

Hick Hack um die Mietpreisbremse

Die Kritik der Vermieter, vor allem aber auch die Kritik aus den Reihen des Koalitionspartners CDU/CSU hat Wirkung gezeigt. Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) hat weitere Ausnahmen von der Mietpreisbremse zugelassen.

Noch auf der Bundesarbeitstagung des Deutschen Mieterbundes im Juni 2014 in Fulda hat er vor ca. 550 Rechtsberatern der örtlichen DMB-Mietervereine die Mietpreisbremse großspurig angekündigt.

Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes, überschreibt seinen Kommentar zur Mietpreisbremse nur mit einem Wort: „EINGEKNICHT“. Die gänzliche Herausnahme von Neubauten aus der Mietpreisbremse ist eine eindeutige Verschlechterung gegenüber dem Entwurf des Gesetzes. Die jetzigen Pläne kommen der Wohnungswirtschaft sehr weit entgegen, zum Nachteil der Mieter und Wohnungssuchenden.

Zum einen sind die Regelungen zur Mietpreisbremse auf fünf Jahre zeitlich begrenzt, zum anderen sollen sie nur dort gelten, wo die Wohnungsmärkte angespannt sind. Die Bundesländer können in einer Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausweisen, nur in diesen soll dann die Mietpreisbremse gelten.

Die künftigen Mieten sollen bei Wiedervermietungen nur noch 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Neubauten, also Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 zum ersten Mal genutzt oder weitervermietet werden. Auch umfassend modernisierte Wohnungen sollen bei der Erstvermie-

tung nach der Renovierung von dieser Bremse ausgenommen werden. Als umfassend renoviert sollen Wohnungen dann gelten, wenn die Modernisierung mindestens ein Drittel des Wertes einer vergleichbaren Neubauwohnung gekostet hat.

Diese drei Ausnahmen tragen eindeutig die Handschrift der Wohnungswirtschaft, die ihre Ideen beim größeren Koalitionspartner, der CDU/CSU unterbringen konnte.

Während vor der letzten Bundestagswahl, angefangen von der Bundeskanzlerin, sich alle Parteien für das Projekt „Mietpreisbremse“ im Wahlkampf stark gemacht haben, sieht man nun, dass dem Mieter das scharfe Schwert im Kampf gegen die Mietpreisexplosion stumpf geschliffen wurde.

Die steigenden Mieten auch nach Modernisierungen führen nicht nur in den Großstädten wie Hamburg, München, Berlin sowie in NRW in Köln und Düsseldorf zu erheblichen Problemen. Auch in Dortmund sind explodierende Mieten an einzelnen Stellen zu erkennen, wie wir insbesondere aus der Beratung junger hinzuziehender Studenten erkennen konnten. Daneben erfolgt weiterhin durch etliche Modernisierung eine schleichende Verdrängung ärmerer Mieter. Viele können sich bei stagnierenden Einkommen Mieterhöhungen von 150,00 € und mehr im Monat nicht leisten.

Wir können Ihnen nur empfehlen, wenn es bei Ihrem Haus zu einer Modernisierung kommen soll, lassen Sie sich durch uns beraten, sprechen Sie mit Ihrem Vermieter. Nicht jede Modernisierung ist notwendig und nicht jede Energieeinspa-



Robert Punge,
Vorsitzender DMB Mieterbund Dortmund e.V.

rungsmaßnahme rechnet sich.

Übrigens, unser Mieterverein ist seit einiger Zeit auf Facebook. Wir freuen uns auf Ihre Besuche, „Gefällt-Mir-Angaben“ und Bewertungen.

Wir freuen uns, Sie auf der Mitgliederversammlung am 5.11.2014 zu begrüßen.

Ihr

Robert Punge

Inhalt

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| 1 Editorial | 5. Urteile |
| 2 Trocknungsmaßnahmen | 6 Wohnen in Deutschland |
| 3 Hausfrieden schützt das Herz | 6 Makaber |
| 3 Zum Schmunzeln | 6 Wohnungsmarktbörse |
| 4 Energieausweis | 7 Vereinsinternes |
| 4 Betriebskostenvorauszahlung | 8 Beitrittserklärung |
| 5 Und täglich grüßt das Murmeltier | |

Ist der Mieter vorschusspflichtig für Trocknungsmaßnahmen nach einem Wasserschaden?

In der mietrechtlichen Praxis erleben wir es sehr häufig, dass nach Wasserrohrbrüchen der Vermieter, meist steht hinter ihm ein Sachversicherer, Trocknungsmaßnahmen in der Mietwohnung in Auftrag gibt. Hierbei ist es an der Tagesordnung, dass ein Trocknungsunternehmen oder teilweise auch der Vermieter selbst mit eigenen Geräten an den Hausstrom des Mieters anschließt und somit das Stromlieferungskonto des Mieters bei seinem Energielieferanten belastet. Trocknungsmaßnahmen sind in der Regel langwierig, im Durchschnitt ist hier sicherlich mit einer Trocknungsdauer von einer Woche zu rechnen. Für diesen Zeitraum steigen die Stromkosten für den Mieter erheblich. Häufig wird die Trocknungsfirma vom Versicherer beauftragt. Die Trocknungsgeräte sind in den Fällen meist mit Zählern ausgestattet, die den tatsächlichen Stromverbrauch erfassen. Die Trockenfirma bescheinigt dann die angefallenen Kilowattstunden.

In jedem Falle ist es zunächst ratsam, dass der Mieter unverzüglich den Wasserschaden bei seinem Stromlieferanten anzeigt und unverzüglich den erhöhten Stromverbrauch durch Vorlage so einer entsprechenden Stromverbrauchsanzeige des Trocknungsunternehmens anzeigt, um darzulegen, dass der Mieter nicht durch den Stromverbrauch geschädigt ist, sondern durch ein außerordentliches Wasserschadenereignis. Der Vermieter ist dann verpflichtet, die entnommenen Kilowattstunden zu erstatten, der Mieter muss in der Regel die Stromkosten nach seinem Stromtarif anhand der verbrauchten Kilowattstunden berechnen. Die Vorgehensweise mag – insbesondere aus Sicht des Vermieters praktikabel sein – kann aber im Einzelfall erhebliche Risiken für den Mieter darstellen.

Da der Vermieter meistens diese Trocknungskosten als Teil des Schadens bei

seinem Sachversicherer abrechnet, zeigt die Praxis, dass der Vermieter erst dann geneigt ist, die Stromkosten zu erstatten, wenn er selbst die Liquidation des Schadens bei seinem Versicherer erhalten hat, ein Zeitraum, der dann ausschließlich zu Lasten des Mieters geht. Der Mieter tritt hier also in Vorleistung.

Probleme entstehen auch da, wo die Geräte nicht über Stromerfassungsanzeigen verfügen. Hier kann zwar der Mieter vorher seinen Zählerstand ablesen, der Vermieter kann aber jederzeit einwenden, warum nicht die Differenz zwischen Beginn und Ende der Trocknungsmaßnahmen ausschließlich auf die Trocknung zurückzuführen sind, sondern hier noch der Verbrauch des Mieters abzurechnen ist. Hier entstehen Abrechnungsungenauigkeiten, der Mieter ist verpflichtet „den Schaden“ exakt darzulegen und hat hier unter Umständen ein Beweisproblem.

Noch ungünstiger wird die Position des Mieters, wenn das Mietverhältnis belastet ist, beispielsweise durch Minderungsansprüche des Mieters. Der Vermieter, diese Fälle hat die Praxis gezeigt, nutzt diese Gelegenheit und rechnet dann die Rückzahlungsansprüche des Mieters für die Energieentnahme mit Mietrückständen auf, also die Rückstände, die sich aus der (berechtigten) Minderung des Mieters ergeben. Im Ergebnis wird hier der Mieter um seine Minderungsansprüche gebracht, den Zurückbehaltungsansprüchen wird die Grundlage genommen.

Es zeigt sich bedauerlicherweise, dass es vermierterseits eine Selbstverständlichkeit zu sein scheint, im Falle der Austrocknung von Wohnungen davon auszugehen, dass es eine Rechtspflicht des Mieters ist, den Strom auf seine Kosten zur Verfügung zu stellen. Äußerst fraglich ist es, ob diese Rechtspflicht über-

haupt besteht und woraus sie sich dann ergeben sollte. Es könnte allenfalls eine Nebenpflicht des Mietvertrages sein. Es ist keinem Mieter zuzumuten, einen späteren Rechtsstreit mit seinem Vermieter zu führen, der dann Schadensersatzansprüche gegenüber seinem Mieter aus dem Mietvertrag geltend gemacht hat, weil dieser die Trocknung der Wohnung durch die Verweigerung der Nutzung seines Stromanschlusses verhindert hat.

Folgende praxisnahe Lösungen zeichnen sich aus Sicht des Rechtsberaters als ein gangbarer Weg ab:

Als Allererstes sollte der Vermieter darauf verwiesen werden, den Stromanschluss für den Allgemeinstrom zu nutzen. In der Regel dürfte in jeder Haus- bzw. Kelleranlage ein Allgemeinstromanschluss, an dem auch Strom aus der Steckdose entnommen werden kann, vorhanden sein.

Sollte diese Möglichkeit in der Praxis nicht durchführbar sein, kann das Vorleistungsrisiko des Mieters, der den Vermieter quasi eine Blankovollmacht auf sein Stromkonto ausstellt, durch die Erlaubnis zur Entnahme seines Stroms, von dem Vermieter verlangen, eine unwiderrufliche Freistellungserklärung zu unterzeichnen. In dieser Freistellungserklärung verpflichtet sich der Vermieter, in einem näher bestimmten Zeitraum, z.B. eine Woche nach Zugang der Abrechnung, dem Mieter die ermittelten Kosten der Stromentnahme zu erstatten unter Ausschluss etwaiger Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrechte. Durch diese einfache Erklärung hat der Mieter die Sicherheit, dass er seine vorausgeleisteten Kilowattstunden unverzüglich erstattet erhält.

Dringend abgeraten wird davon, Maßnahmen zuzustimmen, bei denen Geräte ohne Stromerfassungsmöglichkeiten eingesetzt werden sollen.

Hausfrieden schützt das Herz

Dass Ärger mit den Nachbarn nervt, wissen wir alle. Dass ein gutes Nachbarschaftsverhältnis aber der Gesundheit förderlich ist, fanden Wissenschaftler in den USA vor kurzem heraus.

Über einen Zeitraum von fünf Jahren haben die Wissenschaftler 5000 Erwachsene beobachtet, deren Durchschnittsalter bei 70 Jahren lag und bei denen zu Beginn der Untersuchung keine Herzerkrankung vorlag. Alle Teilnehmer mussten am Anfang das Verhältnis zu ihren Nachbarn bewerten, wobei das Zugehörigkeitsgefühl, die Verlässlichkeit/ Hilfsbereitschaft und die Freundlichkeit eine Rolle spielten.

Die Auswertung der Studie führte zu dem Ergebnis, dass das Herzinfarktrisiko der Teilnehmer, die ein ausgesprochen gutes Verhältnis zu ihrer Nachbarschaft hatten, um 67 % geringer war, als das der Probanden, deren Nachbarschaftsverhältnis von Streit geprägt war. Das gute Verhältnis zu den Nachbarn fördert nach diesen Erkenntnissen sogar die Gesundheit.

Die in der „Journal of Epidemiology and Community Health“ veröffentlichte Studie wird von den beteiligten Wissenschaftlern als „beobachtende“ beschrieben, ist also nicht beweiskräftig.

Aber ihr Ergebnis ist durchaus nachvollziehbar. Ein Streit stellt immer eine Belastung dar. Und Streit unter Nachbarn kann schon auf Grund der Nähe der Beteiligten zum Dauerstress ausarten. Man trägt die Auseinandersetzung ständig mit sich herum, steht mit ihr auf und geht mit ihr ins Bett. Das macht krank!

Seine Nachbarn kann man sich in der Regel nicht aussuchen. Um ein Gefühl

für die Hausgemeinschaft zu bekommen, sollte sich niemand vor Anmietung einer Wohnung scheuen, die vielleicht zukünftigen Nachbarn einmal anzusprechen, sich vorzustellen und ein paar allgemeine Fragen zu stellen. Meist reicht das schon aus, mehr über die Atmosphäre im Haus zu erfahren. Und man gewinnt den Vorteil, bereits erste Kontakte zu knüpfen.

Ärgert man sich über einen Nachbarn, sollte der erste Schritt zu ihm führen. Die freundliche Bitte, die Musik etwas leiser zu stellen oder den Flur regelmäßiger zu putzen, bewirkt oft mehr als die sofortige Beschwerde beim Vermieter. Denn wie es in den Wald hinein ruft, so schallt es heraus. Und man stellt häufig fest, dass der Nachbar einen mit seinem Verhalten nicht ärgern will, sondern sich vielleicht keine Gedanken über das Empfinden des Mitmieters gemacht hat oder gerade persönlich überlastet ist.

Natürlich funktioniert es nicht immer. Manchen Mietern ist der Nachbar schlicht egal und es kommt ihm nur auf das eigene Wohlfühlgefühl an. Sie sind gar nicht bereit, etwas zu ändern und haben sogar Spaß daran, wenn der Nachbar sich ärgert. Dann bleibt nur der Weg zum Mieterverschein, der den Vermieter zur Durchsetzung der Hausordnung auffordert und ggf. sogar mietrechtliche Konsequenzen zieht. Aber auch beim Vermieter wächst das Verständnis, wenn er weiß, dass sein Mieter sich vorab persönlich um eine Problemlösung bemüht hat.

Unserem eigenen Wohlbefinden und der Gesundheit zu Liebe sollten wir also unseren Nachbarn erst einmal freundlich, tolerant und hilfsbereit begegnen. Nur

auf diese Weise können wir den Weg zu einer guten Hausgemeinschaft ebnen, die wir uns letztendlich doch alle wünschen.

Zum Schmunzeln

Mieter muss Wohnung wegen Geruchsbelästigung räumen

Laut Urteil des Amtsgerichts Bonn muss ein 83-jähriger Mieter nach 54 Jahren aus seiner Drei-Zimmer-Wohnung ausziehen, weil er sich seit Jahren mit Pferdesalbe einreibt und der Geruch das Wohnhaus verpestet. Der Räumungsklage der 89-jährigen Vermieterin gab das Amtsgericht in Bonn am Donnerstag, 2.10.2014, statt (AG Bonn, AZ: 201 C 334/13).

Mieter muss Pfoten seiner Hunde reinigen

Vor dem Betreten des Wohnhauses muss der Hundehalter die Pfoten seiner beiden Hunde reinigen. Auch dies ist eine Entscheidung des Amtsgerichts in Bonn (6 C 172/87). Es ist dem Hundehalter und auch den Hunden zuzumuten, die Pfoten zu säubern, damit der Dreck nicht im Hausflur verteilt wird. Wie es sich mit den Schuhen des Mieters verhält, war dem Urteil nicht zu entnehmen.

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: Druckerei Gustav Kleff GmbH & Co. KG, Hosbachstraße 2, 44287 Dortmund

Energieausweis 2014

Die seit dem 1. Mai 2014 wirksame Energieeinsparverordnung sieht einige Änderungen zum Energieausweis vor, die dem Mietinteressenten die Information über die energetischen Gegebenheiten des Hauses erleichtern.

Seit Mai muss der Vermieter bereits beim Angebot der Wohnung in der Zeitung oder im Internet die notwendigen energetischen Daten angeben, so dass sich der Interessent bereits vor einer Besichtigung ein Bild machen kann.

Zudem ist der Vermieter verpflichtet, den Energieausweis bereits bei der Besichtigung unaufgefordert vorzulegen. Wird der Mietvertrag geschlossen, ist der Ausweis dem Mieter auszuhändigen.

Die seit Mai ausgestellten Energieausweise ordnen das Objekt einer Energieeffizienzklasse zu. Ähnlich wie bei Waschmaschinen oder Kühlschränken gibt es die Energieeffizienzklassen A+ bis H, wobei A+ energiesparsam ist und H energieintensiv.

Nicht geändert wurde die Möglichkeit

des Vermieters, zwischen zwei Arten des Energieausweises zu wählen: dem Bedarfsausweis und dem Verbrauchsausweis.

Der Bedarfsausweis beruht auf den Daten der energetischen Beschaffenheit des Hauses. Er berücksichtigt bei der Berechnung des zu erwartenden Energieverbrauches die vorhandene Anlagentechnik (Heizung) und die Qualität der Gebäudehülle. Der Vorteil dieses Bedarfsausweises liegt in seiner Aussagekraft auf Grund objektiver Daten.

Der Verbrauchsausweis berücksichtigt hingegen die Energieverbräuche der letzten drei Jahre. Die Gebäudebeschaffenheit bleibt hier gänzlich außer Acht. Eine tatsächliche Aussagekraft kommt diesem Ausweis nicht zu, da seine Bewertung ausschließlich aus dem Verbrauchsverhalten der Mieter in den letzten drei Jahren resultiert. Hier kann kein Mietinteressent eine realistische Einschätzung seiner zu erwartenden Kosten vornehmen, da er nicht beurteilen kann, wie intensiv oder regelmäßig die Mieter des Hauses geheizt haben.

Leider begnügen sich die meisten Vermieter auch weiterhin mit dem Verbrauchsausweis. Mancher ist vielleicht sogar ganz dankbar, wenn die energetische Qualität des Gebäudes nicht beurteilt wird. In jedem Fall zieht die Mehrheit, zumindest der privaten Vermieter, die preisgünstigere Variante vor. Und die ist der Verbrauchsausweis.

Will man eine Wohnung mieten und erhält nur einen Verbrauchsausweis, sollte man sich in jedem Fall weitere Informationen über das Gebäude beschaffen. Ist eine Wärmedämmung vorhanden (Fassade, Kellerdecke, Dach)? Gibt es eine Wärmeschutzverglasung? Wie alt ist die Heizungsanlage?



Betriebskostenvorauszahlung – nur angemessene Erhöhung zulässig

Viel Streit hat es um die Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen gegeben. Die gesetzliche Regelung des § 560 Abs.4 BGB, nach der Vorauszahlungen für Betriebskosten „auf eine angemessene Höhe“ angepasst werden dürfen, ließ dem Vermieter einen recht großen Spielraum. Und die Ausnutzung dieses Spielraumes wurde vom Bundesgerichtshof lange Zeit bestätigt.

Nach dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung durfte der Vermieter die monatliche Vorauszahlung erhöhen, wenn die von ihm erstellte Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß war. Ob die Abrechnung auch inhaltlich richtig war und den Mieter nur mit den tatsächlich von ihm zu zahlenden Kosten belastete, war unerheblich. Die Erhöhung war vom Mieter auch sofort zu zahlen, denn nicht geleistete Erhöhungsbeträge sind Mietrückstände, die bis zur Kündigung führen können.

Für viele Mieter stellte diese Rechtsprechung eine grobe Benachteiligung dar,

war er doch verpflichtet, solange unberechtigte Erhöhungen zu zahlen, bis die Abrechnung korrigiert wurde. Und dass sich dies oft Monate hinzieht, ist den meisten Mietern bekannt.

Zwischenzeitlich hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung zu den Vorauszahlungserhöhungen korrigiert und den Vermietern neue Grenzen gesetzt.

Die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen setzt eine formell und inhaltlich korrekte Abrechnung voraus (BGH VIII ZR 246/11). Erhebt der Mieter gegen eine Abrechnung konkrete Einwendungen und hätten die von ihm geforderten Korrekturen der Abrechnung zur Folge, dass die bereits gezahlten Vorauszahlungen ausreichen, kann der Vermieter die Erhöhung nicht verlangen.

Auch den gerade bei Großvermietern beliebten Sicherheitszuschlägen hat der BGH inzwischen einen Riegel vorgeschoben. In den Abrechnungen wird hier immer wieder den abgerechneten

Betriebskosten ein „Anpassungssatz“ für „zu erwartende Erhöhungen“ in Höhe von 5% oder 10% oder sogar noch mehr zugeschlagen und die Vorauszahlung auf dieser Basis berechnet. Diese pauschale Erhöhung hat der BGH für nicht zulässig erachtet (BGH VIII ZR 294/10). Da die gesetzlich vorgesehene Anpassung der Vorauszahlung eine möglichst realistische Höhe erzielen soll, um den Ausgleich der tatsächlich entstehenden Kosten zu ermöglichen, dürfen zur Berechnung nur bereits bekannte oder konkret vorhersehbare Kostensteigerungen berücksichtigt werden, nicht aber abstrakte „Sicherheitszuschläge“.

Dieser Wandel der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist selbstverständlich zu begrüßen. Sie schützt den Mieter vor unberechtigten und überzogenen Betriebskostenvorauszahlungen. Allerdings fordert sie vom Mieter auch die eingehende Prüfung der Abrechnung und ganz konkrete Beanstandungen. Das Argument „zu teuer“ reicht hier keinesfalls.

Und täglich grüßt das Murmeltier – Deutsche Annington und Kabelanschluss

Die Deutsche Annington kann es nicht lassen. Trotz rechtskräftigen Urteils verlangt sie unberechtigt Kabelgebühren.

Zur Erinnerung: Die DA gründete 2012 ein Tochterunternehmen, die DMS GmbH, die die Versorgung der Wohnungen mit Kabelfernsehen übernahm. Obwohl in den meisten Mietverträgen dem Mieter die Entscheidung freigestellt war, einen eigenen Versorgungsvertrag für das Fernsehen zu schließen, wurde nun ein kostenpflichtiger Zwangsanschluss aller Mieter eingeführt. Auch solche Mieter, die den Kabelanschluss nicht nutzen, sollten die monatlichen Kabelgebühren zahlen. Viele haben sich gegen diese für sie unsinnige Kostenlast gewehrt. Und ein Mitglied unseres Vereins hat die Deutsche Annington schließlich verklagt. Mit Erfolg! Das Amtsgericht Dortmund bestätigte, dass der Mieter auf Grund der mietvertraglichen Verein-

barung nicht gezwungen werden kann, einen Vertrag über Kabelfernsehen zu schließen.

Da das Urteil vom 13.03.2014 (Az.: 433 C 5966/13) rechtskräftig ist, nahmen der klagende Mieter und auch wir an, dass das Thema erledigt sei.

Weit gefehlt. Anfang September erhielt unser Mitglied die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013. Und in dieser Abrechnung stehen die Kabelgebühren mit 109,89 €!

In der Hoffnung, dass es sich vielleicht nur um einen Irrtum handelt, hat unser Mitglied telefonischen Kontakt mit der zuständigen Mitarbeiterin der Vermieterin aufgenommen und auf das Urteil verwiesen, das ihn eindeutig von den Kabelgebühren freistellt.

Die Mitarbeiterin begründete die Umlage damit, dass das Urteil aus dem März

2014 ja schließlich nicht für die Abrechnung 2013 gelte.

Ob das die Rechtsauffassung der Mitarbeiterin oder die der Deutsche Annington ist, vermögen wir nicht zu beurteilen. Sicher ist in jedem Fall, dass die Umlage der Kabelgebühren gegenüber unserem Mitglied nicht zulässig ist.

Dass die Deutsche Annington das rechtskräftige Urteil des AG Dortmund offensichtlich gänzlich ignoriert und ihre Mieter über die tatsächliche Rechtslage täuscht, ist erschreckend.

Wir können allen Mietern, die den Kabelanschluss berechtigt abgelehnt haben, nur anraten, konsequent zu bleiben und die Kosten nicht zu akzeptieren. Gern formulieren wir für Sie die Widersprüche zu den Abrechnungen oder den wiederkehrenden Mahnungen.

§ Urteile - kurz und präzise...

Gießwasser

Auslaufendes Wasser, zum Beispiel Gießwasser, darf nicht „unten“ wohnende Nachbarn beeinträchtigen oder die Fassade des Hauses (AG München 271 C 73794/00).

Knöterich

Knöterich, im Blumenkasten angepflanzt, muss zurückgeschnitten werden, wenn er stark wuchert und über die Balkonbrüstung wächst. Nachbarn müssen nicht akzeptieren, dass ständig Blüten, Pflanzenbestandteile und Vogelkot auf ihre Terrasse fallen (LG Berlin 67 S 127/02).

Haschisch

Der Vermieter kann fristlos kündigen, wenn der Mieter 14 Cannabis-Pflanzen in Kübeln auf dem Balkon anpflanzt (LG Ravensburg 4 S 127/01).

Berufsausübung

Unter den Begriff des „Wohnens“ fallen nur solche beruflichen Tätigkeiten, des Mieters, die in einer nicht nach außen in

Erscheinung tretenden Weise ausgeübt werden. Geschäftliche Aktivitäten des Mieters, die der Mieter in ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen ausübt und die nach außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter nicht ohne vorherige Vereinbarung dulden (BGH VIII ZR 213/12 – WuM 2013/493).

Wohnungseigentum

In Wohnungseigentumsanlagen kann in der Teilungsordnung festgelegt sein, dass Balkone und Dachterrassen einheitlich zu gestalten sind. Wohnungseigentümer können dann beschließen, dass hier keine Blumenkästen angebracht werden dürfen (BayObLG 2 Z BR 20/01).

Vorratskündigung

Hat der Vermieter dem Mieter den Kauf der an ihn vermieteten Räume zum Verkehrswert von 115.000,00 € angeboten und spricht gleichzeitig vorsorglich noch eine Verwertungskündigung aus und begründet damit, eine angemessene Verwertung sei nur durch einen Verkauf an einen Dritten im unvermieteten Zustand

möglich, ist das eine unzulässige Vorratskündigung (LG Berlin 67 S 475/13).

Videokamera

Der Eingangsbereich einer Wohnungseigentumsanlage kann mit einer Videokamera überwacht werden, wenn ein berechtigtes Überwachungsinteresse der Gemeinschaft das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers und von Dritten, deren Verhalten mit überwacht wird, überwiegt und wenn die Ausgestaltung der Überwachung dem Schutzbedürfnis des Einzelnen ausreichend Rechnung trägt (BGH V ZR 220/12, WuM 2013,500).

Waschmaschine

Der Betrieb einer Waschmaschine gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache und kann nicht formularvertraglich oder durch die Hausordnung untersagt werden, selbst wenn eine Waschküche im Keller des Hauses benutzt werden könnte (AG Eschweiler 26 C 268/12, WuM 2013,533).

Wohnen in Deutschland- Statistiken

37.461.100 bewohnte Wohnungen gibt es in Deutschland. Zu diesem Ergebnis gelangt das statistische Bundesamt nach Auswertung der Volkszählung (Zensus) 2011.

57 % der Haushalte wohnen zur Miete, 43 % im selbstgenutzten Eigentum. 15 Jahre zuvor lag der Anteil der Mieter/innen noch bei 59,7 %. Der Traum vom Wohneigentum steht demnach bei vielen weiterhin ganz oben.

Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 91,9 m². Und hier weichen Wohneigentum und gemietete Wohnung deutlich voneinander ab. Während Wohneigentümer durchschnittlich 121,9 m² nutzen, stehen Mietern nur 69,4 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Aber auch deutliche regionale Unterschiede gibt es bei den Wohnflächen. In Berlin, Sachsen und Hamburg liegen die durchschnittlichen Flächen aller Wohnungen zwischen 73 und 76 m². In

Rheinland-Pfalz, dem Saarland und Niedersachsen liegen die Flächen zwischen 102 und 104 m².

Und bewohnt wird jede Wohnung von 2 Personen, natürlich nur statistisch gesehen.

Bewohnte Wohnungen nach Wohnfläche (Stand 9.Mai 2011; Quelle: Stat. Bundesamt)

Bewohnte Wohnungen insges.	37.461.100
Fläche je Wohnung	92,0 m ²
Fläche je Person	42,7 m ²
Personen je Wohnung	2,2

Haushalte zur Miete und im Wohneigentum nach Anteilen und Wohnfläche am 1.1.2013

Anteile

Jahre	insgesamt	Mieter/innen	Eigentümer/innen
1998	100,0	59,7	40,3
2003	100,0	57,0	43,0
2008	100,0	56,8	43,2
2013	100,0	57,0	43,0
Wohnfläche			
1998	88,6	68,3	118,6
2003	91,6	70,1	120,1
2008	91,7	69,4	21,0
2013	91,9	69,4	121,9

5. Wohnungsmarktbörse in Dortmund



Frau Neuendorf und Frau Kalina am Stand der Wohnungsbaubörse in Dortmund

Am 29. August fand rund um die Reiboldi-Kirche die 5. Dortmunder Wohnungsmarktbörse statt, an der auch wir teilgenommen haben. Interessierte Mieter hatten so nicht nur Gelegenheit, sich über die in Dortmund ansässigen Wohnungsunternehmen und das damit verbundene Wohnungsangebot zu informieren, sondern konnten sich zugleich beim DMB Mieterbund Dortmund über ihre Rechte und Pflichten aufklären lassen. Trotz sehr wechselhaften Wetters herrschte reger Betrieb an unserem Stand und durften die Kolleginnen und Kollegen zahlreiche Fragen zu allen

Bereichen des Mietrechts beantworten. Das erwiesene große Interesse und die leider immer wieder bei Mietern festzustellende Unsicherheit im Umgang mit ihren Vermietern haben uns bereits jetzt zu dem Entschluss geführt, auch an zukünftigen Wohnungsmarktbörsen teilzunehmen. Denn auch dies ist ein Weg, Mietern deutlich zu machen, dass sie keineswegs rechtlos sind und die Möglichkeit haben, mit kompetenter Unterstützung durch den Mieterbund Dortmund ihre Rechte auch gegen „große“ Vermieter durchzusetzen.

Makaber

Auch mietrechtliche Fälle können gruselig und makaber sein. So musste das AG Schwartau über die Klage des Vermieters gegen die Erben des verstorbenen Mieters entscheiden. Der Mieter war in seiner Wohnung unbemerkt verstorben und erst nach Wochen aufgefunden worden. Der Vermieter beanspruchte von den Erben des Mieters den Ersatz der Kosten der Renovierung und des

Mietausfalls für sechs Monate. Da der Verstorbene erst nach Wochen gefunden worden war und sein Leichnam bereits in Verwesung übergegangen war, musste die Wohnung umfangreich renoviert werden und konnte auf Grund des schlimmen Geruches erst Monate später wieder vermietet werden.

Die Klage des Vermieters wurde abgewiesen. Das Gericht stellt fest, dass

Sterben zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung gehört und keine Überschreitung des mietvertraglich vereinbarten Gebrauchsrechtes darstellt.

Auch ein Verschulden der Angehörigen lag nach Ansicht des Gerichts nicht vor, da Verwandte grundsätzlich nicht verpflichtet seien, sich vom Wohlergehen des Angehörigen zu überzeugen.

Vereinsinternes

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2014

Ort:

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

Zeit:

Mittwoch, 5. November 2014,
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. Satzungsänderung „Einladung über Zeitungsinserat“
8. Wahl der Beiräte
9. Vortrag Verbraucherzentrale Castrop-Rauxel
10. Verschiedenes

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

Wir freuen uns auf Ihr zahlreiches Erscheinen.

Der Vorstand

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 Mieterbund Dortmund 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 Mieterbund Dortmund e.V.“ geworben und bitte um die Zusendung des Prämien-schecks in Höhe von 20 €.

Name

Vorname

PLZ, Ort

Straße, Nr.

Beitrittserklärung

Hiermit erkläre(n) ich / wir meinen / unseren Eintritt in den

(Mitglieds-Nr. – wird vom Verein eingetragen –)

DMB Mieterbund Dortmund e.V.

Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund – Postfach 10 41 20, 44041 Dortmund
Telefon (0231) 58 44 86-0 – Telefax (0231) 52 81 06
www.mieterschutz-do.de



Mietrechtsschutzversicherung ja nein

einmalige Aufnahmegebühr	20,00 €
--------------------------	---------

Ich / Wir zahle(n)

Abbuchungsermächtigung

Mitgliedsbeitrag z. Zt. 6,00 € monatlich

jährlich	72,00 €

Versicherungsbeitrag z. Zt. 2,00 € monatlich

jährlich	24,00 €
----------	---------

Die Kündigung muss schriftlich (ggf. per Einschreiben) mit einer vierteljährlichen Frist zum Schluss eines Kalenderjahres erfolgen. Bei der Kündigung muss die Mindestmitgliedschaft von **zwei vollen Kalenderjahren** erfüllt sein. Der Beitrag ist jährlich im Voraus fällig; unabhängig von der Zahlungsweise. Die Satzung des Vereins und die Bedingungen zur Rechtsschutzversicherung erkenne(n) ich / wir an; je ein Exemplar habe(n) ich / wir erhalten.

1. _____ geb. am _____
Name, Vorname

2. _____ geb. am _____
Name, Vorname

_____ PLZ/Ort _____ Straße und Hausnummer _____ Telefon (privat)

_____ Telefon (dienstlich) _____ Fax _____ Handy _____

Ich / Wir verpflichte(n) mich / uns, bei Wohnungswechsel die neue Anschrift unverzüglich bekannt zu geben, ansonsten ist der **DMB Mieterbund Dortmund e.V.** berechtigt, evtl. entstehende Kosten mir/uns in Rechnung zu stellen. Mit der Speicherung meiner / unserer persönlicher Daten – auch über das Ende der Mitgliedschaft hinaus – bin ich / sind wir einverstanden. Ich / wir erkläre / n mich / uns damit einverstanden, dass die Daten an Dritte weitergegeben werden, soweit dies im Rahmen des Geschäftsbetriebes erforderlich ist. Der DMB Mieterbund Dortmund e.V. sichert in diesem Zusammenhang zu, die Datenschutzregelungen einzuhalten.

Ort, Datum 1. _____
eigenhändige Unterschrift (Vor- und Zuname)

Ort, Datum 2. _____
eigenhändige Unterschrift (Vor- und Zuname)

Sparkasse Dortmund
(BLZ 440 501 99) 001 042 378
IBAN: DE60 4405 0199 0001 0423 78
BIC: DORTDE33XXX

Dortmunder Volksbank
(BLZ 441 600 14) 2 601 416 000
IBAN: DE49 4416 0014 2601 4160 00
BIC: GENODEM1DOR