

# allgemeiner ratgeber

64. Jahrgang

für Miet- und Wohnungswesen

Oktober 2015

Liebe Mitglieder,

die Großbetrügereien der letzten Jahre, angefangen von den Manipulationen beim ADAC über die Korruptionsskandale bei Siemens und Fifa sowie zuletzt die Betrugssoftware bei Diesel-Fahrzeugen von VW lassen einen nicht nur am Bild des „ehrbaren Kaufmanns“ zweifeln. Die hässliche Fratze des Kapitalismus, das Motto „es gibt viel zu holen, sacken wir es uns ein“, war und ist offensichtlich nur ein wenig verschleiert gewesen.

Auch wir Mietervereine akzeptieren den „ehrbaren Kaufmann“, der in der Wohnungswirtschaft als langfristiger Wohnungshalter, wie unsere bekannten Wohnungsgenossenschaften oder kommunalen Wohnungsunternehmen, auftritt. Diese Dortmunder Unternehmen wie die DOGEWO 21 oder auch die Genossenschaften Spar- und Bauverein und GWS halten ihre Wohnungen im Regelfall in einem vernünftigen Zustand und modernisieren sie auch. Auf der anderen Seite stehen die finanzwirtschaftlich geprägten Wohnungsunternehmen, die von auswärtigen Immobilienfonds geführt werden. Dort war die Situation von ständigem Verfall der Objekte geprägt, die viele Mieter zur Verzweiflung trieb. Nun hat sich in der jüngsten Vergangenheit für etliche Mieter auch das zweischneidige Schwert der Modernisierung gezeigt. Einerseits werden die Häuser schöner, indem die Fassaden gedämmt werden, andererseits werden 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete geschlagen. In einer uns bekannten Situation wurde eine Mieterhöhung von 240,00 € rechnerisch richtig verlangt.

Auf dem Delegierten-Tag des DMB NRW am 19.09.2015 haben wir die Bundesre-

gierung aufgefordert, dringend erforderliche Änderungen der Gesetzeslage zur Entlastung der Mieter zu bewirken. Hier besteht akuter Handlungsbedarf.

Ebenfalls diskutiert wurden auf dem Delegierten-Tag die Auswirkungen der Zuwanderung aus den EU-Ländern und der Flüchtlingswelle aus den Kriegsgebieten in Syrien und dem Irak.

Der starke Zuzug von Flüchtlingen und anderen Migrant/Innen führt zu großen Herausforderungen für unseren Staat, aber auch für die Mieterinnen und Mieter. Der DMB fordert daher, damit es nicht zu einer großen Wohnungsnot kommt, schnell und entschlossen ein wohnungspolitisches Programm zur Mobilisierung der Versorgungsreserven im Wohnungsbestand und zum Bau von öffentlich geförderten Mietwohnungen auf den Weg zu bringen.

Auf unserem Delegierten-Tag wurde eine aktuelle Studie über die Wohnungspolitik in den Kommunen des Ruhrgebietes vorgelegt. Diese Studie, die Sie gerne über uns erhalten können, fordert – kurz gefasst – eine neue Wohnungspolitik auf allen Ebenen des Wohnungsmarktes. Die früheren Prognosen des Bevölkerungsrückgangs waren schon vor der Ankunft der Flüchtlinge überholt. Das östliche Ruhrgebiet mit Dortmund wird wachsen und verlangt einerseits öffentlich geförderte Wohnungen und andererseits auch Baurecht für freifinanzierten Wohnungsbau.

Der langjährige Präsident des DMB NRW Bernhard von Grünberg ist auf dem Delegiertentag mit der Ehrenmedaille des DMB Deutschland gebührend verabschiedet worden. Der Mietervertre-



Robert Punge,  
Vorsitzender DMB Mieterbund Dortmund e.V.

ter Hans Jochem Witzke, Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf, ist zum neuen Vorsitzenden und der Unterzeichner Robert Punge zu einem seiner Stellvertreter (siehe Artikel Seite 6) gewählt worden.

Glückauf

Robert Punge

## Inhalt

1. Editorial
2. Zweites Mietrechtspaket angekündigt  
DOGEWO-Streit um Kabelgebühren beigelegt
3. Neuer Betriebskostenspiegel für NRW  
Stromspar-Check nutzen
4. Risiko: Zurückbehaltung der Miete
5. Einbruch: Folgen und Vorbeugen
5. Mitglieder werben Mitglieder
6. B2RUN Dortmund – Wir waren dabei!  
Landesverband DMB NRW  
Robert Punge zum stellvertretenden  
Vorsitzenden gewählt
7. Büro Lünen - Wir ziehen um!  
Vereinsinternes
8. Beitrittserklärung

# Zweites Mietrechtspaket angekündigt

Nach Aussage des SPD-Rechtsexperten, Dirk Wiese, wird im Herbst ein Referentenentwurf für das zweite Mietrechtspaket vorgelegt. Beinhaltet soll dieses neue Regelungen zur Berechnung der ortsüblichen Miete, eine Reduzierung der Erhöhung nach Modernisierung und die Verpflichtung zur Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche z.B. bei der Betriebskostenabrechnung.

Der Vermieter ist immer berechtigt, die Miete im laufenden Mietverhältnis auf die sogenannte **ortsübliche** Miete zu erhöhen. Berechnet wird diese ortsübliche Miete anhand der Mieten, die in den letzten vier Jahren in dieser Stadt für vergleichbare Wohnungen gezahlt wurden.

Der DMB beanstandet diese gesetzliche Festlegung der vierjährigen Frist seit langem, da neue Mietverträge in der Regel immer zu höheren Mieten vereinbart werden. Durch die kurze Frist von vier Jahren werden also der Berechnung der ortsüblichen Miete nur die höheren Mieten aus jüngster Vergangenheit zu Grunde gelegt. Die ortsübliche Miete steigt damit alle vier Jahre.

Um ein realistisches Bild der Mietentwicklung zu bekommen, muss diese Frist deutlich verlängert werden. Nach Ansicht des DMB sollten alle Vertragsabschlüsse zumindest der letzten 10 Jahre in die Berechnung einfließen. Be-

rücksichtigt man, dass die durchschnittliche Dauer eines Mietverhältnisses 12 Jahre beträgt, ist diese geforderte Spanne angemessen und geeignet, die Entwicklung der Miete zu bewerten.

Dringend erforderlich ist auch die Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung. Bislang kann der Vermieter 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Gerade bei kostenintensiven Maßnahmen führt dies zu erheblichen Mieterhöhungen. Die Dämmung eines Hauses mit dem Einbau neuer Fenster zieht erhebliche Erhöhungen nach sich. Eine monatliche Mehrbelastung von 100,00 € ist da keine Seltenheit. Aktuell liegen uns sogar Ankündigungen der LEG vor, die für eine Modernisierung eine Erhöhung der Miete von fast 48 % fordern will. Die nach der Maßnahme berechnete Miete beträgt 7,25 € je m<sup>2</sup> für ein Haus aus dem sozialen Wohnungsbau der 60er Jahre des letzten Jahrhunderts.

Derartige unbegrenzte Erhöhungsmöglichkeiten können nur als wahnwitzig bezeichnet werden und bedürfen in jedem Fall der Begrenzung. Der DMB fordert hier eine Begrenzung der Erhöhungsmöglichkeit und der Dauer dieser Erhöhungswirkung. Es ist nicht einsehbar, dass der Mieter auch dann noch für eine Modernisierung zahlt, wenn diese sich schon längst amortisiert hat. Zumal auch

diese Mieten ja Einfluss auf die ortsübliche Miete nehmen.

Dass die tatsächliche Wohnfläche zur Berechnung der Betriebskosten heranzuziehen ist, sollte eigentlich selbstverständlich sein. Tatsache ist aber, dass der Bundesgerichtshof eine Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche von bis zu 10 % als zulässig erachtet. Dies kann für den Mieter teuer werden. Hat der Mieter laut Vertrag eine Wohnung mit 100 m<sup>2</sup> Fläche angemietet, muss er für 100 m<sup>2</sup> zahlen, auch wenn die Wohnung nur 92 m<sup>2</sup> groß ist. Geht man von üblichen Betriebskosten aus, muss der Mieter in diesem Fall jährlich deutlich über 200,00 € für eine Fläche zahlen, die gar nicht vorhanden ist. Entsprechendes gilt auch für die Miete. Im Falle einer Mieterhöhung zahlt der Mieter die ortsübliche Miete für 100 m<sup>2</sup>, auch wenn er nur 92 m<sup>2</sup> hat. Hier ist eine eindeutige gesetzliche Regelung erforderlich, die die tatsächliche Wohnfläche zur Berechnungsgrundlage in allen Bereichen festlegt.

Weitere Korrekturen sind vorgesehen. In welchem Umfang und in welcher konkreten Form das Mietrecht geändert wird, bleibt abzuwarten, da der Referentenentwurf erst im Herbst vorgelegt wird. Dass hier dringender Handlungsbedarf besteht, steht außer Frage.

## DOGEWO-Streit um Kabelgebühren beigelegt

Es ist über ein Jahr her, dass die DOGEWO ihren Mietern die Umstellung der Fernsehversorgung ankündigte und damit bei vielen Mietern Entrüstung und Verärgerung auslöste.

Die Mieter erhielten die Ankündigung, dass die TV-Versorgung nun über die DOKOM erfolge und jeder Mieter die Kosten für das Basispaket des Anbieters in Höhe von 10,70 € monatlich über die Betriebskosten zahlen müsse. Völlig egal sollte es sein, ob der Mieter den Kabelanschluss überhaupt nutzt oder nicht. Anfangs wies die DOGEWO jeglichen Widerspruch durch die Mieter und den Mieterbund Dortmund zurück, so dass durch uns in zumindest zwei Fällen unserer Mitglieder eine gerichtliche Klärung geplant und vorbereitet wurde.

Soweit musste es nun doch nicht kom-

men. Die DOGEWO hat zwischenzeitlich allen betroffenen Mitgliedern unseres Vereins eine außergerichtliche und einvernehmliche Lösung angeboten. Mit jedem Mitglied wurde eine Einzelfalllösung erarbeitet, die von diesem auch gern akzeptiert wurde. Damit entfiel natürlich für unsere Mitglieder der Klagegrund, so dass das Amtsgericht Dortmund in der Sache nicht zu entscheiden hat.

Für uns eine positive Entwicklung, denn die Mieter haben nicht nur ihr Recht bekommen, sondern auch wieder mehr Vertrauen zu ihrer Vermieterin, der DOGEWO gewonnen. Wir hoffen, dass sich das Unternehmen auch in anderen Bereichen immer wieder darauf besinnt, dass die Mieter gleichberechtigte Vertragspartner sind, die in gewichtige Entscheidungen vorab einbezogen werden sollten

Apropos Breitbandkabel: auch die VIVAWEST stellt um. Hier übernimmt das Konzernunternehmen Marienfeld Multimedia zukünftig die Versorgung mit Fernsehen und Rundfunk. Kosten soll es monatlich 12,50 €, zu zahlen an die Vermieterin über die Betriebskosten. Auch hier sind viele Mieter vertraglich nicht verpflichtet, die Umstellung zu akzeptieren. Sie können weiter DVBT nutzen oder das Versorgungspaket des Telefonanbieters.

Im Unterschied zur DOGEWO hat die VIVAWEST bereits jetzt Widersprüche einzelner Mieter akzeptiert und diese von der kostenpflichtigen Versorgung ausgenommen. Wir hoffen, dass diese Vorgehensweise weiterhin praktiziert wird.

# Neuer Betriebskostenspiegel für NRW

Im August wurde der neue Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Die ausgewiesenen Kosten ergeben sich aus den Daten der Betriebskostenabrechnungen 2013, die der DMB Nordrhein-Westfalen ausgewertet hat.

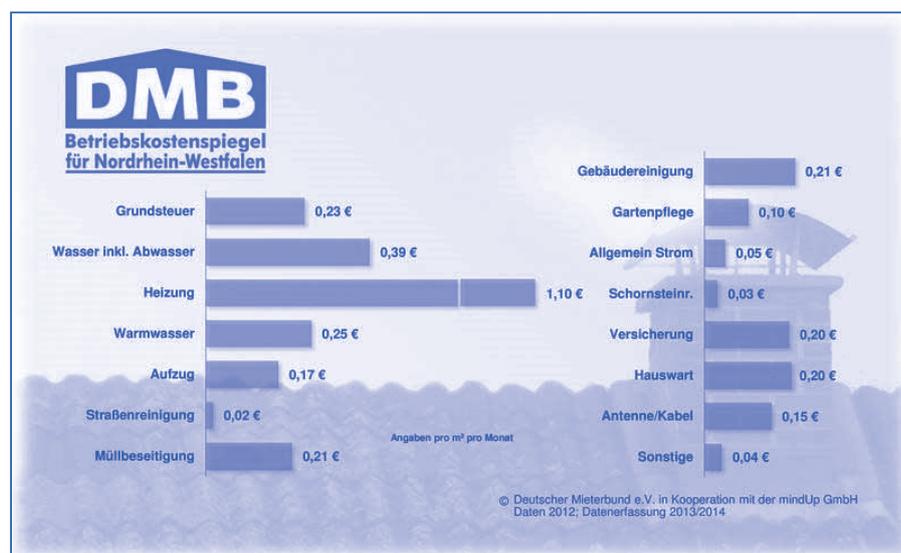
Insgesamt sind die Betriebskosten im Verhältnis zum Vorjahr leicht, d.h. um 0,04 € je Quadratmeter gesunken. Sie betragen im Durchschnitt 2,16 € je Quadratmeter im Monat. Damit liegen die Betriebskosten in Nordrhein-Westfalen um 0,03 € je Quadratmeter unter dem Bundesdurchschnitt. Für eine 80 m<sup>2</sup> große Wohnung entspricht dies Jahreskosten in Höhe von 2.074,00 €. Erhöhen können sich diese Kosten allerdings, wenn Betriebskosten über die üblichen hinaus anfallen, etwa für einen Aufzug oder anderes.

Während insbesondere bei den Kosten für Wasser und Abwasser ein Preiserückgang zu verzeichnen ist, sind die Kosten für die Heizung gestiegen. Im letzten Betriebskostenspiegel betrugen sie 1,10 € pro Quadratmeter, aktuell liegen sie bei 1,17 €.

Gerade bei den Heizkosten ergeben sich allerdings Unabwägbarkeiten, da diese Kosten nicht nur von den klimatischen Bedingungen abhängen, sondern auch von der Versorgungsart. Fernwärme ist in der Regel weitaus teurer als Erdgas.

Für das Abrechnungsjahr 2014 können die meisten Mieter mit einem ausgeglichenen Abrechnungsergebnis rechnen.

Unabhängig von der Preisentwicklung sind gerade die Heizkosten in den meisten Fällen im Verhältnis zu 2013 deutlich gesunken, da auf Grund der milden Witterung während der Wintermonate der Heizenergieverbrauch erheblich gesunken ist. Insgesamt wurde im Jahr 2014 ca. 20 Prozent weniger Heizenergie verbraucht.



## Stromspar-Check nutzen

Im Rahmen des von der Bundesregierung erstellten Aktionsprogramms Klimaschutz 2020 bieten die Caritas und der Bundesverband der Energie- und Klimaschutzorganisationen Deutschlands e.V. für Haushalte mit geringem Einkommen den kostenlosen Stromspar-Check an.

Dieser Check beinhaltet zwei Hausbesuche eines/r Stromsparhelfers/in. Zuerst wird in der Wohnung der Stromverbrauch überprüft und der Wohnungsinhaber er-

hält einfache sowie wichtige Tipps zur Energieeinsparung. Im zweiten Termin werden Materialien und ein auf die Wohnung zugeschnittener Stromsparplan zur Verfügung gestellt. Der Mieter erhält je nach Bedarf kostenfrei Energiesparlampen, schaltbare Steckdosenleisten, Zeitschaltuhren und so weiter.

Beanspruchen können diesen Check Haushalte mit geringem Einkommen. Unter diesen Begriff fallen alle Mieter, deren Einkommen unter dem Pfän-

dungsfreibetrag liegt, die Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Wohngeld beziehen, die über einen Familienpass verfügen, einen Kinderzuschlag erhalten oder deren Rente gering ist.

Wer Interesse an einem Stromspar-Check hat, kann uns ansprechen oder sich direkt an die Caritas wenden (Caritas, Energiesparservice ESS, Minister-Stein-Allee 5, Tel. 4257999-0).

### 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

# Risiko: Zurückbehaltung der Miete

Viele Mieter kennen die Situation: sie zeigen dem Vermieter einen Mangel an und...nichts passiert.

Es ist schon sehr frustrierend, wenn über einen längeren Zeitraum gar keine Reaktion erfolgt. Anschreiben bleiben unbeantwortet; Fristsetzungen werden ignoriert. Und nicht immer sind die Mängel so massiv, dass sie eine Mietminderung rechtfertigen, die den Vermieter wirklich schmerzt und zur Reparatur motiviert.

Völlig zu Recht kommt in solchen Fällen das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht zum Tragen. Der Mieter darf neben der Mietminderung einen Teil der Miete zurückbehalten, um so finanziellen Druck auf den Vermieter auszuüben. Allgemein wird die Höhe der Zurückbehaltung mit dem zwei- bis fünffachen Betrag der Mietminderung beziffert. Mindert der Mieter 10 % der Miete, kann er im Einzelfall zusätzlich bis zu 50 % der Miete zurückbehalten.

Diese Vorgehensweise kann durchaus sinnvoll sein, sie birgt allerdings auch Risiken und verlangt vom Mieter Achtsamkeit.

Der Unterschied zwischen einer Mietminderung und der Zurückbehaltung besteht darin, dass der Mieter die zurückbehaltene Miete nach der Reparatur an den Vermieter zahlen muss, während er die Minderungsbeträge behalten darf. Bei der Minderung zahlt der Mieter weniger Miete, weil die Wohnung durch den Mangel weniger wert ist. Bei der Zurückbehaltung bekommt der Vermieter seine Miete erst, wenn er den Mangel beseitigt hat.

Auf Grund dieser Nachzahlungspflicht ist also jedem Mieter dringend anzuraten, jeden Monat den zurückbehaltenen Mietanteil zurückzulegen, z.B. auf einem gesonderten Sparsbuch. Dies gilt gerade auch in den Fällen, in denen weiter nichts passiert und der Mieter über viele Monate oder gar Jahre zurückbehält. Denn so summiert sich der Betrag, der dem Vermieter zurückgezahlt werden muss, oft in einer Weise, dass normale Rücklagen nicht mehr ausreichen, dies auszugleichen.

Und wenn der Vermieter dann plötzlich die Mängel beseitigt, hat er sofort Anspruch auf Nachzahlung der zurückbehaltenen Mieten. Dem Mieter bleibt keine Zeit, Wege zu suchen, das Geld zu beschaffen.

Dies hat ein Mieter im Jahr 2014 in aller Härte zu spüren bekommen. Auch er hatte über einen langen Zeitraum Miete zurückgehalten, weil der Vermieter Mängel nicht beseitigte. Sich der Risiken nicht bewusst, unternahm er eine Auslandsreise.

Diese Zeit nutzte der Vermieter und beseitigte die Mängel. Einige Tage nach der Reparatur mahnte der Vermieter dem Mieter gegenüber die Rückstände von mehr als zwei Monatsmieten an. Da der Mieter im Ausland war, wusste er weder von der Reparatur noch von der Mahnung und reagierte natürlich nicht. Zwei Wochen nach der Mahnung kündigte der Vermieter fristlos.

Und die Kündigung wurde gerichtlich bestätigt.

Das Argument, er habe auf die Zahlungsaufforderung nicht reagieren können, da er sie erst nach seiner Rückkehr aus dem Ausland zur Kenntnis nehmen konnte, wiesen die Richter zurück. Der Mieter musste jederzeit damit rechnen, dass der Vermieter die Mängel beseitigt und die Miete nachzuzahlen ist. Für die Zeit seiner Abwesenheit hätte er also entsprechende Vorsorge treffen müssen, indem er z.B. jemanden beauftragt, seine Post zu prüfen, so dass er hätte handeln können.

Und auch die Erklärung des Mieters, er habe das Geld erst „flüssig“ machen müssen, überzeugte die Richter nicht. Nach ihrer Überzeugung muss der Mieter über die zurückbehaltenen Beträge korrekt und monatlich Buch führen und jederzeit in der Lage sein, die Zahlung zu leisten.

Der betroffene Mieter wurde auch im Berufungsverfahren zur Räumung verurteilt. Der BGH wies seinen Antrag auf Einstellung der Räumungsvollstreckung zurück (BGH VIII ZR 221/14; LG Dresden 4 S 141/13).

Jeder Mieter, der Miete zurückbehält, muss sich immer im Klaren darüber sein, dass es nicht sein Geld bleibt. Er muss die Miete nachzahlen. Spätestens bei seinem Auszug. Denn mit dem Ende des Mietverhältnisses endet auch der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung. Der Mieter hat dann keinen Anlass mehr, Druck auszuüben.

Und das ist nicht ungerecht. Denn für die Einschränkung wegen des Mangels hat der Mieter ja während des Mietverhältnisses die Miete auch gemindert.

## § Urteile

### Nebenkostenabrechnung

Mieter können Nachzahlungen aus einer Betriebskostenabrechnung zurückhalten, bis ihnen der Vermieter die Überprüfung der Abrechnung ermöglicht. Hierzu gehört auch die Einsicht in Versicherungsverträge oder Arbeitsverträge mit dem Hausmeister usw. (BGH VIII ZR 38/11).

Der Mieter ist berechtigt, bei Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen der Betriebskosten Kopien oder Fotografien von Belegen anzufertigen. Belange des Datenschutzes stehen nicht entgegen, auch nicht bei Einsichtnahme in Verträge, die der Vermieter mit Dienstleistern oder Personal vereinbart hat (LG Potsdam – 4 S 31/11, WuM 2011, 631).

Wenn das Vermieterbüro und die Mieterwohnung an verschiedenen Orten liegen, die weit voneinander entfernt sind, hat der Mieter Anspruch auf Übersendung von Fotokopien gegen Kostenerstattung (BGH, VIII ZR 83/09).

Innerhalb der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist darf der Vermieter die Betriebskostenabrechnung auch zum Nachteil des Mieters korrigieren (BGH VIII ZR 269/09), was nach dieser Frist nur noch möglich ist, wenn der Fehler in der Abrechnung offensichtlich war, auf einem Versehen beruht und der Mieter den Fehler leicht hätte erkennen können (BGH VIII ZR 133/10).

# Einbruch: Folgen und Vorbeugen

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

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

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

am Ende des Mietverhältnisses auch auf eigene Kosten wieder entfernen.

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

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

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

des Rückbaus bleiben aber immer am Mieter hängen.

Um jedes Missverständnis zu vermeiden, sollten Mieter und Vermieter immer eine schriftliche Vereinbarung darüber treffen, welche Veränderung der Mieter durchführen darf und wie am Ende des Mietverhältnisses damit verfahren werden soll, d.h. bleibt die Sicherung in der Wohnung oder muss sie ausgebaut werden, bekommt der Mieter im Fall des Verbleibs eine Entschädigung oder nicht. Will der Vermieter den Sicherheitsstandard des Hauses oder der Wohnung erhöhen, kann er die Maßnahme im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter anteilig abwälzen. Eine solche Verbesserung ist eine Modernisierung, von deren Kosten der Vermieter 11 % auf die Jahresmiete umlegen kann.

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

## 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.

## B2RUN Dortmund – Wir waren dabei!

Am 28. Mai fand der diesjährige B2Run in Dortmund statt. Zum ersten Mal ging auch ein Team des Mieterbund Dortmund an den Start. Trotz widriger Bedingungen mit Dauerregen liefen alle Kolleginnen und Kollegen strahlend und bester Laune durch das Ziel ins Westfalenstadion (Signal Iduna Park).

Der B2Run ist eine Firmenlaufmeisterschaft, die jährlich ausgetragen wird. An zwölf Standorten finden Firmenläufe über eine Strecke von jeweils ca. sechs Kilometern statt. Teilnahmeberechtigt sind Mitarbeiter von allen Firmen, Institutionen und Verbänden. Ein Teil der Startgelder aus den Charity-Startertickets kommt über die Deutsche Fernsehlotterie gemeinnützigen Zwecken zu Gute. Die Sieger der Standortläufe treten beim großen Finale in Berlin an.

Zu den Gewinnern des Laufes gehörte am 28. Mai niemand aus unserem Team. Gewonnen haben aber alle ganz viel Spaß, Gemeinschaftsgefühl und natürlich körperliches Wohlbefinden durch Bewegung.

Alle haben es genossen, mit mehr als 12.000 anderen Läufern an den Start zu gehen, eingepackt in Regencapes mit flotten Sprüchen auf den Lippen sechs Kilometer zu überwinden und unter Ju-



bel und Applaus vieler begeisterter Zuschauer ins Westfalenstadion einzulaufen.

Wenn auch unsere durchnässten Läufer die After-Run-Party nicht mehr richtig zu genießen vermochten, so waren sich doch alle einig: 2016 gehen wir wieder an den Start!

## Landesverband DMB NRW

### Robert Punge zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt

Am 19. September fand die Delegiertenversammlung des Landesverbandes des DMB Nordrhein-Westfalen in Essen statt. Der 1. Vorsitzende unseres Vereins, Herr Robert Punge, hat sich zur Wahl gestellt und wurde erneut zum stellvertretenden Vorsitzenden des Landesverbandes gewählt. In enger Zusammenarbeit mit dem Vorsitzenden, Herrn Hans Jochem Witzke, wird er sich für die Umsetzung dringender wohnungspolitischer Forderungen der Mietervertreter engagieren.

Herausragende Forderung des Landesverbandes ist die Schaffung und der Erhalt bezahlbaren Wohnraumes in unserem Land.

Entgegen früheren Prognosen steht fest,

dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren nicht deutlich reduzieren (demographischer Wandel), sondern auf Grund der hohen Zuwanderungsraten die Bevölkerungsrückgänge gemildert oder sogar ausgeglichen werden.

Die zu erwartende Bevölkerungsstruktur führt zu einem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Benötigt wird also eine erhöhte Aktivität bei der Neubautätigkeit. Während sich diese in den vergangenen Jahren auf den Bau von luxuriösen und altengerechten Wohnungen zu hohen Preisen konzentrierte, muss jetzt Wert auf die Bezahlbarkeit gelegt werden.

Neben der Neubautätigkeit ist auch die Modernisierungswelle zu beobachten.

Gerade die Großvermieter versehen ihre Liegenschaften gerade blockweise mit Wärmedämmungen, die für die Mieter kaum tragbare Mieterhöhungen bedeuten. Ein monatlicher Mehrbetrag für die Miete von 35 oder 40 % ist kaum erträglich, weder für Zuwanderer noch für Rentner noch für Familien. Hier ist der Gesetzgeber gefragt, Beschränkungen für die Erhöhungen zu setzen.

Diese und verschiedene andere wohnungspolitische Forderungen wurden auf der Delegiertenversammlung am 19. September beschlossen. Der Vorstand des Landesverbandes NRW engagiert sich, natürlich auch in Zusammenarbeit mit anderen Landesverbänden und dem Bundesverband, dafür, dass diese Forderungen auch umgesetzt werden.

## Büro Lünen - Wir ziehen um!!!

Ab Januar 2016 finden Sie uns unter der neuen Adresse: Dortmunder Straße 32.

Über fast zwei Jahrzehnte haben wir uns mit den Kolleginnen und Kollegen von der IG-Metall und Ver.di die Räume am Christinentor 1 in Lünen geteilt. Diese Ära geht nun zu Ende. Die IG-Metall gibt ihre Beratungstätigkeit in Lünen zum 31.12.2015 auf.

Die gemeinsam genutzte Etage am Christinentor war zwar praktisch, aber nicht wirklich schön. Deshalb haben wir

die Gelegenheit genutzt und nach neuen Räumlichkeiten gesucht. Wir sind fündig geworden und ziehen mit unserem Büro in die Dortmunder Str. 32. Die neuen Räumlichkeiten bieten uns mehr Platz für einen gut organisierten Büro- und Beratungsbetrieb und befinden sich in einem guten Zustand. Und obwohl sie nicht der direkten City liegen, haben sie große Lagevorteile. Die Dortmunder Straße 32 ist fußläufig von der Fußgängerzone erreichbar, sie verfügt in unmittelbarer Nähe über eine große Anzahl

kostenfreier Parkplätze und hat direkt vor der Haustür eine Bushaltestelle. Besser erreichbar geht kaum.

Am 04. Januar 2016 eröffnen wir unsere neue Geschäftsstelle mit einem „Tag der offenen Tür“, zu dem wir alle interessierten Mitglieder bereits jetzt herzlich einladen. In der Zeit von 11.00 Uhr bis 15.00 Uhr stehen Ihnen an diesem Montag alle Mitarbeiter/innen für die Besichtigung der neuen Räume und Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung.



## Ein Wort noch in Sachen Rechtsschutzversicherung

Der Beitrag erhöht sich für Sie ab Januar 2016 um monatlich 50 Cent, d.h. jährlich 6,00 €, so dass Sie nun 30,00 € im Jahr für diese Versicherung entrichten müssen. Sollte es zu einem gerichtli-

chen Verfahren kommen und Sie einen niedergelassenen Anwalt beauftragen müssen, so erhöht sich der für Sie zu zahlende Eigenanteil ab 1. Januar 2016 von 100,00 € auf 150,00 €. Die Übernahme

der Kosten wird von uns bei der Versicherung beantragt und bei positivem Bescheid müssen Sie nur den Eigenanteil bezahlen.

## Vereinsinternes



Unsere beiden Auszubildenden, Nina Kaireit und Koray Bedir, haben im Juni 2015 ihre Ausbildung zu Kaufleuten für Bürokommunikation mit guten Ergebnissen beendet. Herr Bedir wurde von uns ins Angestelltenverhältnis übernommen. Glücklicherweise ist auch Frau Kaireit in unserer Nähe geblieben. Sie arbeitet nun in der Kanzlei unserer stellvertretenden Vorsitzenden, Frau Rechtsanwältin Nunnemann, und ihres Kollegen, Herrn Rechtsanwalt Fricke.

Als neue Auszubildende begrüßen wir

Ceylan Fischer. Sie hat das Konrad-Klepping-Berufskolleg mit der Fachhochschulreife abgeschlossen und absolviert in unserem Verein nun eine dreijährige Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement. In ihrer Freizeit interessiert sie sich, wie jeder echte Dortmunder, für Fußball, und natürlich für gemeinsame Unternehmungen mit Freunden und Freundinnen. Wir sind froh, sie in unserem Kreis zu haben und sind sicher, dass sie ihre Berufsausbildung bei uns ebenso erfolgreich meistert wie ihre Vorgänger.

## 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