machen. Allerdings obliegt ihm für die Unwirtschaftlichkeit die Darlegungs- und Beweislast. Im praktischen Leben ist dies für den Mieter nicht leistbar.

Großes Thema ist dieser Grundsatz der Wirtschaftlichkeit wiederum bei den Großvermietern, die in vielen Bereichen konzerneigene Firmen einsetzen. Hausmeister, Winterdienst, Gartenpflege, Gebäudereinigung, Stromversorgung, Fernsehversorgung – all diese Leistungen werden bei Großvermietern mittlerweile oft von den Tochterunterneh-

men erbracht. Hier geht es bei den Betriebskosten nicht mehr um sogenannte durchlaufende Posten, sondern werden Kosten berechnet, deren Höhe vom Vermieter selbst beeinflusst wird und die zu Gewinnen führen.

Der Vermieter ist zu Beginn des Mietverhältnisses auch nicht verpflichtet, mit dem Mieter eine Vorauszahlung in der Höhe zu vereinbaren, die geeignet ist, die tatsächlichen Betriebskosten zu decken. Der BGH hat aus der gesetzlichen Regelung, nach der Betriebskostenvorauszahlungen nur in angemessener Höhe vereinbart werden dürfen, gefolgert, dass eine deutlich überhöhte Zahlung für Vorauszahlungen nicht vereinbart werden darf. Andererseits muss die Vorauszahlung nach Auffassung des BGH allerdings auch nicht kostendeckend sein. Dies hat zur Konsequenz, dass der Mieter möglicherweise eine hohe Miete akzeptiert, weil er irrtümlich davon ausgeht, dass die angegebene Betriebskostenvorauszahlung reicht. Erst im Zuge der ersten Abrechnung muss er dann feststellen, dass die Vorauszahlung viel zu gering war und er eine erhebliche Nachforderung leisten muss. Der Mieter kann sich gegen eine solche hohe Nachforderung nicht wehren, wenn er nachweisen kann, dass der Vermieter ihn bei Vertragsabschluss über die tatsächlichen Kosten getäuscht hat. Ein solcher Nachweis ist allerdings kaum zu erbringen.

Auch im Rahmen der Abrechnung an sich hat der Bundesgerichtshof die Ar-

beit des Vermieters deutlich erleichtert.

Bei gemischt genutzten Gebäuden, also solchen, in denen die Gewerbebetriebe und Wohnungen liegen, führen die Betriebe der Gewerbe häufig zu höheren Betriebskosten. Die Grundsteuer oder Versicherungskosten sind erhöht, bei Gewerbebetrieben mit erheblichem Publikumsverkehr können deutlich höhere Reinigungskosten oder Hausmeisterkosten anfallen. Eine Trennung zwischen Gewerbe und Wohnraum muss der Vermieter allerdings nur dann vornehmen, wenn die Gewerbe erhebliche Mehrkosten verursachen, die bei einheitlicher Abrechnung zur Benachteiligung der Wohnraummieter führen. Die Darlegungs- und Beweispflicht für diese Mehrbelastung trägt der Mieter. Auch dies ist kaum leistbar.

Bis einschl. 2015 waren die Anforderungen an die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung gerade in größeren Liegenschaften relativ streng. Der Vermieter musste sowohl die für eine Kostenposition angefallenen Gesamtkosten angeben als auch die für das abgerechnete Haus angefallenen. Führt z.B. ein Hausmeister auch Reparaturarbeiten aus, sind diese Kosten keine Betriebskosten und dürfen nicht auf den Mieter umgelegt werden. Der Vermieter musste früher berechnen, welche Kosten er denn insgesamt für den Hausmeisterdienst hatte und in welcher Höhe er Abzüge vorgenommen hat. Diese Vorwegabzüge mussten in der Abrechnung erläutert werden.

2016 kippte der Bundesgerichtshof die eigene Rechtsprechung und erklärte, dass es durchaus reiche, wenn der Vermieter in der Abrechnung lediglich die tatsächlich auf das Gebäude anfallenden Gesamtkosten beziffert. Im Falle der Belegprüfung durch den Mieter werden ihm in der Regel lediglich die Gesamtrechnungsbeträge zur Verfügung gestellt, deren Beträge dann nicht mit den Betriebskosten übereinstimmen. Nach Auffassung des BGH muss der Mieter selbst recherchieren und rechnen, um die Kosten zu ermitteln, die ihm berechnet wurden.

Selbstverständlich ist ihm diese Prüfung auch nicht zu Hause zu gewähren. Vielmehr hat der BGH ja auch bereits vor langer Zeit festgestellt, dass der Mieter einer frei finanzierten Wohnung keinen Anspruch darauf hat, dass man ihm Belege schickt. Er muss die Belege beim Vermieter einsehen. Dass die meisten Mieter angesichts des Umfangs der notwendigen Recherche über Vorwegabzüge auf eine derartige Prüfung verzichten, steht sicherlich fest.

Die Betriebskosten steigen von Jahr zu Jahr und haben gerade in großen Liegenschaften eine Dimension erreicht, die für viele Mieter kaum noch tragbar ist. Durch die aktuelle Rechtsprechung wurde den Vermietern ein Freiraum gewährt, der kaum kontrollierbar ist. Leidtragende sind allein die Mieter, die oftmals unter dem Deckmäntelchen der Wohnqualität zur Zahlung gänzlich unnötiger Kosten gezwungen werden.

Mitgliederversammlung

Da in diesem Jahr aufgrund der Coronapandemie alles anders ist als sonst, müssen wir auch bei unserer Mitgliederversammlung bestimmte Vorgaben einhalten. Unsere Versammlung findet am 19. November 2020 um 17:00 Uhr im

Kolpinghaus Dortmund statt. Wenn Sie Interesse haben, an unserer Versammlung teilzunehmen, müssen Sie sich vorher bei uns in den Geschäftsstellen in Dortmund, Castrop-Rauxel und Lünen bis zum 12. November 2020 anmelden,

damit wir die Personenzahl für den Saal, in dem die Mitgliederversammlung stattfindet, berücksichtigen und die Plätze entsprechend reservieren können.

Impressum

Herausgeber: DMB Mieterbund Dortmund 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: 11.000
Druck und Vertrieb: Color-Offset-Waelter
Oberste-Wilms-Straße 18,
44309 Dortmund

Mieterhöhung: Ortsübliche Miete, was ist das?

Seit Monaten beherrscht uns nur noch ein Thema: die Corona-Krise. Ein unbekanntes Virus verändert unser ganzes Leben; man hat das Gefühl, es hält die Erde an.

Nach der ersten Schock-Starre wurden von vielen Menschen Aktionen ins Leben gerufen, durch die zum Zusammenhalt aufgerufen und motiviert werden sollte. Und auch die großen Wohnungsunternehmen nutzen die Gelegenheit, für sich zu werben. Die LEG teilte am 21. März 2020 mit, ihren Mietern „in dieser schweren Krise ein lebenswertes und sicheres Zuhause bieten“ zu wollen. Im vorgelegten 10-Punkte-Papier wurde u.a. der Verzicht auf Mieterhöhung „bis auf Weiteres“ erklärt.

Auch Dr. Ralf Brauksiepe, der Geschäftsführer der VIVAWEST, erklärte am 22.3.2020 zu den Mietern immer ein „partnerschaftliches Verhältnis“ gepflegt zu haben und dies „auch in diesen schweren Zeiten tun“ zu wollen. Insofern erklärte auch die VIVAWEST „bis auf Weiteres“ auf Mieterhöhungen verzichten zu wollen.

Die VONOVIA schließlich ließ durch ihren Vorstandsvorsitzenden, Herrn Rolf Buch, verlauten: „in einer Zeit, in der das Zuhause mehr denn je zum Zufluchtsort wird, zeigen wir, dass wir hinter unseren Mietern stehen.“

Auch Herr Buch erklärte, dass die VONOVIA ihren Mietern Hilfe leistet und Mieterhöhungen „bis auf Weiteres“ ausgesetzt habe.

Wie schön, dass auch die großen, finanzstarken Unternehmen sich mit ihren Mietern solidarisch erklären und zum Wohle unserer Gesellschaft auf Einnahmen verzichten, dachten viele Mieter. Ganze drei Monate hielt die Solidarität dann auch an.

Der Gesetzgeber hat aufgrund der Krise in Artikel 240 EGBGB einen bis zum 30. Juni 2020 befristeten Kündigungsschutz für Mieter eingerichtet, die aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie ihre Mieten nicht leisten können. Exakt mit dem Auslaufen dieser zeitlich befristeten Schutzregelung endet auch der Verzicht der Wohnungsunternehmen auf Mieterhöhungen. Sowohl die LEG

als auch die VIVAWEST und die VONOVIA versandten mit Beginn des Juli 2020 Mieterhöhungen und forderten die betroffenen Mieter auf, den Erhöhungen auf die ortsübliche Miete zuzustimmen.

Verschiedene Mieter ließen die Mieterhöhungen durch uns prüfen und es stellte sich heraus: viele Mieterhöhungen sind in der aktuellen Zeit nicht nur moralisch bedenklich, sondern schlichtweg falsch.

Da bislang wohl nur die Wohnungsunternehmen davon ausgehen, dass die Krise soweit bewältigt ist, dass ein weitergehender Verzicht zu Gunsten der Mieter nicht mehr geübt werden muss, nutzen wir die Gelegenheit, Sie über die korrekte Verfahrensweise zur Erhöhung der Miete aufzuklären. Wenn Mieterhöhungen schon nicht unterbunden werden können, so soll der Vermieter jedoch nur die Miete erhalten, die tatsächlich die ortsübliche ist.

Der vielleicht wichtigste Punkt im Mieterhöhungsverfahren ist die Zustimmungsfrist. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Sie einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmen müssen. Die Zustimmungsfrist, die ebenfalls gesetzlich festgelegt ist, berücksichtigt den Monat, in dem Sie das Mieterhöhungsschreiben erhalten und zwei weitere Monate. Jeder Mieter hat somit mehr als zwei Monate Zeit, zu prüfen, ob der Vermieter die geforderte höhere Miete tatsächlich beanspruchen kann. Diese Zeit ist immer ausreichend, einen Termin bei Ihrem Mieterbund zu vereinbaren, um eben dies prüfen zu lassen. Auf keinen Fall sollte sich der betroffene Mieter zu einer vorschnellen Unterschrift hinreißen lassen. Die einmal erteilte Zustimmung kann nicht widerrufen werden!

Der Vermieter muss eine Forderung nach der Erhöhung der Miete begründen. Die Begründung muss immer in Textform erfolgen. Das Gesetz sieht verschiedene Begründungen vor. In der Stadt Dortmund existiert ein sogenannter qualifizierter Mietspiegel, aufgrund dessen die ortsübliche Miete ermittelt werden kann. Im Mietspiegel werden aufgrund eines Basiswertes, der sich aus dem Baualter des Hauses ergibt, und verschiedenen Zu- oder Abschlägen für Ausstattungs-

Modernisierungs- und Gebietsmerkmale die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete für die einzelne Wohnung ermittelt. Auch wenn der Vermieter seine Mieterhöhung anders begründet, muss er in seinem Schreiben die Wohnung immer in diesen qualifizierten Mietspiegel einordnen und gilt die sich aus dieser Einordnung ergebende Miete auch dann als ortsüblich, wenn z.B. für angegebene Vergleichswohnungen deutlich höhere Mieten verlangt werden.

Ordnet der Vermieter die Wohnung in den Mietwertspiegel der Stadt ein, muss gerade diese Einordnung überprüft werden, da hier Fehler auftreten.

Die LEG ist dadurch aufgefallen, dass sie in ihren Erhöhungsschreiben nicht vom Mittelwert der Mietpreisspanne bei Baualter ausgeht, sondern einen Basiswert berücksichtigt, der regelmäßig dem Höchstwert der Mietpreisspanne entspricht. Die Abweichung vom Mittelwert ist aber nur dann zulässig, wenn eine Wohnung durch zusätzliche Vorteile höherwertiger ist als die meisten anderen Wohnungen gleichen Alters. Obwohl gerade in den Großsiedlungen der LEG eine Wohnung ist wie die andere und keine Wohnung sich durch Investitionen der LEG besonders hervorhebt, ist ein Ausgangswert zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete, der über dem Median (Mittelwert) liegt, nicht zu rechtfertigen.

Hiergegen kann sich auch jeder betroffene Mieter wehren. Auch bei der weitergehenden Einordnung der Wohnungen in den Mietwertspiegel der Stadt Dortmund kommt es häufig zu Fehlern. Immer wiederkehrender Streitpunkt sind die Bodenbeläge.

Gerade die Wohnungen der großen Unternehmen wurden in ganz frühen Jahren nur mit blanken Estrichböden und später mit schlichtem PVC-Belag an die Mieter übergeben. Im Mietspiegel führt eine solche schlichte Ausstattung zu Abschlägen. Diese zu berücksichtigen wird bedauerlicherweise immer wieder vergessen. Und erstaunlicherweise wird dies auch dann vergessen, wenn der Mieter erst bei der letzten Mieterhöhung vor ca. einem Jahr darauf hingewiesen hat, dass die Wohnung

ohne oder nur mit einfachen PVC-Böden übergeben wurde. Bei der Einordnung einer Wohnung in den Mietspiegel sind die Fehlermöglichkeiten vielfältig. Deshalb ist es hier ganz besonders wichtig, ein Mieterhöhungsbegehren detailliert zu prüfen. Aufgrund der Zustimmungsfrist von mehr als zwei Monaten besteht auch immer die Möglichkeit, den Vermieter um die Vorlage von Nachweisen über behauptete Modernisierungsmaßnahmen zu bitten.

Ergibt sich aus der Prüfung, dass die vom Mieter aktuell gezahlte Miete die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete bereits übersteigt, muss er keinerlei Zustimmung erteilen. Liegt die ermittelte ortsübliche Miete über der aktuell gezahlten, jedoch unter der verlangten, ist eine

Teilzustimmung notwendig. Nur wenn die verlangte Miete mit der aus dem Mietspiegel übermittelten übereinstimmt, muss der Mieter tatsächlich in vollem Umfang zustimmen.

Das heißt, auch hier besteht eine kleine Einschränkung. Zu überprüfen bleibt immer noch die Einhaltung der gesetzlichen Kappungsgrenze. Der Gesetzgeber hat festgelegt, dass die innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren um nicht mehr als 20 % angehoben werden darf. Bis zum 30. Juni 2020 galt in Dortmund die Kappungsgrenzenverordnung. Diese beschränkte eine mögliche Mieterhöhung in drei Jahren sogar auf 15 %. Da die aktuelle Landesregierung in NRW aus nicht nachvollziehbaren Gründen den Wohnungsmarkt im gesamten Ruhrge-

biet als völlig entspannt erachtet, hat sie in die Mieterschutzverordnung für NRW, die die Kappungsgrenzenverordnung und andere ersetzt, keine Stadt aus dem Ruhrgebiet aufgenommen.

Der Vermieter darf hier also 20 % in drei Jahren erhöhen, wenn der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Dortmund dies ermöglicht.

Jedem Mieter, der eine Mieterhöhung erhält, ist dringend anzuraten, diese durch den Mieterbund prüfen zu lassen. Der Weg zum Termin lohnt sich immer, denn wenn auch nicht jede Mieterhöhung falsch ist, so bekommen Sie in jedem Fall die Gewissheit, nur die Miete zu zahlen, die der Vermieter auch verlangen kann.

Neue Mieterschutzverordnung: Verlierer Ruhrgebiet

Seit dem 1. Juli 2020 gilt in Nordrhein-Westfalen eine neue Mieterschutzverordnung.

Die Mieterschutzverordnung vereint in sich drei ehemals separate Verordnungen:

- die Kündigungssperrfristverordnung
- die Kappungsgrenzenverordnung
- die Mietpreisbremse

Klare Verlierer der Neuregelung sind die Städte im Ruhrgebiet. Unter Berufung auf ein Gutachten der Empirica AG wurde die Mieterschutzverordnung auf 18 Städte beschränkt. Bis zum 30.6.2020 galt die Mietpreisbremse in 22 Städten des Landes Nordrhein-Westfalen, die Kappungsgrenzenverordnung in 37 Gemeinden des Landes und die Kündigungssperrfristverordnung in 33 Kommunen.

Seit dem 1. Juli 2020 gilt keine der Schutzregelungen mehr im Ruhrgebiet. Die Mietpreisbremse schränkt die Miete

bei neu abgeschlossenen Mietverträgen auf eine Übersteigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete um höchstens 10 %.

Die Kappungsgrenzenverordnung beschränkt Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf höchstens 15 % innerhalb von drei Jahren.

Die Kündigungssperrfrist verbietet die Kündigung eines Mietverhältnisses aus einem berechtigten Interesse (z.B. Eigenbedarf) für einen Zeitraum von 5 Jahren nach Umwandlung einer Wohnung in Wohneigentum und deren Verkauf.

Angesichts der Wohnungsknappheit und den dadurch seit Jahren stetig steigenden Mieten wurde Dortmund erst 2019 in die Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen. Gänzlich unverständlicher Weise findet sich diese Erkenntnis im Gutachten der Empirica AG nicht wieder.

Völlig unabhängig vom Ergebnis des Gutachtens ist nicht nachvollziehbar, wie die Landesregierung die offenkun-

digen Wohnungsprobleme im Ruhrgebiet völlig verkennen kann. Erstaunlicher Weise räumen CDU und FDP in ihrem Wahlprogramm zur Kommunalwahl z.B. in Dortmund dem Thema eine zentrale Bedeutung ein. Es geht um „bezahlbares Wohnen“, um die Schaffung neuen Wohnraums, um Sozialverträglichkeit u.s.w.. Kann es sein, dass es der Kommunalpolitik nicht gelungen ist, die tatsächliche Bedeutung der in den Ruhrgebietsstädten herrschenden Wohnungsknappheit zu verdeutlichen?

Ursprünglich hatte die schwarz-gelbe Koalition in Düsseldorf beabsichtigt, die Mieter schützenden Verordnungen ersatzlos zu streichen. Sie hat sich hier besonnen und zum 1. Juli die neue Mieterschutzverordnung in Kraft treten lassen. Dass hier die Mieter im Ruhrgebiet im Regen stehen gelassen werden, ist bitter.

Modernisierungskampagne VIVAWEST und die Nordstadt

Mit einer groß angelegten Modernisierungsmaßnahme will die VIVAWEST die Nordstadt positiv ändern und zum Wohnquartier entwickeln, das allen Ansprüchen gerecht wird. 365 Wohnungen wurden im Bereich um den Borsigplatz zwischenzeitlich modernisiert, die Gebäude wurden verschönert.

Natürlich hat die Nordstadt derartige Maßnahmen verdient. Es gibt dort zahllose Häuser mit solider Substanz und wunderschönen Fassaden. Es gibt schöne kleine Straßen und viele Grünflächen. Hier leben viele Menschen, viele seit Jahrzehnten.

Eigentlich ist es also großartig, wenn eine Wohnungsgesellschaft diese positiven Aspekte sieht und das Quartier verbessern will.

Die bisherigen Maßnahmen haben sich gelohnt. Die Wohnungen wurden mit Balkonen versehen. Maßnahmen zum Wärmeschutz für die Verbesserung der Beheizung und der Verbesserung der Elektroanlagen bewirken einen modernen Standard. Die Fassaden wurden neu gestaltet und sind zum Teil mit Be-

zug auf die industriell geprägte Vergangenheit großartig gelungen.



Allerdings kommt die Mieter die Imageverbesserung auch teuer zu stehen. Mietern der Unnaer Straße wurde eine Mieterhöhung von 2,00 € je Quadratmeter abverlangt, die gesetzlich größtmögliche Spanne wurde ausgeschöpft. In von uns vertretenen Angelegenheiten beträgt die Miete nach der Modernisierung 6,80 € je Quadratmeter. Viele Mieter stoßen bei derart deutlichen Erhöhungen an ihre finanziellen Grenzen. Noch drastischer

ist dann allerdings die Entwicklung bei den Angebotsmieten. Wird eine Wohnung frei, stattdie die VIVAWEST sie mit einem neuen Bad und neuen Bodenbelägen aus. Angeboten werden z.B. Wohnungen in der Unnaer Straße sodann für 7,98 € je Quadratmeter oder in der Oesterholzstraße für 8,24 € je Quadratmeter. Rechnet man dieser Miete noch die Betriebskostenvorauszahlungen hinzu, liegt man bei einer Gesamtmiete, die 11,00 € pro Quadratmeter deutlich überschreitet. Hier stellt sich also die Frage, wer denn diese Wohnungen mieten soll? Menschen, die aufgrund eines verhältnismäßig geringen Einkommens auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, wie dies in der Nordstadt verbreitet ist, sind bei derartigen Miethöhen außen vor.

Wenn das Engagement hinsichtlich der Aufwertung der Nordstadt auch sehr begrüßt wird, so sollte es aber doch nicht dazu führen, dass die alteingesessenen Mieter sich dort keine Wohnung mehr leisten können.

Hoffnung für Hannibal 2

Vor ca. drei Jahren hat die Stadt Dortmund Hannibal 2 in Dorstfeld räumen lassen. Die Stadt rechtfertigte den Spontaneinsatz mit ganz massiven Mängeln des Objektes beim Brandschutz, der eine akute Gefahr für Leib und Leben verursache.

750 Bewohner mussten ihre Wohnungen verlassen; ca. 400 Wohnungen stehen seitdem leer. Gerade in Zeiten der Wohnungsknappheit stellte die Räumung einen herben Einschnitt in den Wohnungsmarkt dar, da das ohnehin knappe Angebot an bezahlbaren Wohnungen noch weiter reduziert wurde. Ein Ende 2019 bei der Stadt gestellter Bauantrag des Eigentümers zur Sanierung des Hochhauskomplexes wurde wegen Mängeln beim Brandschutz abgelehnt.

Im Mai hat die Eigentümerin des Gebäudekomplexes, die sich zwischenzeitlich von „Intown“ in „Lianeo Real Estate GmbH“ umbenannt hat, einen Bauantrag mit überarbeitetem Brandschutzkonzept bei der Stadt Dortmund vorgelegt. Nach Angaben der Lianeo werden aktuell Nachforderungen der Stadt zum Bauantrag bearbeitet. Nach eigenen Angaben werde alles getan, um den Hannibal 2 möglichst schnell wieder bezugsfertig herzustellen. Demgegenüber äußert sich die Stadt Dortmund zum aktuellen Stand des Prüfverfahrens nicht. Insoweit bleibt vorerst nur die Hoffnung, dass der „Hannibal 2“ kein zweites „Horrorhaus“ wird, das Jahr um Jahr mehr verfällt.

Aber auch bezüglich des Horrorhauses an der „Kielstr.“ besteht Hoffnung.

2002 ließ die Stadt das 18-geschossige Hochhaus an der „Kielstr.“ in der nördlichen Innenstadt räumen. Die untersten Etagen wurden aus Sicherheitsgründen zugemauert. Das Hochhaus besteht aus Eigentumswohnungen. Es hat Jahre in Anspruch genommen, bis die Eigentumsfrage geklärt werden konnte und die Stadt schließlich mit finanzieller Förderung des Landes das Eigentum an den Wohnungen übernehmen konnte. Das Horrorhaus soll 2021 endgültig abgerissen werden. Ersetzt werden soll es durch den Bau einer Kita und einer kleinen Parkanlage. Die Bewohner des unmittelbaren Umfeldes können also hoffen, dass der Schandfleck bald verschwindet.

Heizkosten sparen

Es ist wieder soweit: Der Sommer ist vorbei, die Tage werden kürzer, es wird draußen ungemütlich. Man hält sich in seiner Freizeit öfter zu Hause auf und macht es sich in der warmen Wohnung gemütlich. Kein Grund, unnötige Heizkosten zu verursachen. Jeder hat die Möglichkeit, zu sparen.

Gerade zu Beginn der Heizsaison ist die Entlüftung der Heizkörper angeraten, denn die Ansammlung von Luft in den Heizkörpern mindert die Heizleistung. Daher sollten Sie rechtzeitig vor Beginn den Vermieter bitten, die Entlüftung aller Heizkörper vorzunehmen oder zu veranlassen.

Wenn es Ihnen möglich ist, schaffen Sie sich elektronische Thermostatventile

an. Diese sind programmierbar, so dass Sie für jeden Raum separat die Temperatur festlegen können.

Wenn die Fenster undicht sind, investieren Sie in Dichtungsband, das Sie in jedem Baumarkt kaufen können. Dichtungsband ist schnell im Fensterrahmen verklebt und spart viel Heizenergie.

Stellen Sie die Heizkörper nicht vollständig aus, wenn Sie zur Arbeit gehen. Halten Sie den Heizkörper auf niedriger Stufe in Betrieb, so dass die Räume nicht vollständig auskühlen. So verbrauchen Sie weniger Heizenergie, als wenn Sie Zimmer mit gänzlich ausgekühlten Wänden wieder aufheizen müssen. Und wenn Sie zu Hause sind, machen Sie es sich gemütlich. Stellen Sie die Heizkör-

per aber nur in den Räumen hoch ein, in denen Sie sich auch wirklich aufhalten. Schließen Sie die Zimmertüren, so dass die Wärme in dem Zimmer bleibt, in dem Sie sich auch aufhalten. Natürlich ist die Luft gerade in den Heizmonaten in geschlossenen Zimmern nach einigen Stunden abgestanden. Stellen Sie dann nicht ein Fenster dauerhaft auf Kipp, sondern beschränken Sie sich auf eine kurzzeitige Stoßlüftung. Hierdurch erfolgt ein Luftaustausch ohne dass der Raum auskühlt und Sie die Heizenergie buchstäblich verschleudern.

Wir wünschen Ihnen einen gemütlichen Herbst ohne böse Überraschung bei der nächsten Heizkostenabrechnung.

Dank den Mitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern

In aller Form möchten sich an dieser Stelle der Vorstand und die Geschäftsführung des DMB Mieterbund Dortmund e.V. bei allen Mitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken.

Die Corona-Pandemie hat uns ganz erhebliche Einschränkungen und Belastungen aufgebürdet.

Der Publikumsverkehr musste im März gänzlich eingestellt werden. Sie, sehr verehrte Mitglieder, wurden auf rein telefonische Kontakte mit den Rechtsberater/innen beschränkt. Unterlagen, die für die Beratung und Vertretung erforderlich waren, mussten Sie schicken oder in unseren Hausbriefkasten einwerfen.

Ausnahmslos haben Sie diese strengen Regeln akzeptiert und die Mehrbelastung in Kauf genommen. Sie unterstützten

uns, um eine erfolgreiche Zusammenarbeit zu ermöglichen. Mitgliedschaften wurden nicht „wegen Corona“ gekündigt. Vielmehr erhielten alle Mitarbeiter immer wieder positive Rückmeldungen für die Fortsetzung ihrer Arbeit und wurden wir sogar manches Mal mit Kuchen und Wassermelonen belohnt. Hierfür danken wir ganz herzlich.

Nicht möglich wäre die Fortsetzung des Betriebes ohne die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Vereins gewesen. Ausnahmslos alle haben sich von Anfang an bereit erklärt, ihre Arbeit unvermindert fortzusetzen. Die Betreuung der Kinder wurde organisiert, die Dienste diesen Betreuungsmöglichkeiten gemäß angepasst und getauscht, die Arbeitsplätze zur Einhaltung aller Abstands- und Hygieneregeln abgeteilt und eingerichtet.

Alle haben an einem Strang gezogen, alles lief reibungslos.

Die Verbundenheit aller mit „unserem“ Verein erfüllt mit echter Dankbarkeit.

Auch der DMB Mieterbund Dortmund e.V. hat mit den wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise zu kämpfen. Neue Mitglieder konnten in der Zeit des Lockdowns ja nicht gewonnen werden. Wir sind allerdings sicher, dass wir mit Ihnen, sehr verehrte Mitglieder, und unseren Mitarbeitern die Krise meistern werden. Wir freuen uns, Sie auch zukünftig beraten und vertreten zu dürfen. Vorstand und Geschäftsführung

§ Urteile - kurz und präzise...

Keine höhere Miete wegen neuer Küche

Wer auf eigene Kosten eine neue Küche einbauen lässt, muss trotz des gestiegenen Wohnwertes nicht mehr Miete zahlen. Auch dann nicht, wenn er die alte, vom Vermieter gestellte Küche mit dessen Zustimmung entfernt. Der BGH stellte klar, dass die neue Küche bei der „Ermittlung der Vergleichsmiete unberücksichtigt bleibt (VIII ZR 52/18).

Zustimmung zur Mieterhöhung – wann gilt sie?

Wer die höhere Miete bereits dreimal überwiesen hat, muss dem Vermieter nicht mehr schriftlich bestätigen, dass er mit der Mietsteigerung einverstanden ist. Laut BGH schreibt das Bürgerliche Gesetzbuch nicht vor, auf welche Art einer Mieterhöhung zugestimmt werden müsse (VIII ZR 74/16).

Vermieter muss Fenster nicht reinigen lassen

Fürs Fensterputzen ist grundsätzlich der Mieter verantwortlich. Das gilt auch für schwierig zu reinigende Glasflächen. Etwa bei einer Loft-Wohnung im ersten Obergeschoss einer ehemaligen Fabrik. Für den BGH ist das Putzen nicht Bestandteil der Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten eines Vermieters, außer man habe das vereinbart (VIII ZR 188/16).

Lebenslanges Wohnrecht bindet neuen Eigentümer

Wenn der Mieter ein lebenslanges Wohnrecht hat, bindet das auch den Käufer der Immobilie. Eine sogenannte ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Der neue Eigentümer darf dem Bewohner auch nicht wegen Eigenbedarfs kündigen, sondern nur bei „erheblichen Verletzungen der vertraglichen Verpflichtungen“ des Mieters so der BGH (VIII ZR 109/18).

Vermieter bekommt Schadensersatz – ohne Frist

Ein Mieter muss die von ihm verursachten Schäden bezahlen, auch wenn ihm der Vermieter keine Frist gesetzt hat, um diese Beschädigungen zu beseitigen. Der Mieter hatte Badezimmerarmaturen und Heizkörper beschädigt. Außerdem war er für einen fünfmonatigen Mietausfall verantwortlich. Nach einem Urteil des BGH kann der Eigentümer frei entscheiden, ob er von seinem Mieter hierfür Geld oder die Beseitigung der Schäden verlangt (VIII ZR 157/17).

Kündigung wegen extremen Kinderlärms

Bei notorischem Lärm durch die Kinder des Mieters darf der Eigentümer ordentlich kündigen (gesetzliche Frist). Weil sich alle Nachbarn massiv in ihren Ruhezeiten gestört fühlten, die Zeugen „Art und Ausmaß der Störungen“ nachwiesen und die fortgesetzten nächtlichen Ruhestörungen auch nach zweimaliger Abmahnung nicht aufhörten, erkannte das Landgericht Frankfurt ein schwerwiegendes „Fehlverhalten der Mieter“. Das rechtfertigt eine Kündigung wegen „schuldhafter erheblicher Pflichtverletzungen“ (2-11 S 155/18).

Vereinsinternes

Nach 10 Jahren hat uns Christian Vester verlassen. Seine Mitglieder schätzten seine immer ausführliche Beratung und konsequente Vertretung gegenüber den Vermietern. Die Kollegen und Kolleginnen ließen ihn wegen seiner Fachkompetenz, seiner Kollegialität und seiner Zuverlässigkeit nur ungern gehen. Dennoch wünschen ihm alle Mitarbeiter des Vereins und der Vorstand alles Gute im neuen beruflichen Umfeld.

Als neuen Rechtsberater konnten wir Herrn Nils Himmelmann gewinnen. Der Syndikusrechtsanwalt stammt aus Essen und führt die Rechtsberatung sowohl in unserer Geschäftsstelle in Castrop-Rauxel als auch in der Hauptgeschäftsstelle in Dortmund aus.

Ebenfalls verabschieden mussten wir uns von Melissa Rietz. Sie hat 2017 in unserem Verein ihre Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement begonnen und nun im Juni 2020 mit sehr gutem Abschluss beendet. Frau Rietz war eine vorbildliche Auszubildende, der wir alles Gute für ihre berufliche und private Zukunft wünschen.

Ein neuer Auszubildender hat unser Team wieder vervollständigt. Seit dem 1. August absolviert Herr Alperen Güclü in unserem Verein seine Ausbildung zum Kaufmann für Büromanagement. Ein Praktikum in unserer Hauptgeschäftsstelle in Dortmund hat Herrn Güclü seine Neigung für den kaufmännischen Beruf bestätigt. Aufgrund seiner sehr guten Leistungen haben wir ihn gern ins Ausbildungsverhältnis übernommen.

