

# allgemeiner ratgeber

64. Jahrgang

für Miet- und Wohnungswesen

Mai 2015

## Mietertag des DMB in Hamburg

Liebe Mitglieder,

Ende Mai 2015 findet im üblichen Zeitrahmen von zwei Jahren der Deutsche Mietertag in Hamburg statt.

Neben den üblichen Organisationsabläufen wie der Kontrolle des Zahlenwerkes beschäftigt sich der Mietertag auch mit Anträgen der einzelnen Vereine zum Mietrecht und zur Wohnungspolitik. Die Bundesregierung hat sich in der bisherigen Regierungszeit zu einer Weiterentwicklung des Mietrechts durchringen können und u.a. die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip bei der Maklerprovision eingeführt. Die Mietpreisbremse sieht vor, dass bei einer Wiedervermietung einer Wohnung nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Miete mit dem Mieter vereinbart werden kann.

Daraus haben wir als Mieterbund Dortmund e.V. den Antrag für den Deutschen Mietertag abgeleitet, den Bundesgesetzgeber aufzufordern, qualifizierte Mietspiegel für ganz Deutschland vorzuschreiben. Wir sehen es als erheblichen Vorteil an, dass Mietspiegel die ortsübliche Miete für die Beteiligten des Mietvertrages, nämlich Mieter und Vermieter, transparent machen. Teure Mietauseinandersetzungen um die Miethöhe sind dann zwischen Mieter und Vermieter nur in Ausnahmefällen erforderlich.

Auch wenn die Mietpreisbremse nach dem Willen des Gesetzgebers nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten vorgeschrieben werden soll und damit wahrscheinlich für das Ruhrgebiet keine direkte Bedeutung hat, sehe ich sie als einen wichtigen Baustein des sozialen Mietrechts an.

Der Deutsche Mieterbund hat im Übrigen seinen Leit Antrag unter das Motto gestellt „Mietrecht sozialer gestalten – mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen“ und wird auch weiterhin versuchen, die Parteien des Deutschen Bundestages über die reale Situation der Mietverhältnisse in Deutschland zu informieren. Einige Gedanken des Leit Antrages möchte ich zitieren, die insbesondere bei angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland typisch sind.

Die Wohnraumknappheit führt vielerorts zu prekären Lebensverhältnissen, für die es rascher Lösungen bedarf. Die Zuwanderungsüberschüsse aus den ost- und südeuropäischen Ländern und in jüngerer Zeit auch die Flüchtlingszuwanderung aus Krisenländern außerhalb Europas haben den demografisch bedingten Bevölkerungsrückgang nicht nur ausgeglichen, sondern zum Bevölkerungsanstieg und zur Wohnungsknappheit in vielen Städten beigetragen. Die Reaktion darauf kann und darf nicht zunehmende Abschottung gegenüber Neubürgern sein. Es ist beschämend, wenn im reichsten Land Europas die Bürger die prekären Arbeits-, Einkommens- und Wohnbedingungen gegen Zuwanderer ausspielen.

Der Deutsche Mieterbund stellt daher fest, dass nur angemessene Einkommen und bezahlbarer Wohnraum wichtige Faktoren zur Erhaltung des sozialen Friedens sind.

Die wenigen Zitate aus dem Antrag zum diesjährigen Mietertag mögen Ihr Interesse wecken, vielleicht auch mehr über



Robert Punge,  
Vorsitzender DMB Mieterbund Dortmund e.V.

die Arbeit des Deutschen Mieterbundes zu erfahren. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Wir senden Ihnen auch gerne die Anträge in digitaler Form zu.

Ihr

Robert Punge

### Inhalt

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 1 Editorial  | 5 Vereinsinternes                   |
| 2 Zusammenschluss Deutsche Annington und GAGFAH        | 6 Die DOGEWO und der Kabelanschluss |
| 3 Neuer Mietspiegel seit 1. Januar 2015                | 7 Mitglieder für Mieter             |
| 4 Aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) | 8 Tierhaltung immer erlaubt???      |

# Zusammenschluss Deutsche Annington und GAGFAH

Durch den Zusammenschluss der Deutsche Annington und der GAGFAH entsteht mit 350.000 Wohnungen das größte deutsche Wohnungsunternehmen mit Namen Vonovia.

Ob sich diese Fusion für die Mieter als Segen oder Leid erweist, wird die Zukunft zeigen. Die von vielen Mietern geäußerten Sorgen und Ängste sind allerdings angesichts der Erfahrungen der letzten Jahre nur verständlich.

Beide Unternehmen entstanden aus der Privatisierung einer Vielzahl staatlicher Wohnungsbestände. Dahinter standen Finanzinvestoren, die mit den Käufen der Wohnungen höchstmögliche Gewinne erzielen wollten. Da die Steigerung der Gewinne mit der Senkung der Ausgaben einhergeht, fuhren die Unternehmen in wichtigen Bereichen der Wohnungsverwaltung einen klaren Sparkurs.

Örtliche Kundenbüros wurden geschlossen, ein zentrales „Service-Center“ in Bochum eingerichtet, die Zahl der Mitarbeiter wurde reduziert.

Ganz extreme Einsparungen wurden bei der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien umgesetzt. Reparaturen wurden nur in unvermeidbarem Umfang durchgeführt. Viele Mieter blieben mit den Mängeln in ihren Wohnungen sitzen. Wie der „Stern“ berichtete, ergab sich aus einer internen Präsentation der Deutsche Annington für die Mitarbeiter aus dem Februar 2013 sogar die Anweisung, dass Mieterwünsche „kommunikativ zu verhindern“ seien. Der anrufende Mieter sollte wegen seiner Mängelanzeige auf den Schriftweg verwiesen oder durch Ankündigung einer Mieterhöhung abgeschreckt werden. Diese Strategie hat viel zu oft funktioniert.

Tatsächlich investiert wurde auch. Allerdings nur in solche Objekte, die weiteren Profit versprachen. Modernisierungen sind ein ganz großes Thema, ermöglichen sie doch nach den bestehenden gesetzlichen Regelungen Mieterhöhungen, die im Schnitt deutlich über 20% liegen.

Keine Rolle spielte bei diesem Geschäft das Interesse des Mieters.

Der eigentlich gleichberechtigte Vertragspartner war nur noch der Zahler. Das soll sich nun grundlegend ändern!

Die „Heuschrecken“ sind weg, Eigentümer der Unternehmen sind nun seriöse Staatsfonds.

Die zuständigen Verantwortlichen der (noch) Deutsche Annington für NRW haben in den letzten Wochen eine kleine Promotion-Tour durch das Land gemacht und hierbei nicht nur die Geschäftsstelle des Landesverbandes des Deutschen Mieterbund, sondern auch die Geschäftsstellen einzelner Vereine besucht.

Das Gespräch in unserer Geschäftsstelle mit den Herren Fittkau, Peterhülswel und Lange verlief sehr harmonisch und vielversprechend.

So soll Schimmel in Wohnungen der Deutsche Annington kein Streitthema mehr sein. Schimmel sei für die DA eine „ethische“ Frage und werde ganz unabhängig vom Verschulden beseitigt.

Widerspricht der Mieter einer Betriebskostenabrechnung, soll er nicht mehr mit Mahnungen und entsprechenden Mahngebühren belastet, sondern bis zur Klärung eine Mahnsperre für die Nachforderung gesetzt werden.

Bei Modernisierungsmaßnahmen bestehe Gesprächsbereitschaft hinsichtlich der Instandhaltungsabzüge und werde die Berechnung der möglichen Energieeinsparungen überarbeitet.

Für die Bearbeitung dringender Angelegenheiten wurde uns auch der sogenannte „kurze Dienstweg“ angeboten.

Ziel des neuen Großvermieters sei nun die Wertsteigerung durch „Mieterorientierung“.

Tatsächlich konnten wir in den vergangenen Wochen ein deutlich gesteigertes Engagement der Mitarbeiter der DA in dringenden Angelegenheiten feststellen. Wir erhielten umgehende Rückmeldungen der zuständigen Stellen, Schäden wurden beseitigt, Kosten reguliert.

Bleibe es so, könnten viele Mieter zufrieden sein.

Aber ob es so bleibt...?

Das persönliche Gespräch, die Zusagen, der kurze Dienstweg, dies erinnert sehr an das Jahr 2005, in dem die Deutsche Annington die Viterra übernahm. Wir wurden in das Kundencenter Bochum

zum Kennenlernen eingeladen, durften viele Probleme ansprechen und erhielten Kontaktdaten für den kurzen Dienstweg. Der Start war gut, der Verlauf der Kommunikationslinie ging jedoch bereits nach wenigen Monaten steil nach unten.

Deutsche Annington/GAGFAH mag keine Heuschrecke mehr sein. Aber dieser Großvermieter trägt nun die Altlasten der Heuschrecken und muss diese abarbeiten. Und das kostet Geld, sehr viel Geld.

Durch die versäumten Instandhaltungsmaßnahmen der letzten Jahre besteht in zahlreichen Liegenschaften ein großer Reparaturstau. Wie Herr Rolf Buch als Vorstandsvorsitzender der DA selbst sagt, können derartige Siedlungen nicht modernisiert werden, da für diese Wohnungen keine zahlungskräftigen Mieter zu finden sind. Die Instandsetzung und -haltung solcher Objekte kostet also, ohne dass erhöhte Einnahmen zu erwarten sind.

Außerdem ist auch ein seriöses Unternehmen auf Gewinnerzielung ausgerichtet. Also wird es auch zukünftig umfangreiche Modernisierungen in lohnenswerten Siedlungen mit entsprechenden Mieterhöhungen geben. Das Unternehmen wird auch zukünftig durch eigene Tochterunternehmen Dienstleistungen erbringen und über die Betriebskosten abrechnen (wir erinnern hier nur an die Gründung des Kabelanbieters Multi Media Service AG), wodurch die Kosten der Mieter steigen. Und auf Mieterhöhungen nach dem Mietwertespiegel wird der Vermieter sicher ebenfalls nicht verzichten. Wohl auch nicht in wenig gepflegten Siedlungen. Denn hier weiß er, dass die ortsübliche Miete aus dem Mietspiegel nichts zu tun hat mit dem tatsächlichen Zustand der Wohnung.

Auch wenn das neue Motto der Deutsche Annington/GAGFAH die „Wertsteigerung durch Mieterorientierung“ lautet und die Bereitschaft zur Kommunikation mit dem Mieterbund und für kurze Dienstwege zu Gunsten der Mieter bekundet wird, ist zu befürchten, dass schon nach kurzer Zeit die Motivation sinkt und die altbekannte Arbeitsweise wieder auflebt. Denn Mieterorientierung schafft zwar Zufriedenheit und Harmonie, ist aber auch aufwendig und teuer. Und das leistet sich ein Großunternehmer regelmäßig nicht.

# Neuer Mietspiegel seit 1. Januar 2015

Seit dem 1. Januar 2015 gilt für Dortmund der neue Mietspiegel. Auf Grundlage einer repräsentativen Befragung durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH wurde der qualifizierte Mietspiegel unter Mitwirkung der Interessenverbände Haus & Grund, Mieterbund Dortmund, Mieterverein Dortmund und Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungswesen sowie des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Dortmund und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erstellt.

Neu ist der Aufbau des Mietspiegels, der allerdings seine Anwendung auch deutlich erleichtert. Es gibt zur Berechnung der ortsüblichen Miete einen Aus-

gangswert. Auf diesen Wert werden dann Zu- und Abschläge für Ausstattungsmerkmale, Modernisierungen und Standortmerkmale gerechnet. Aus der Abfrage aller im Mietspiegel ausgewiesenen Faktoren ergibt sich die berechnete Miete. Der neue Mietspiegel ist überschaubar und verständlich.

Ebenfalls neu ist das Merkmal der Gebietszugehörigkeit. Die Abfragen der InWIS haben ergeben, dass der Standort eines Hauses in bestimmten Stadtgebieten Auswirkungen auf die Höhe der Miete hat. Den höchsten Zuschlag erfahren Wohnungen in der Innenstadt mit 0,56 € pro m<sup>2</sup>, einen Abschlag in Höhe von 0,19 € pro m<sup>2</sup> gibt für den Standort des

Hauses in der Innenstadt-Nord. Weder Zu- noch Abschläge gibt es für die Standorte Dortmund-West und Dortmund-Nord.

Zu beachten ist, dass die Gebiete sehr großflächig sind und auch Bereiche umfassen können, die vom Zu- oder Abschlag deutlich abweichen. Hier ist dann eine genauere Prüfung einzelner Faktoren des Standortes erforderlich, nach der eine Korrektur der Miete über die Mietpreisspanne möglich ist.

Wenn Sie eine Mieterhöhung bekommen, lassen Sie diese bitte in jedem Fall bei uns prüfen.

Baujahr	Spanne	Spanne
	Untergrenze in €/m <sup>2</sup>	Untergrenze in €/m <sup>2</sup>
	Mittelwert (Median) in €/m <sup>2</sup>	
bis 1929	3,58 - 5,19	
	4,40	
1930 bis 1969	3,83 - 5,30	
	4,60	
1970 bis 1977	4,14 - 5,43	
	4,70	
1978 bis 1994	4,73 - 6,38	
	5,41	
1995 bis 2001	5,18 - 6,85	
	5,97	
2002 bis 2005	5,47 - 7,33	
	6,36	
2006 bis 2011	6,07 - 8,18	
	6,72	

## 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

## Aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH)

Der Bundesgerichtshof hat in den ersten drei Monaten dieses Jahres Entscheidungen getroffen, die ganz erhebliche Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse haben.

Am 18. März war der Tag der Entscheidungen über vertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen. In nahezu allen Mietverträgen ist formularmäßig vereinbart, dass der Mieter die Wohnung im Laufe des Mietverhältnisses renovieren muss, d.h. tapezieren, streichen, lackieren. Schon 2004 hat der BGH entschieden, dass es unzulässig ist, dem Mieter feste Fristen aufzuerlegen, innerhalb derer er renovieren muss. Völlig zu Recht wurde klargestellt, dass ein Mieter nur zu Renovierungen verpflichtet werden darf, die auch notwendig sind, und nicht, weil eine auf dem Papier stehende Frist abgelaufen ist.

Anschließend folgten weitere Entscheidungen auf dieser Linie. Vereinbarungen in Mietverträgen, nach denen der Mieter strikt verpflichtet war, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses zu renovieren, tapetenfrei oder in einer vorgegebenen Farbgestaltung zurückzugeben, wurden vom BGH als unwirksam bewertet. Immer mit der Begründung, dass der Mieter hier unangemessen benachteiligt werde, weil die geforderten Arbeiten auf Grund des Zustandes der Wohnung gar nicht erforderlich sein könnten.

Mit seinen Entscheidungen vom 18. März 2015 hat der Bundesgerichtshof den Schutz des Mieters vor unberechtigten Belastungen noch einmal gestärkt und auch auf den Beginn des Mietverhältnisses bezogen. Die mietvertraglich vereinbarte Formular Klausel über die Pflicht des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses ist immer dann unwirksam, wenn dem Mieter eine **unrenovierte** Wohnung übergeben wurde (Az.: VIII ZR 185/14).

Begründet wird diese Entscheidung damit, dass der Mieter in einem solchen Fall verpflichtet wird, die Abnutzungen und Gebrauchsspuren des Vormieters zu beseitigen. Schlimmstenfalls muss er eine Anfangsrenovierung durchführen oder die Wohnung in einem Zustand zurückgeben, der besser ist, als er zu Beginn des Mietverhältnisses war.

Wirksam können Schönheitsreparaturen formularmäßig somit zukünftig nur vereinbart werden, wenn der Mieter entweder eine renovierte Wohnung erhält oder aber ihm vom Vermieter ein Ausgleich für die erforderlichen Renovierungs-

arbeiten gewährt wird. Der Ausgleich muss dann angemessen sein, d.h. dem tatsächlichen Renovierungsaufwand gerecht werden.

Für aktuell bestehende Mietverhältnisse bedeutet dies, dass der Mieter **keine** Renovierungen in seiner Wohnung durchführen muss, wenn:

die Schönheitsreparaturklausel eine Formularklausel ist, die Wohnung unrenoviert übergeben wurde und der Vermieter keinen angemessenen Ausgleich für die vorhandenen Gebrauchsspuren geleistet hat.

Von dieser Entscheidung des Bundesgerichtshofs sind unzählige Mietverträge betroffen. Nahezu alle Mietvertragsvordrucke beinhalten eine Schönheitsreparaturklausel. Und die meisten Wohnungen wurden unrenoviert vermietet.

In letzter Konsequenz bleiben dem Mieter in diesen Fällen während des Mietverhältnisses nicht nur die Renovierungspflichten erspart, sondern kann er sogar vom Vermieter die Durchführung der erforderlichen Arbeiten verlangen.

Die weitere Entscheidung vom 18. März betraf die sogenannte „Quotenabgeltungsklausel“ (BGH ZR VIII 242/13). Mit einer solchen Formularklausel sollen Mieter verpflichtet werden, zum Ende des Mietverhältnisses entweder die Wohnung zu renovieren oder alternativ anteilige Kosten für eine Renovierung zu zahlen. Die vom Mieter zu tragenden Kosten sollen einen Ausgleich für die von ihm verursachte Abnutzung der Wohnung seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen darstellen.

Ursprünglich hat der BGH eine solche Regelung für möglich und wirksam erachtet. Nun hat er seine Auffassung revidiert und Quotenabgeltungsklauseln für unwirksam erklärt.

Auch diese Entscheidung kann nur begrüßt werden. In der Praxis hat es sich als schier unmöglich erwiesen, eine solche Klausel so zu formulieren, dass es dem Mieter auch nur ansatzweise möglich wäre, zu Beginn des Mietverhältnisses zu kalkulieren, welche Kosten er bei Beendigung des Vertrages noch zu zahlen hat. In der Vereinbarung einer völlig unvorhersehbaren Belastung des Mieters sieht der BGH eine unangemessene Benachteiligung des Mieters mit der Folge, dass die vertraglich vereinbarte Quotenabgeltungsklausel unwirksam ist. Der Mieter muss zum Ende des Mietverhältnisses also weder zahlen noch renovieren.

Diese höchstrichterlichen Urteile sind äußerst positiv für Mieter. Allerdings raten wir dennoch allen Mietern an, sich im Falle einer Auseinandersetzung mit dem Vermieter ausführlich beraten zu lassen. Die Urteile sind nicht immer anwendbar. Sie beantworten auch nicht jede Frage in jedem Einzelfall. Vielmehr muss jedes Detail geprüft und abgewogen werden, bevor jede Verpflichtung des Mieters zurückgewiesen wird.

Aber auch weniger mieterfreundliche Urteile sind vom Bundesgerichtshof gefällt worden.

So entschied er, dass ein Vermieter ein Mietverhältnis grundsätzlich bereits nach zwei Jahren wegen Eigenbedarfs kündigen darf (BGH VIII ZR 154/14).

Hier hatte der Vermieter mit dem Mieter einen unbefristeten Mietvertrag geschlossen und bereits nach zwei Jahren das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs für seine 20 jährige Tochter wieder gekündigt.

Das Landgericht hatte die Eigenbedarfskündigung als unwirksam zurückgewiesen. Es bewertete die Kündigung als rechtsmissbräuchlich, da der Vermieter bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses hätte vorhersehen können, dass die nahezu erwachsene Tochter die Wohnung in absehbarer Zeit würde nutzen wollen. Hierüber hätte der Vermieter den Mieter vorab informieren müssen, so dass dieser sich des Risikos einer kurzen Mietdauer und hoher Kosten für einen weiteren Umzug bewusst sei.

Der Bundesgerichtshof sieht dies nun ganz anders.

Zwar soll eine Eigenbedarfskündigung auch weiterhin rechtsmissbräuchlich sein, wenn der Vermieter den Mieter bei Vertragsabschluss nicht darüber in Kenntnis setzt, dass er die Wohnung in absehbarer Zeit für sich oder einen Angehörigen in Anspruch nehmen will oder diese zumindest erwägt.

Aber unabhängig hiervon, so der BGH, sei der Vermieter gar nicht verpflichtet, sich vor Abschluss eines Mietvertrages überhaupt Gedanken über die zukünftige Entwicklung zu machen. Nach Ansicht des Gerichts muss der Vermieter keine „Bedarfsvorschau“ treffen und den Mieter auch nicht über seine persönlichen oder familiären Verhältnisse informieren. Will der Mieter Sicherheit für ein längeres Mietverhältnis, muss er laut BGH im Mietvertrag einen entsprechenden Kündigungsausschluss vereinbaren.

Mit diesem Urteil hat der Bundesge-



richtshof die Zurückweisung einer Eigenbedarfskündigung nach kurzer Mietdauer praktisch unmöglich gemacht. Sobald der Vermieter erklärt, sich vor Abschluss des Mietvertrages keine Gedanken über die weitere Entwicklung gemacht zu haben, ist seine Kündigung nicht rechtsmissbräuchlich.

Der Hinweis des Gerichts auf die Möglichkeit eines Kündigungsverzichts oder –ausschlusses im Mietvertrag ist wenig hilfreich. Kaum ein Vermieter verzichtet freiwillig auf die Möglichkeit der Kündigung wegen Eigenbedarfs. Im Übrigen läuft es im normalen Leben, auch beim Abschluss von Mietverträgen, gerade bei den Vertragsverhandlungen doch immer ganz harmonisch und daher auch mündlich. Der Mieter sagt, dass er gern lange wohnen bleiben möchte. Der Vermieter bestätigt, dass auch er ein langes Mietverhältnis wünscht. Aus Angst, die Wohnung dann doch nicht zu bekommen, fragt der Mieter nicht nach einer schriftlichen Bestätigung.

Leider kann der Mieter sich nach diesem Urteil nicht mit dem Argument der Rechtsmissbräuchlichkeit gegen die Kündigung wehren.

Ebenfalls unerfreulich ist die Entscheidung des BGH, nach der das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges auch dann fristlos gekündigt werden kann, wenn die Miete vom Mieter unverschuldet nicht gezahlt wurde (BGH VIII ZR 175/14).

Im entschiedenen Fall war der Mieter wiederholt in Rückstand geraten, weil das Jobcenter die Übernahme der Unterkunftskosten immer wieder ablehnte. Der Mieter klagte beim Sozialgericht gegen das Jobcenter. Noch während des Verlaufes des letzten Verfahrens kün-

digte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos wegen des Rückstandes zweier Monatsmieten.

Obwohl das Sozialgericht den Anspruch des Mieters auf die Unterkunftsleistungen bestätigte und das Jobcenter die Zahlungsrückstände ausgleichen musste, erklärte der BGH die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses für wirksam. Nach Ansicht der Richter kommt es für die fristlose Kündigung nur darauf an, dass die Mietzahlungen ausgeblieben sind und der Mietrückstand besteht. Ob der Mieter den Zahlungsrückstand verschuldet hat, ist völlig irrelevant. Es spielt also auch keine Rolle, ob der Mieter von Sozialleistungen abhängig ist und ob er überhaupt Einfluss auf die

Rechtzeitigkeit der Zahlung nehmen kann. Entscheidend ist allein die vertragliche Verpflichtung zur pünktlichen und vollständigen Mietzahlung. Getreu dem Motto „Geld hat man zu haben“ ist der Mieter für seine finanzielle Leistungsfähigkeit in vollem Umfang allein verantwortlich.

Wenn der Bundesgerichtshof den Wortlaut des Gesetzes auch völlig korrekt bewertet, so berücksichtigt er in diesem Fall offensichtlich nicht ausreichend die tatsächliche Abhängigkeit der Betroffenen vom Leistungsträger und ihre Handlungsunmöglichkeit in Fällen der verzögerten oder gar falschen Sachbearbeitung. Für diese Fälle muss ein Ausnahmetatbestand geschaffen werden.



„Meine Frau hat den Vermieter geheiratet und dann auf Eigenbedarf geklagt.“

## Vereinsinternes



Im Dezember hat uns Christina Riemer, die in der Zeit von 2010 bis 2013 hier ihre Ausbildung zur Kauffrau für Bürokommunikation absolviert hat, verlassen. Wir haben sie ungern ziehen lassen, wünschen ihr aber dennoch für ihre Zukunft nur das Beste.

Frau Yasmin Kaminski ist ihre Nachfolgerin. Sie hat in einer großen Rechtsanwaltskanzlei Ihre Ausbildung zur Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten gemacht und die vorzeitige Prüfung mit Bravour bestanden.

Frau Kaminski ist überwiegend im Empfangsbereich tätig, so dass viele Mitglieder sie bereits kennen gelernt haben. Im privaten Leben liebt sie Musik und Fußball. Leider ist sie Anhängerin des falschen Vereins. Wir hoffen allerdings, dass wir ihr im Laufe der Zeit die **echte Liebe** zeigen können.

Zurück ist seit März Frau Ricarda Fustmann. Nach einem Jahr Elternzeit hat Frau Fustmann ihre Arbeit in Teilzeit wieder aufgenommen. Wir freuen uns, dass sie nun zwei ganze Tage in unserer Hauptgeschäftsstelle tätig ist.

# Die DOGEWO und der Kabelanschluss

Seit Monaten streiten wir mit der DOGEWO21 über die zwangsweise Versorgung der Wohnungen mit Kabelfernsehen, für die die Mieter zahlen sollen. Vielen Mietern wird dieses Thema noch erinnerlich sein. Der Streit wurde auch mit der Deutsche Annington geführt. Der DA wurde u.a. vom Amtsgericht Dortmund bescheinigt, dass sie nicht berechtigt ist, eine Zwangsversorgung zu bewirken.

Aus welchem Grunde die DOGEWO21 den Ausgang dieser Auseinandersetzung des DMB Mieterbund Dortmund mit dem „Bösewicht“ der Branche nicht abgewartet hat, ist uns schleierhaft. Sie hat während des laufenden Verfahrens gegen die DA selbst eine Kooperation mit der DOKOM21 vereinbart, nach der alle Wohnungen der DOGEWO21 mit Kabelfernsehen versorgt werden und die Mieter die Kosten des Kabelfernsehens über die Betriebskosten zahlen sollen. Genau wie die DA. Und nach unserer Auffassung genauso unberechtigt.

Entscheidend für die Umlage derartiger Kosten ist immer der Mietvertrag. Bei der DOGEWO21 gibt es im Hinblick auf Kabelfernsehen nur zwei Vertragsformulare: das **vor** dem Kabelzeitalter und das **im** Kabelzeitalter. In den Verträgen **vor** dem Kabelzeitalter steht nur, dass eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk und Fernsehen vorhanden ist. Hier wird weder eine Kabelanschlussdose erwähnt noch Kabelgebühren. Gab es ja auch noch gar nicht. In den Verträgen, die **im** Kabelzeitalter abgeschlossen wurden, gibt es mehrere Hinweise auf Kabel und Fernsehen. In § 1 steht, dass die Wohnung mit dem „Empfang von ARD, ZDF, West3...“ ausgestattet ist. Zudem steht in der Wohnungsbeschreibung, dass die Wohnung über eine Kabelanschlussdose verfügt und schließlich ist im Vertrag vereinbart, dass die Kosten der Breitbandkabelanlage umgelegt werden.

Natürlich hat die DOGEWO21 längst aufgerüstet und alle Wohnungen mit Kabelanschlussdosen ausgestattet. Aber die alten Verträge wurden nach dieser Modernisierung nicht verändert. Viel-

mehr wurden alle Mietverträge gleich behandelt. Jedem Mieter wurde vielmehr völlige Freiheit gelassen. Wer Fernsehen über Kabel empfangen wollte, durfte mit dem Kabelanbieter einen eigenen Vertrag schließen. Neuen Mietern übergab die DOGEWO21 mit dem Mietvertrag sogar selbst ein Vertragsformular für den Kabelanbieter. Wer das nicht wollte, ließ es bleiben. Und es war auch kein Problem, einen mit dem Anbieter geschlossenen Vertrag später wieder zu kündigen. Umgelegt wurden im Zeitalter des Kabelfernsehens nur die geringen Gebühren für die Grundversorgung mit ARD, ZDF und WDR, die wohl auch alle „Uralt-Mieter“ gern ausgliehen.

Gerade diese Freiheit will die DOGEWO21 ihren Mietern nun nehmen. Die DOKOM21 wird alle Wohnungen mit einem Basis-Programmpaket versorgen. Und alle Mieter sollen diese Versorgung bezahlen!

Berechtigt ist die DOGEWO21 nach unserer Rechtsauffassung hierzu nicht! Sie ist, wie in den Mietverträgen vereinbart, verpflichtet, allen Mietern die Grundversorgung mit den öffentlich-rechtlichen Programmen zu liefern. Sie ist aber nicht berechtigt, dieses Programmangebot nach eigenem Ermessen auszuweiten und die dadurch entstehenden Mehrkosten auf die Mieter abzuwälzen. Und sie ist auch nicht berechtigt, die Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses an diesen Kabelanschluss zu binden. Genau dieser kostenpflichtige Zwangsanschluss wurde vom Amtsgericht Dortmund im Fall der Deutschen Annington auch abgelehnt.

Dem Engagement eines unserer Mitglieder ist es zu verdanken, dass viele Mieter der DOGEWO21 aufmerksam wurden. Herr Hoeke selbst nutzt ein Angebot der Telekom und hat keinerlei Bedarf an einer Kabelversorgung durch die DOKOM21. Er sprach Nachbarn an und stellte fest, dass vielen von ihnen die zu erwartenden Kosten zu hoch waren. Da sie aber von der DOGEWO21 die Auskunft erhalten hatten, zur Zahlung verpflichtet zu sein, wollten sie sich nicht wehren.

Herr Hoeke, dessen persönlicher Widerspruch auch abgelehnt wurde, empfand dies als ungerecht und schaltete den DMB Dortmund und die Ruhr-Nachrichten ein. Nachfolgend berichteten auch Radio 91.2 und die „Aktuelle Stunde“ über den „Fall DOGEWO21“.

Leider zeigt sich die DOGEWO21 in dieser Angelegenheit bislang wenig einseitig oder gar kompromissbereit.

In einzelnen Fällen, wie bei Herrn Hoeke, erklärte sie sich bereit, einen Sperrfilter zu setzen, so dass der Kabelempfang auf die Programme ARD, ZDF, WDR und Vox begrenzt wird, und verzichtete auf die Umlage der 10,70 € monatlich. In den meisten Fällen beharrt sie allerdings darauf, dass die Mieter zur Zahlung der Kabelgebühren verpflichtet seien. Eine ganzheitliche Lösung in der Form, dass die Mieter selbst entscheiden können, ob sie den Kabelanschluss nutzen wollen oder nicht, ist von der DOGEWO21 offenbar nicht gewünscht.

Aus diesem Grunde bleibt wieder nur die gerichtliche Klärung. Zwei Mitglieder des DMB Dortmund werden durch Frau Rechtsanwältin Nunnemann beim Amtsgericht Dortmund gegen die DOGEWO21 klagen und feststellen lassen, dass die Umlage der Kabelgebühren nicht zulässig ist. Wir hoffen auf eine schnelle und positive Entscheidung.

Allerdings beklagen sich auch viele Mieter der DOGEWO21, die den Kabelanschluss der DOKOM21 nutzen wollen und bereit waren, die 10,70 € monatlich zu zahlen. Leider ist das Angebot nämlich ganz anders als sie es sich nach der Ankündigung durch die DOGEWO21 vorgestellt haben. Und zudem viel teurer!

In ihrer Ankündigung zur Umstellung auf die DOKOM21 teilt die DOGEWO21 mit, dass das neue Versorgungsangebot „bis zu 200 TV-Programme“ umfasst, von denen 28 HD-Sender seien. Erhalten blieben 28 analoge Sender.

Die meisten Mieter gingen nun davon aus, dass sie nach der Umstellung für 10,70 € viel mehr Programme als bisher empfangen können. Stimmt aber nicht.

Tatsächlich sind es nur 28 analoge Sender. Will der Mieter mehr, muss er weitere Programm-Pakete der DOKOM21 buchen, die natürlich jeweils wieder einen zusätzlichen Preis haben.

Außerdem sind mit der Umstellung einmalige Gebühren verbunden. Der Mieter muss Anschlussgebühren zahlen. Er benötigt einen neuen Receiver, den er nicht, wie etwa bei Unitymedia mieten kann, sondern kaufen muss. Ist der Mieter Abonnent von Sky, muss er eine neue SIM-Karte bestellen, die ebenfalls kostenpflichtig ist.

Mieter, die zuvor einen Komplettvertrag mit Unitymedia hatten, mussten sich auch einen anderen Anbieter für Telefon und Internet suchen, da Unitymedia auf Grund der Kündigung der DOGEWO21 auch hier nicht mehr liefern kann. Abon-

niert der Mieter die Versorgung auch über DOKOM21, zahlt er natürlich auch hier, wie bei Unitymedia. Möchte er aber seine alte Telefonnummer behalten, muss er eine zusätzliche Gebühr an die DOKOM21 zahlen.

Nach den dem DMB Mieterbund vorliegenden Preisen können auf den Mieter wegen der Umstellung insgesamt Einmalgebühren in Höhe von ca. 190 € zukommen. Kosten, die nur daraus resultieren, dass die DOGEWO21 der Unitymedia die Versorgung entzogen und dafür die DOKOM21 ins Boot geholt hat.

Für die DOGEWO21 und ihr Schwesterunternehmen DOKOM21 ist das Kabelprojekt sicherlich wirtschaftlich interessant. Mieterfreundlich ist es allerdings nicht.

## **Das neue Mieterlexikon 2015/2016 ist da**

Ab sofort können Sie in unserer Geschäftsstelle ein Exemplar zum Preis von 13,00 € erwerben. Auch die ältere Ausgabe von 2013/2014 ist noch vorhanden, die wir nun zu einem Preis von 5,00 € abgeben.

**Greifen Sie zu !**

## **Mitglieder für Mieter**

In unserem Bericht über die DOGEWO21 und deren geplante Umstellung auf Breitbandkabel haben wir schon auf das Engagement unseres Mitglieds, Herrn Hoeke, hingewiesen. Herr Hoeke ist langjähriger Mieter der DOGEWO21 und sehr interessiert nicht nur an der aktuellen Entwicklung dieses Unternehmens, sondern auch am Schicksal seiner Nachbarn.

Nachdem er von der DOGEWO21 über die Umstellung des Kabelfernsehens informiert worden war, hat er das örtliche Kundenbüro aufgesucht und dort mehrere, vornehmlich betagte Nachbarn getroffen, die über die Einrichtung des Kabelfernsehens und insbesondere über die dadurch anfallenden Kosten sehr unglücklich waren. Für viele stellen diese Kosten eine erhebliche Mehrbelastung dar, die die ohnehin schon kleine Rente kaum noch tragen kann. Leider erhiel-

ten diese Nachbarn im Kundenbüro nur die Auskunft, dass die zukünftigen Kabelkosten trotz allem getragen werden müssen.

Dies war der Auslöser für Herrn Hoeke, sich an uns zu wenden und den Anspruch der DOGEWO21 prüfen zu lassen. Er hat die Vorgehensweise der DOGEWO21 als ausgesprochen ungerecht empfunden und wollte seinen Nachbarn helfen. Durch unsere Beauftragung und die Kontaktaufnahme mit den Ruhr-Nachrichten ist dies auch gelungen. Wir sind nach rechtlicher Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, dass die DOGEWO21 ihre Mieter nicht zwingen kann, für die neue Kabelversorgung zu zahlen, und haben dies auch öffentlich mitgeteilt. Viele Mieter haben nach der Berichterstattung in Zeitung, Radio und Fernsehen den Mut gefunden, der Kostenumlage durch die DOGEWO21

zu widersprechen. In einigen Fällen hat die DOGEWO21 bereits einen Rückzieher gemacht. In anderen wird eine gerichtliche Entscheidung erfolgen.

Viele Mieter scheuen den Weg zum Mieterverein. Sie denken, dass sie allein sich beschweren und fürchten Sanktionen des Vermieters. Solche Ängste sind in der Regel unbegründet, können von uns aber nur abgebaut werden, wenn die Menschen mit uns sprechen. Mieter, wie Herr Hoeke, bauen an dieser Stelle Brücken. Sie weisen uns auf die Probleme hin und unterstützen ihre Nachbarn. So können wir mehr betroffene Mieter ansprechen und ihre Rechte durchsetzen.

Daher unsere Bitte an alle Mitglieder: Wenn es in Ihrem Haus oder Ihrer Siedlung zu Problemen mit dem Vermieter kommt, die auch andere Mieter betreffen, melden Sie sich bitte bei uns! Ihre Nachbarn werden es Ihnen danken.



# Tierhaltung immer erlaubt???



Seit einiger Zeit hören wir immer wieder von Mitgliedern, dass sie sich einen Hund oder eine Katze angeschafft haben, da sie den Vermieter ja nun nicht mehr um Erlaubnis fragen müssen. Da gäbe es ja ein neues Gesetz.

Stimmt leider so nicht.

Richtig ist, dass der Bundesgerichtshof in zwei Fällen über die im Mietvertrag vereinbarten Klauseln zur Tierhaltung geurteilt hat. In beiden Fällen hat er die Regelungen für unwirksam erachtet.

Die eine Klausel enthielt ein ganz striktes Verbot der Tierhaltung. In diesem Verbot, das keinerlei Ausnahme vorsah, hat der BGH eine unangemessene Benachteiligung des Mieters gesehen, die nicht hinnehmbar ist.

Im anderen Fall wurde die Erlaubnis zur Tierhaltung von der Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht. Die Zustimmung wurde aber in das freie Ermessen des Vermieters gestellt, so dass dieser die Tierhaltung auch ohne sachlichen Grund und ganz willkürlich untersagen durfte.

Durch diese beiden Urteile sind die Klauseln in diesen Mietverträgen weggefallen, so dass die Tierhaltung erlaubt war.

Allerdings gelten diese Urteile auch nur für identische Klauseln in anderen Mietverträgen. Enthält ein Mietvertrag eine

andere Vereinbarung zur Tierhaltung, kann diese ohne weiteres wirksam sein.

Steht in der Vereinbarung im Mietvertrag, dass der Vermieter die Tierhaltung untersagen kann, wenn durch das Tier Belästigungen oder Störungen der Hausbewohner zu befürchten sind oder Beeinträchtigungen des Mietobjektes erwartet werden müssen, ist diese Vereinbarung wirksam. Der Vermieter darf nämlich nicht pauschal und willkürlich die Tierhaltung verbieten, sondern nur aus bestimmten Gründen. Er ist verpflichtet, im Einzelfall konkret zu prüfen und ein mögliches Verbot zu begründen.

Grundsätzlich möglich ist auch eine vertragliche Vereinbarung, durch die der Vermieter die Haltung einer Tierart untersagt. Der Vermieter darf die Hundehaltung in der Wohnung verbieten, wenn dies nicht Bestandteil eines absoluten Tierhaltungsverbotes ist.

Und selbstverständlich ist es auch möglich, die Erlaubnis zur Tierhaltung im Mietvertrag durch eine sogenannte Individualklausel zu vereinbaren. Wird das Thema Tierhaltung bei den Vertragsverhandlungen besprochen und einigen sich Mieter und Vermieter auf eine konkrete Regelung, die in den Mietvertrag aufgenommen wird, fällt diese nicht unter die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Die bezieht sich nämlich nur auf sogenannte Formulklauseln, das heißt solche Vereinbarungen, die ohne Verhandlung dem Mieter einfach vorgegeben wurden. Im Rahmen einer Individualklausel kann sich sogar auf ein generelles Tierhaltungsverbot geeinigt werden.

Zu Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter kann es aber auch dann kommen, wenn beide sich über die Erlaubnis zur Tierhaltung grundsätzlich einig sind.

Solche Streitigkeiten kommen häufig auf, wenn der Vermieter der Auffassung ist, dass durch die Tierhaltung im konkreten Fall der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung deutlich überschritten wird und unzumutbar ist.

Ist eine Einigung nicht möglich, müssen die Gerichte entscheiden. In einem solchen Verfahren muss das Gericht entscheiden, ob das Interesse des Vermieters an einem Verbot der konkreten

Tierhaltung das Interesse des Mieters an der Tierhaltung überwiegt oder umgekehrt.

Recht eindeutig sind hier die Entscheidungen, wenn es um die Haltung von Therapie- oder Helpshunden geht. Benötigt ein Mieter einen Blindenhund, kann ihm dessen Haltung kaum versagt werden. Wird gutachterlich ein Therapiehund als notwendig erachtet, ist auch dessen Haltung in der Regel zu erlauben.

Der Vermieter muss nicht dulden, wenn durch ein Übermaß an Tieren Schäden an der Wohnung drohen. So wurde z.B. die Haltung von mehr als 100 in der Wohnung frei fliegender Vögel vom Landgericht Karlsruhe untersagt. Das Amtsgericht Frankfurt/Main entschied, dass die Haltung zweier Schäferhunde in einer Einzimmerwohnung unzulässig ist. Das Amtsgericht Reinbek verpflichtete einen Vermieter, die Haltung zweier Golden-Retriever in einer 50 m<sup>2</sup> großen Wohnung zu erlauben, da die Halterin mit den Hunden eine Rettungsausbildung durchführte und von den Tieren keine Störung ausging. Die Haltung einer Katze kann verboten werden, wenn das Tier frei läuft und ständig in fremde Wohnungen oder Terrassen vordringt und hierbei Kot und Erbrochenes hinterlässt.

Im Streitfall obliegt es dem Gericht zu entscheiden, ob die Haltung des Tieres der vertragsgemäßen Nutzung einer Wohnung entspricht. Dabei wird geprüft, um was für ein Tier es sich handelt, wie groß die Wohnung ist, wie viele Personen in der Wohnung leben, ob eine artgerechte Haltung möglich ist, welche Belange der Nachbarn betroffen sein können und mehr.

Vorab kann in vielen Fällen nicht abgesehen werden, wie das Gericht entscheidet.

Und deshalb ist jedem Mieter dringend anzuraten, die Zustimmung des Vermieters zur Anschaffung eines Tieres einzuholen, bevor es angeschafft wird. Hierdurch kann nicht nur ein unschöner Streit mit dem Vermieter und möglicherweise auch einigen Nachbarn vermieden werden. Hierdurch wird auch verhindert, dass ein liebgewonnenes Haustier wieder abgegeben werden muss und vielleicht sogar im Tierheim landet.