

allgemeiner ratgeber

62. Jahrgang

für Miet- und Wohnungswesen

Juni 2013

Liebe Mitglieder,

Ende Mai fand in München der Deutsche Mietertag mit über 400 Delegierten aus dem gesamten Bundesgebiet statt. Die Vereine des Deutschen Mieterbundes sind in 16 Landesverbänden organisiert, die wiederum die Mitglieder des Bundesverbandes bilden. Das Land Nordrhein-Westfalen stellt den größten Landesverband des Deutschen Mieterbundes mit ca. 300.000 Mitgliedern.

Auf dem Mietertag beschäftigen sich die Delegierten mit den wesentlichen Aufgaben der Mieterorganisation. Zum einen sind die Mietervereine selbstverständlich Rechtsberatungsvereine, zum anderen sind wir aber auch eine unabhängige politische Interessenvertretung aller Mieter. Während auf der Ebene der Mietervereine natürlich die Hauptaufgabe in der Rechtsberatung liegt, beschäftigen sich die Landesverbände und der DMB in Berlin sehr intensiv mit der politischen Interessenvertretung.

Über Jahre hinweg war die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik weder im Fokus der Kommunal- noch der Landes- oder Bundespolitik. Erst seit ca. zwei Jahren ist das Thema „Wohnen“ auf der politischen Tagesordnung.

Auf der Ebene der Kommune versuchen wir mit den Akteuren des Wohnungsmarktes, z.B. Haus- und Grundeigentümervereine, Wohnungsgesellschaften, Wohnungspolitikern und Kommunalpolitikern allgemein im Gespräch zu sein, um ein stärkeres Engagement der Kommunen und Wohnungsgesellschaften bei offenkundig schwierigen Wohnsituationen größeren Umfangs verbessern zu helfen.

Das Gleiche wird natürlich auch auf Landes- und Bundesebene versucht zu erreichen. In Düsseldorf hat sich eine Kommission des Landtages mit der Problematik „Vernachlässigte Wohnungen im Eigentum von Heuschrecken“ unter Beteiligung des Präsidenten des Deutschen Mieterbundes und Landtagsabgeordneter Herr Bernhard von Grünberg sowie des Dortmunder Landtagsabgeordneter Herr Armin Jahl und des Sachverständigen Herr Rainer Stücker (MVDO) beschäftigt und Vorschläge zum Umgang mit derartigen Wohnsiedlungen vorgelegt. Zwei wichtige Ergeb-

nisse: 1. Die Städte müssen wieder bei Mängeln den Vermieter zu Maßnahmen zwingen können und 2. Die Finanzhaie sollen wieder die Grunderwerbssteuer bezahlen, so dass die ständigen Weiterverkäufe unattraktiv werden.

Beim Mietertag in München haben wir uns mit der Wohnungspolitik im Allgemeinen, den Problemen des Mietrechts und damit beschäftigt, wie wir als Mietervereine bessere Leistungen für unsere Mitglieder erbringen können.

Wenn wir über unseren Tellerrand des Ruhrgebietes schauen, fällt auf, dass bei Wiedervermietungen in den Ballungsgebieten unverschämte Aufschläge auf die Altmiete gemacht werden. Bei einer Untersuchung ist festgestellt worden, dass Aufschläge von bis zu 40 % von dem Nachfolgemietler verlangt wurden. Hier fordern wir als DMB eindeutig eine gesetzliche Festlegung auf eine Mieterhöhung von höchstens 10 % bei einer Wiedervermietung. Als Weiteres ist die Modernisierungsmieterhöhung als bundesweites Mietproblem aufgefallen. Zur Zeit kann ein Vermieter 11 % der Modernisierungskosten auf die Miete drauflegen. Das bedeutet für viele Mieter, in Beständen der 60-er oder 70-er Jahre, dass sie nun in ihrer Rentenphase Mieterhöhungen von 150,00 € und mehr im Monat leisten müssen oder eben verdrängt werden. Diese Modernisierungsmieterhöhung ist unsozial und gehört abgeschafft.

Auch das Mietrechtsänderungsgesetz zum 1. Mai 2013 wird vom DMB abgelehnt, Mieter müssen bei Modernisierungen drei Monate lang Dreck und Lärm hinnehmen und sind in dieser Zeit nicht berechtigt, eine angemessene Minderung durchzuführen. Auch sind neue Kündigungstatbestände sowie Räumungsmöglichkeiten im Wege der einstweiligen Verfügung ins Gesetz aufgenommen worden, die die Rechtslage der Mieterschaft deutlich verschlechtern. Wir fordern eine Aufhebung dieser gesetzlichen Regelung.

Neben den wohnungspolitischen Anträgen haben wir uns auf dem Mietertag auch mit mierechtlichen Anträgen beschäftigt, die sich mit Themen wie „Eigenbedarfskündigung, Mietspiegel und Betriebskosten“ beschäftigten. Wir erwarten als Deutscher Mieterbund, dass



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

sich die nächste Bundesregierung damit beschäftigt, eine faire Rechtssituation zwischen Mieter und Vermieter wieder herzustellen. Ein Beispiel sei in diesem Zusammenhang erwähnt: Wir fordern, dass die Vermieter keine Gewinne bei der Abrechnung von Betriebskosten machen dürfen und somit die „zweite Miete“ immer weiter nach oben treiben können.

Wie in jeder Großorganisation oder in jedem Unternehmen oder in jeder Schule hat sich der DMB auch ein Markenleitbild gegeben. Hier sei ein Aspekt herausgenommen.

Für uns (den DMB) ist Wohnen mehr als nur ein Dach über dem Kopf.

Ich hoffe, dass Sie durch den Bericht über den Deutschen Mietertag von unserer nicht rechtsberatenden Arbeit erfahren haben. Wenn Sie Interesse haben, kommen Sie doch vorbei und schauen Sie in die Unterlagen herein. Sie sind auch jetzt schon herzlich eingeladen, an der diesjährigen Mitgliederversammlung im November teilzunehmen.

Es grüßt Sie Ihr Robert Punge

Deutsche Annington - die neue Runde

Nicht nur in Bezug auf Mieterhöhungen bleibt die DA immer am Ball. Auch was die Geltendmachung von Forderungen, ob berechtigt oder unberechtigt, angeht, sucht sie ständig neue Wege, die Mieter durch Druck zu Zahlungen zu bewegen.

2011 wurde die Deutsche Wohninkasso GmbH als Tochterunternehmen der DA gegründet. Als eingetragener Inkassodienstleister verfolgt diese Firma Forderungen der DA gegen die Mieter. Und dieses Unternehmen bestätigt alle Vorurteile, die gegenüber Inkasso-Unternehmen bestehen. Es reagiert nämlich auf Einsprüche, Stellungnahmen und Bestreiten gar nicht. Reagieren wir für unsere Mitglieder auf eine erste Mahnung und weisen darauf hin, dass eine Forderung nicht besteht, weil es sich etwa um eine Mietminderung oder eine streitige Nachforderung handelt, hat dies keine tatsächliche Rückmeldung zur Folge. Die einzige Reaktion des Inkasso-Unternehmens ist dann eine weitere Mahnung, die natürlich jetzt neben den Mahngebühren auch eine Inkassogebühr und eine Auslagenpauschale enthält. Selbstverständ-

lich wird dann auch noch mit Zwangsvollstreckung gedroht oder mit der fristlosen Kündigung und dem Wohnungsverlust.

Offenbar hat die Gründung der Deutsche Wohninkasso GmbH nicht den gewünschten Erfolg gebracht. Sicher auch dem Engagement des DMB in Presse und Fernsehen und in den persönlichen Beratungen ist es zu verdanken, dass die Mieter nicht mehr voller Panik nach einem Schreiben der Wohninkasso sofort alles bezahlten, was gefordert wurde. Sie wagten immer öfter, sich zu wehren und Zahlungen zu verweigern.

Vielleicht ist dies der Grund, dass nun eine neue Variante ausprobiert wird. Als Mieter der DA erhalten Sie jetzt bei angeblichen Rückständen Zahlungsaufforderungen von JHS Legal aus Berlin. JHS ist Herr Jochen H. Schatz, ein Rechtsanwalt, dessen Unternehmen als Inkassodienstleister Forderungen für seine Auftraggeber eintreibt. Für die DA als größtem deutschen Wohnungsunternehmen hat die JHS Legal sogar eine eigene Abteilung eingerichtet. Vielleicht sollen

durch den neuen Briefbogen, der ja immerhin einen Rechtsanwalt als Absender ausweist, mehr Eindruck geschunden und mehr Respekt entfacht werden. Vielleicht setzt man auch auf die Unterschrift des Herrn Schatz, unter der „Rechtsanwalt“ steht. Wir wissen es nicht.

Wir wissen allerdings, dass sich kein Mieter jetzt mehr fürchten muss als vorher. Denn das Spiel ändert sich nicht wirklich. Auch die JHS Legal schickt lediglich vorformulierte Schreiben, in denen jeweils nur die Adressaten und die Zahlen ausgetauscht wurden. Nicht einmal eine Originalunterschrift bekommt der Mieter und Antworten auf unsere Schreiben darf auch niemand erwarten.

Was die Rechtsanwaltsgebühren angeht, bleibt es wohl bei der Auffassung des Amtsgerichts Dortmund zur Inkassopauschale der Deutsche Wohninkasso GmbH. Die muss der Mieter nicht zahlen.

Haben Sie also keine Angst vor Mahnungen der JHS Legal! Bringen Sie sie uns vorbei. Wir kümmern uns.

Schmutzige Tricks mit Vermieterwechsel

Immer wieder versuchen dreiste Betrüger, die Gutgläubigkeit ihrer Mitmenschen auszunutzen. Und leider haben sie damit oft Erfolg.

Auch die Mieter sind hiervor nicht gefeit.

So erhielten die Mieter eines Mehrfamilienhauses vor einiger Zeit einen Brief mit der Mitteilung, dass das Haus verkauft worden sei. Die Miete solle zukünftig bitte auf das im Schreiben angegebene Konto überwiesen werden.

Der Brief wirkte professionell und seriös, so dass die Mieter zunächst keinen Zweifel an der Echtheit hegten. Glück hatten sie nur dadurch, dass eine langjährige Mieterin sich ärgerte, nicht vorher vom Vermieter über seine Absicht, das Haus zu verkaufen, informiert worden zu sein. Sie rief den Vermieter an, um ihrem Ärger Luft zu machen. Und

stieß dabei auf völlige Überraschung! Der Vermieter wusste rein gar nichts von einem Eigentümerwechsel, hatte das Haus weder zum Kauf angeboten noch tatsächlich verkauft.

Hätte die eine Mieterin nicht so schnell reagiert und für Aufklärung gesorgt, wäre es für alle wohl teuer geworden. Denn sie hätten die Miete dann doppelt zahlen müssen.

Die Zahlung der Miete auf ein falsches Konto befreit den Mieter nicht von seiner Schuld. Seine Verpflichtung dem Vermieter gegenüber ist erst erfüllt, wenn der Vermieter das Geld erhält.

Natürlich hat ein Mieter, der die Miete auf ein falsches Konto überweist, Anspruch auf die Rückerstattung. Ob und wann sich dies durchsetzen lässt, wenn das Konto z.B. unter einem falschen Namen

eröffnet wurde, steht allerdings in den Sternen.

Gerade bei einem vom angeblich neuen Vermieter schriftlich mitgeteilten Eigentümerwechsel sollten die Alarmglocken schrillen. Bevor auch nur daran gedacht wird, die Miete auf das neue Konto zu zahlen, muss man sich absichern. Oft reicht es aus, den alten Vermieter anzurufen oder anzuschreiben und um Bestätigung zu bitten. Ist der alte Vermieter nicht erreichbar, muss man vom neuen Vermieter einen Nachweis über seine Berechtigung in Form des aktuellen Grundbuchauszuges verlangen.

Nur wenn so sichergestellt ist, dass es einen Eigentümerwechsel gegeben hat, hat man auch die Sicherheit, dass die Miete richtig ankommt und eine doppelte Zahlung nicht zu befürchten ist.

Inhalt

- 1 Editorial
- 2 Deutsche Annington - die neue Runde
- 2 Schmutzige Tricks mit Vermieterwechsel
- 3 Mietrechtsänderung

- 4 Mieterhöhung und kein Ende
- 5 Urteile kurz und präzise
- 6 Legenden des Mietrechts
- 7 Vereinsinternes
- 8 SEPA-Lastschriftmandat

Mietrechtsänderung – Fortschritt oder Alibi?

Am 1. Mai 2013 ist das umstrittene Mietrechtsänderungsgesetz in Kraft getreten. Ob es gerade im Hinblick auf die allseits geforderten Energieeinsparungen die Investitionsbereitschaft der Vermieter erhöhen wird, muss bezweifelt werden. Und ob manche Neuregelungen überhaupt notwendig waren, fragt sich auch manch ein Praktiker. Fest steht in jedem Fall, dass durch das Mietrechtsänderungsgesetz viel Arbeit auf die Gerichte zukommen wird, da es viel Streitpotential enthält.

Die bekannteste Änderung besteht wohl im Ausschluss des Minderungsrechtes des Mieters während einer vom Vermieter durchgeführten energetischen Modernisierung. Wird eine Modernisierung vorgenommen, durch die Endenergie eingespart wird, darf der Mieter für die Zeit von drei Monaten die Miete nicht mindern.

Diese Regelung bezieht sich also ausschließlich auf Arbeiten, die beim Mieter tatsächlich zu Einsparungen führen.

Ob es sich um eine derartige Maßnahme handelt, muss der Vermieter beweisen, im schlimmsten Fall durch ein teures Sachverständigengutachten.

Der Minderungsausschluss bezieht sich nur auf Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit der Wohnung. Wird diese durch die Arbeiten aber aufgehoben, ist der Mieter von der Mietzahlung befreit. Wann die Grenze von der Beeinträchtigung zur Aufhebung der Tauglichkeit überschritten ist, muss sicherlich in jedem Einzelfall geprüft werden.

Wie die drei Monate Minderungssperre berechnet werden, ist nicht geregelt. Rechnet man vom ersten Tag der Störung an und wartet dann drei Monate ab? Oder darf man nur die Phasen zusammen rechnen, in denen es tatsächlich zu Beeinträchtigungen kommt?

All diesen, möglicherweise teuren, Streitrisiken steht die Einsparung der Minderungsbeträge gegenüber. Ob eine solche Einsparung einen Vermieter motiviert, kostenintensive Modernisierungen, wie eine Wärmedämmung, durchzuführen, ist kaum anzunehmen.

Dass Minderungen keine Auswirkungen auf die Entscheidung für oder gegen Modernisierungsmaßnahmen nehmen,

lässt sich schließlich auch durch die bisherige Handhabung gerade bei Wohnungsgesellschaften erkennen. Diese haben nämlich in der Regel ihren von Modernisierungen betroffenen Mietern, die mit Lärm und Schmutz leben mussten, von sich aus eine Minderung gewährt.

Erleichtert werden durch das Mietrechtsänderungsgesetz auch die Ankündigung und die Durchführung von Modernisierungen. Zwar ist weiterhin die Ankündigung der Modernisierung erforderlich, allerdings muss der Vermieter die zukünftigen Einsparmöglichkeiten nicht mehr genau berechnen. Er kann sich auf anerkannte Pauschalwerte berufen.

Auch weiterhin kann der Mieter einer Modernisierung widersprechen, wenn sie für ihn eine besondere Härte bedeuten würde. Bezieht sich diese Härte auf die angekündigte Mieterhöhung, muss er die Maßnahme dennoch dulden und kann sich nur gegen die nachfolgende Mieterhöhung wehren.

Zu beachten ist, dass der Mieter nach der neuen Regelung den Widerspruch innerhalb einer Frist von einem Monat einlegen muss. Versäumt er diese Frist, werden die Härtegründe nicht mehr berücksichtigt.

Neu geregelt wurde nun auch die Umstellung der bislang üblichen Wärmeversorgung auf die Wärmelieferung durch einen Dritten. Während die viel höheren Kosten des Contracting bislang nicht begrenzt wurden, dürfen sie nun die bisherigen Kosten für Heizung und Warmwasser nicht mehr übersteigen.

Bei Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete muss zukünftig auch die energetische Situation des Hauses berücksichtigt werden.

Die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen kann durch die Landesregierungen für Städte oder Stadtteile mit Wohnungsnot reduziert werden. Statt bisher 20% darf die Grundmiete sodann nur um 15% innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Hier in NRW ist der Erlass einer derartigen Landesverordnung bislang allerdings noch nicht geplant.

Ausdrücklich erweitert wurde das Recht zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges. Nun darf der Vermieter

das Mietverhältnis auch fristlos kündigen, wenn der Mieter die vertraglich vereinbarte Kautionsleistung nicht leistet und diese der Höhe von zwei Monatsmieten entspricht.

Der Kündigungsschutz für Mieter im Falle der Umwandlung in eine Eigentumswohnung ist erhöht. Die gesetzliche Kündigungssperrfrist von drei Jahren (in Dortmund nach Landesverordnung fünf Jahre), gilt nun auch dann, wenn ein Mehrfamilienhaus von einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts erworben wurde und die einzelnen Gesellschafter sodann Eigenbedarf an den jeweiligen Wohnungen geltend machen.

Und schließlich hat das Gesetz den Kampf gegen das Phänomen der Mietnomaden aufgenommen. Zwar betrifft dieses Problem auch bei großzügigen Schätzungen nicht einmal ein halbes Prozent der Mietverhältnisse, so dass eine gesetzliche Regelung vielleicht als übertrieben bewertet werden muss, jedoch schützt sie gerade private Vermieter möglicherweise auch vor dem finanziellen Ruin.

Ist ein Räumungsverfahren wegen einbehaltener Mietbeträge vor dem Amtsgericht anhängig, kann das Gericht anordnen, dass der Mieter für die bis zur endgültigen Entscheidung noch anfallenden Mieten Sicherheit leistet. Zahlt der Mieter diese Mieten nicht, kann das Gericht die Räumung der Wohnung anordnen. Hierdurch wird der Vermieter davor geschützt, über Monate keine Miete für die noch vom Mieter bewohnte Wohnung zu bekommen.

Es ist zu erwarten, dass das Mietrechtsänderungsgesetz gerade im Hinblick auf Modernisierungsmaßnahmen zahlreiche Auseinandersetzungen nach sich ziehen wird. Die Änderungen sind hier kompliziert und ungenau. Wann einmal durch den Bundesgerichtshof endgültige Antworten zu den Fragen der Bewertung einzelner Regelungen oder ihrer Bestandteile gegeben werden, steht in den Sternen.

Im Übrigen gibt es neue Vorschriften, die zum Vorteil der Mieter sind, und solche, die zu seinem Nachteil führen. Ob sie insgesamt überhaupt notwendig waren, kann bezweifelt werden.

Mieterhöhungen und kein Ende

Mieterhöhungen waren in unseren letzten Ausgaben ein ständiges Thema. Gerade die Deutsche Annington und die LEG ließen sich immer neue, teilweise abstruse Begründungen einfallen, um die Erhöhung der Miete einzufordern.

Obwohl das Amtsgericht Dortmund in seiner Rechtsprechung ganz eindeutig ist und Klagen beider Großvermieter regelmäßig abgewiesen hat, versuchen sie weiterhin, unberechtigte Mieterhöhungen durchzusetzen. Und wie nachfolgender Fall zeigt, werden hierfür auch ohne Bedenken die Grenzen zur Diskriminierung und Menschenverachtung überschritten!

Unsere Mitglieder erhielten von der Deutsche Annington eine Mieterhöhung für ihre in Hombruch gelegene Wohnung. Angesichts des Alters und der Ausstattung der Wohnung betrug der Mittelwert der Mietpreisspanne des gültigen Dortmunder Mietwertspiegels 4,53 € pro Quadratmeter. Die DA legte

aber einen Ausgangswert von 4,98 € pro Quadratmeter zu Grunde. Hinzuzurechnen war bei beiden Werten ein Zuschlag wegen der geringen Wohnfläche.

Da die Mitglieder bereits eine Miete zahlten, die den Mittelwert überstieg, verweigerten sie auf unser Anraten die Zustimmung zur Mieterhöhung. Die DA klagte und begründete vor dem Amtsgericht Dortmund ihre Forderung damit, dass die Lage der Wohnung im Vorort Hombruch eine höhere Miete rechtfertige. Hombruch sei ein beliebter Stadtteil, biete viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und verfüge über gute Verkehrsverbindungen.

Das Amtsgericht wies die Klage ebenso zurück, wie es das schon bei vergleichbaren Fällen mit Wohnungen, die im beliebten Kreuzviertel liegen, getan hat. Es wies darauf hin, dass die von der DA genannten Vorteile nicht auf einen Vorort beschränkt sind, sondern für das gesamte Stadtgebiet bestehen, da sie

typisch für eine Großstadt sind. In nahezu allen Bereichen der Stadt gibt es gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und gute Einkaufsmöglichkeiten und sind Grünflächen vorhanden. Und allein die Tatsache, dass Hombruch eine beliebte Wohnlage ist, rechtfertigt nach Ansicht des Gerichts keine Überschreitung des Mittelwerts. Auch hier gilt der Median des Mietspiegels als die ortsübliche Miete, die der Vermieter beanspruchen kann.

Die DA gab sich mit diesem Urteil nicht zufrieden und legte Berufung ein. Sie begründete die Berufung damit, dass das Amtsgericht die Sach- und Rechtslage verkannt habe. Nicht berücksichtigt habe es bei der Bewertung der Wohnlage, dass die Lebensqualität im Stadtbezirk Hombruch höher sei als in anderen Stadtbezirken. Zum Nachweis berief sie sich auf den statistischen Jahresbericht des Fachbereichs Statistik der Stadt Dortmund. Diesem sei zu entnehmen, dass Hombruch die niedrigste Arbeitslo-



Peter Löwenhagen

Entschuldigen Sie die Störung, ich wollte mal ganz doof fragen, ob ich Ihre Miete erhöhen darf? Ich bin nämlich total Pleite.

senquote und die wenigsten Leistungsempfänger sozialer Transferleistungen, dafür aber die höchsten Einkommen aufweise.

Unabhängig davon, dass sich die Angaben aus dem Jahresbericht auf den Stadtbezirk Hombruch beziehen, dem mehr als ein Dutzend Vororte zugehören, bedeutet diese Argumentation der DA, dass arbeitslose Menschen und Bezieher sozialer Transferleistungen per se die Wohnlage verschlechtern. Dabei spielen der Mensch selbst und sein Schicksal keine Rolle. Eine alte Dame, die sich über Jahrzehnte um Haushalt und Familie gekümmert hat und dann im Alter auf Grundsicherung angewiesen ist, weil die Witwenrente nicht reicht; ein Mann in den tiefen 50ern, dessen Arbeitgeber pleite gegangen ist, der keinen neuen Job mehr findet; die alleinerziehende

junge Frau, die weder Unterhalt noch einen Kitaplatz für ihr Kind bekommt, damit sie selbst arbeiten gehen kann; es gibt noch viele, viele Beispiele für Menschen, die völlig unverschuldet auf Leistungen durch die Stadt angewiesen sind. Und diese Menschen tragen nach Auffassung der DA Verantwortung für die Miethöhe. Sie sind sozusagen ein lagebedingter Nachteil. Und wenn sie woanders, also weit weg wohnen, ist das ein Vorteil, der eben auch eine höhere Miete rechtfertigt.

Es ist schon erschreckend, mit welchen Mitteln hier gearbeitet wird, nur um den eigenen Profit zu erhöhen. Menschen, die sich in einer sozialen Notlage befinden, werden instrumentalisiert, zum wertsteigernden oder wertmindernden Faktor gemacht.

Und als wäre so etwas nicht schon

schlimm genug, unterstützt eine solche Argumentation auch noch die immer mal wieder aufkommenden pauschalen Vorurteile, dass doch fast alle Hartz-IV-Bezieher „faul, dreckig und dumm“ sind. Ja, solche wird es geben. Aber die meisten sind es nicht! Niemand, und insbesondere kein Unternehmen der Größe der Deutsche Annington sollte sich um der Steigerung der Mieten willen dazu hinreißen lassen, durch eigenes Vorbringen solche üblen Vorurteile zu fördern.

Auch das Landgericht Dortmund ist der Argumentation der DA nicht gefolgt und hat einen Zusammenhang zwischen geringer Zahl von Arbeitslosen und Leistungsempfängern und der Qualität der Wohnlage nicht bestätigt. Auch die Berufung wurde somit zurückgewiesen, so dass unsere Mitglieder auch weiterhin ihre ursprüngliche Miete zahlen.

§ Urteile - kurz und präzise...

Neuvermietung

Wurde die Wohnung gekündigt, darf der Vermieter die noch bewohnte Wohnung nicht besichtigen, um zum Zwecke der Neuvermietung Fotos der Wohnung zu machen, die er anschließenden Interessierten präsentieren will (LG Frankenthal (Pfalz) 2 S 218/09, WuM 2012,141).

Parabolantenne

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter die Erlaubnis zur Anbringung einer Parabolantenne zu erteilen, wenn der Mieter sich ohne Weiteres einen Breitband-Kabelanschluss in die Wohnung verlegen lassen kann (AG Münster 28 C 1474/09, WuM 2012,139).

Kündigung

Ist das Mietverhältnis durch eine Kündigung wirksam beendet worden, kann der alte Vertrag nicht dadurch wieder aufleben, dass die Kündigung vom Vermieter zurückgenommen wird (OLG Koblenz, 5 U 1159/11, WuM 2012,191).

Wohngemeinschaft

Wurde die Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, hat diese gegen den Vermieter einen Anspruch auf die

Entlassung scheidender und die Aufnahme neuer Mieter in den bestehenden Mietvertrag (LG Frankfurt am Main, 2-11 S 230/08, WuM 2012,192).

Betriebskosten

Die Kosten für die Baumfällung sind nach Wortlaut, Sinn und Zweck der Betriebskostenverordnung nicht als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar (AG Potsdam 23 C 349/11, WuM 2012,203).

Kinderlärm

Geschrei und Quietschen von Kindern im Alter von anderthalb oder zwei Jahren, bevor sie das Haus morgens verlassen, rechtfertigen keine Mietminderung (LG München I 31 S 20796/04).

Pendeluhr

Es gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch, wenn ein Mieter eine Pendeluhr aufhängt. Dass deren halbstündiges Schlagen in der Nachbarwohnung wahrnehmbar ist, muss geduldet werden (AG Spandau 8 C 13/03).

Toilettenbenutzung

Männer dürfen die Toilette im Stehen benutzen. Geräuschbeeinträchtigungen

müssen von den Nachbarn in einem hellhörigen Haus hingenommen werden (AG Wuppertal 34 C 262/96).

Klavier

Mieter dürfen ein Klavier in der Wohnung aufstellen und musizieren. Der Vermieter kann den Transport des Klaviers in die Mieterwohnung auch nicht per einstweiliger Verfügung stoppen (LG Frankfurt 2/11 T 36/05).

Rollläden

Mieter haben das Recht, auch abends nach 22 Uhr die Rollläden herunter zu lassen. Das gilt selbst dann, wenn sich ein Nachbar durch die Geräusche der Außenjalousie gestört fühlt und behauptet, sein Kind würde hierdurch allabendlich aus dem Schlaf gerissen (AG Düsseldorf 55 C 7723/10).

Trocknungsgeräte

Müssen zur Entfeuchtung von Wasserschäden wochenlang Trocknungsgeräte aufgestellt werden, ist eine Mietminderung berechtigt. Ist die Wohnungsnutzung nicht mehr zumutbar, kommt eine Minderung von 100 % in Betracht (AG Schöneberg 109 C 256/07).

Legenden des Mietrechts

Immer wieder stellen wir in unseren täglichen Beratungen fest, dass es in vielen mietrechtlichen Fragen Legenden gibt, die sich nicht ausrotten lassen und bedauerlicherweise Mieter zu falschen Entscheidungen führen. Da solche Fehler oft sehr teuer werden können, wollen wir nachfolgend mit den häufigsten Irrtümern aufräumen.

Nachmieter

Wenn dem Vermieter drei Nachmieter gestellt werden, muss der Mieter die Kündigungsfrist nicht einhalten und kann sofort ausziehen. Diese Mär ist wohl die bekannteste und am meisten verbreitete. Aber sie ist falsch! Der Mieter ist grundsätzlich an die gesetzliche Kündigungsfrist gebunden. Der Vermieter muss keinen Nachmieter akzeptieren.

Fristlose Kündigung provozieren

Die Nichtzahlung der Miete verkürzt vielleicht die Kündigungsfrist, wenn der Vermieter fristlos kündigt. Die fristlose Kündigung entbindet den Mieter aber nicht von der Zahlungspflicht. Der Mieter muss in diesem Fall nicht nur die einbehaltenen Mieten, sondern auch die bis zur Neuvermietung, d.h. bis zu drei Monaten zahlen! Außerdem ist der Vermieter nicht verpflichtet, fristlos zu kündigen. Er kann auch nur auf Zahlung der Mieten klagen.

Tod des Mieters

Auch wenn der Mieter stirbt, ist von den Erben die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten einzuhalten. Ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht gibt es nicht.

Wechsel ins Alten- oder Pflegeheim

Muss ein Mieter aus Alters- oder Krankheitsgründen in ein Heim umziehen, gibt es kein Recht zur sofortigen Kündigung. Der Mieter ist auch in diesem Fall an die dreimonatige Frist gebunden.

Kaltmiete bei Auszug

Zieht der Mieter einen oder mehrere Monate vor dem Ende des Mietverhältnisses aus, muss er neben der Miete auch die Betriebskostenvorauszahlungen leisten. Da die meisten Betriebskosten nicht vom tatsächlichen Verbrauch abhängig verteilt werden, sind sie bis zum Vertragsende vom Mieter zu tragen.

Abwohnen der Kautions

Die Miete darf vom Mieter nicht mit der Kautions verrechnet werden. Die Miete muss bis zum dritten Werktag eines Monats an den Vermieter gezahlt worden sein. Die Erstattung der Kautions vom Vermieter ist erst nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig.

Schönheitsreparaturen und das „neue“ Gesetz

Es gibt kein neues Gesetz, das den Mieter davon befreit, in seiner Wohnung zu renovieren oder beim Auszug die Tapeten zu entfernen. Ob und was er hinsichtlich der Schönheitsreparaturen zu erledigen hat, regelt allein der Mietvertrag.

Zweitschlüssel

Der Vermieter hat keinen Anspruch auf einen Schlüssel für die vermietete Wohnung. Nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Mieters darf er einen Schlüssel behalten. Betreten darf der Vermieter die Wohnung aber auch dann nur mit jeweiliger Erlaubnis des Mieters.

Duschen nach 22.00 Uhr

Jeder Mieter darf nachts duschen oder baden, egal was die Hausordnung vorsieht. Verbote dieser Art sind unwirksam. Allerdings muss der Mieter sein Recht rücksichtsvoll ausüben und sollte das Bad nicht über eine halbe Stunde ausdehnen.

Feiern

Lautstarke Feiern mit Lärm bis tief in die Nacht hinein sind nicht einmal im Monat erlaubt. Die nächtliche Ruhezeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr gilt ohne Ausnahme, d.h. ab 22.00 Uhr ist der Geräuschpegel in der Wohnung auf Zimmerlautstärke zu reduzieren.

Beantragung Mietminderung

Eine Mietminderung muss nicht beim Vermieter beantragt werden und hängt auch nicht von seiner Erlaubnis ab. Die Miete darf gemindert werden, wenn die Wohnung erhebliche Mängel aufweist. Wichtig ist nur, dass der Mieter dem Vermieter die Mängel anzeigt.

Rücktritt vom Mietvertrag

Ein Mietvertrag ist kein Haustürgeschäft. Man kann ihn nicht widerrufen und nicht von ihm zurücktreten. Ein Mietvertrag kann nur unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Diese Beispiele sind nur eine kleine Auswahl der kursierenden Legenden und Irrtümer. Bevor Sie auf Grund eines solchen Irrtums Fehlentscheidungen treffen, lassen Sie sich unbedingt bei uns beraten!

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

Baby-Boom beim DMB

Frohe Botschaft aus unserem Büro:
Der Nachwuchs ist gesichert!

Im Dezember ist Frau Rechtsanwältin Nunnemann, die 2. Vorsitzende des DMB Dortmund, Mutter einer gesunden kleinen Tochter geworden.

Weiteren Nachwuchs verdanken wir unserer lieben Kollegin Nadine Gregorowski. Ihr Sohn erblickte im März das Licht der Welt.

Wir Kolleginnen und Kollegen konnten uns bereits davon überzeugen, dass beide Kinder wundervoll sind.

Mit diesen beiden Babies ist im Übrigen die Nachwuchsarbeit noch nicht abgeschlossen. Im Sommer erwartet Frau Rechtsanwältin Gäbler ihr erstes Kind.

Wir freuen uns sehr über diese Entwicklung. Es ist ja nicht nur so, dass wir alle hier liebend gern die Babies anschauen, knuddeln und herumtragen, es ist einfach auch ein so positives und lebensbejahendes Zeichen in einer Zeit, die doch oft von einer Weltuntergangsstimmung geprägt ist.

Und deshalb hoffen wir, dass Sie sich mit uns und unseren Kolleginnen über den Nachwuchs freuen und sich nicht darüber ärgern, dass Sie hier mit fremden und vielleicht auch mal wechselnden Gesichtern zu tun haben. Seien Sie bitte versichert, dass alle Vertreter/innen der Kolleginnen in der Elternzeit ihr Bestes geben, um Sie kompetent zu beraten.

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. Deutlich spürbar schrillten bei einigen Mitgliedern sofort die Alarmglocken.

Da Ihre Vorsicht nur allzu verständlich ist, möchten wir Sie an dieser Stelle noch einmal über den Sinn und die Notwendigkeit dieser Unterschrift 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. Grenzüberschrei-

tende 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.

Da mehr als 70 % unserer Mitglieder, d.h. ca. 8.000 Menschen, uns eine Abbuchungsermächtigung erteilt ha-

ben, müssen wir frühzeitig anfangen, alle um ihre Unterschrift für das neue Lastschriftmandat zu bitten.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Erläuterungen ein mögliches Misstrauen nehmen zu können und bitten Sie um Ihre Unterstützung. Auf der Rückseite des allgemeinen Ratgebers drucken wir eine Abbuchungsermächtigung ab, die die neuen Voraussetzungen für die SEPA-Lastschrift erfüllt. Sie würden uns einen großen Gefallen erweisen, wenn Sie diese ausfüllen und uns wieder zukommen lassen. Es besteht natürlich auch die Möglichkeit, bei uns persönlich vorbei zu kommen und uns das neue Lastschriftmandat zu erteilen. Die Mandatsreferenznummer ist Ihre Mitgliedsnummer. Wir danken Ihnen bereits an dieser Stelle!

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: Kleff GmbH,
Hosbachstraße 2, 44287 Dortmund

SEPA-Lastschriftmandat



DMB Deutscher Mieterbund Dortmund,
Mieter u. Pächter e.V., Mieterschutzverein
Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund
Postfach 10 41 20, 44041 Dortmund
Telefon (02 31) 58 44 86-0 - Telefax (02 31) 52 81 06
www.mieterschutz-do.de

Mandatsreferenz: _____
(Ihre Mitgliedsnummer)

Ich/wir ermächtige/n den DMB Deutscher Mieterbund Dortmund, die Beiträge und Gebühren von meinem/unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein/weisen wir unser Kreditinstitut an, den DMB Deutscher Mieterbund Dortmund auf mein/unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann/wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

1. _____
Name, Vorname

2. _____
Name, Vorname

PLZ/Ort

Straße u. Hausnr.

Konto-Nr.

Bankleitzahl / Bank Sparkasse, Postbank u. Ort.

DE

IBAN (max. 22 Stellen)

BIC (8 oder 11 Stellen)

Ort, Datum

1. _____
eigenhändige Unterschrift (Vor- und Zuname)

Ort, Datum

2. _____
eigenhändige Unterschrift (Vor- und Zuname)