

allgemeiner ratgeber

65. Jahrgang

für Miet- und Wohnungswesen

Oktober 2016

Liebe Mitglieder,

in Deutschland fehlen 800.000 bis 1.000.000 Wohnungen. Der jährliche Neubau deckt die wachsende Nachfrage bei Weitem nicht ab. Die Folge ist, insbesondere in den Großstädten, in Ballungsgebieten und Universitätsstädten steigen die Mieten und die Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte immer weiter an. Etliche Wohnungsgesellschaften wie z.B. die LEG, haben das Geschäftsmodell entwickelt, die Mieten regelmäßig zu erhöhen und dabei als Begründung auf eine einzelne Vergleichswohnung aus ihren eigenen Beständen zurück zu greifen. Diese einzelnen Mietverhältnisse reichen im Normalfall vor Gericht nicht aus, eine Mieterhöhung zu begründen. Da aber natürlich nur ein kleiner Teil von Mietern aus einem Haus oder einer Siedlung zu den Mietvereinen kommen, können wir nur in Einzelfällen die Mieterhöhungen verhindern. Andere Wohnungsgesellschaften wie z.B. die VONOVIA haben als Geschäftsmodell die Modernisierung erkannt. Sie erhöhen die Mieten um 11 % der Modernisierungskosten, was natürlich eine Super-Rendite ist, wenn man sich vorstellt, dass man bei einer Bank heute als Großinvestor sogar Strafzinsen bezahlen muss.

Es ist klar, es fehlen bezahlbare Wohnungen, insbesondere für einkommensschwache Haushalte, aber es fehlen auch Wohnungen im mittleren Preissegment. Durch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit, den Rückzug des Bundes und der Länder aus dem sozialen Wohnungsbau und den Verkauf der Werkwohnungen sowie Wohnungen der öffentlichen Hände, sind seit den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts etwa 4 Millionen bezahlbare Wohnungen aus gesetzlichen, vertraglichen oder sonstigen Bindungen herausgefallen. Die wenigen öffentlich geförderten

Wohnungen, die nunmehr gebaut werden, können diese Verluste nicht mehr ausgleichen. Wenn Dortmund im Schnitt in den letzten Jahren ca. 300 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut hat, so ist das sehr schön, aber auch nur 0,1 % der Haushalte von Dortmund.

Die Millionen Wohnungen, die nunmehr in der Hand der Finanzinvestoren sind und ehemals öffentlich gefördert waren, stehen nicht mehr als preiswerter Wohnraum zur Verfügung. Es sind daher staatliche Förderinstrumente notwendig, einen preiswerten Wohnungsbestand zu schaffen und dauerhaft zur Vermietung für Haushalte anzubieten, die auf die Unterstützung beim Wohnen angewiesen sind.

Nicht nur in der Rheinschiene sondern auch im Ruhrgebiet brauchen wir eine **neue gemeinnützige Wohnungswirtschaft**.

Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit setzt natürlich ein gemeinsames Konzept des Bundes und der Länder voraus, da der Bund aufgrund der Föderalismusregelung zur Zeit für Wohnungspolitik nicht zuständig ist.

Die über ein Bundesgesetz geschaffenen Unternehmensbindungen müssen durch Maßnahmen der Objektförderung, der Bodenpolitik und des Planungsrechts ergänzt werden. Die steuerbefreiten Unternehmen sollen einen möglichst großen Beitrag zur Ausweitung des Angebots an preiswerten Wohnungen über Neubau und Ankäufe von Wohnungsbeständen erbringen können.

Der deutsche Mieterbund sammelt zur Zeit Unterstützer für eine neue Wohnungspolitik in Richtung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Die Bundestagsfraktion der Linken und der Grünen haben sich mit dem Ziel einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit bereits



Robert Punge,
Vorsitzender DMB Mieterbund Dortmund e.V.

beschäftigt. Der SPD-Staatssekretär Florian Pronold äußerte sich bei einer Diskussion: „Im Grunde genommen ist es richtig, zu überlegen, wie wir den gemeinnützigen Sektor wieder stärken können.“

Der Mieterbund braucht Unterstützung für dieses wohnungspolitische Ziel und bittet Sie, auf die Vertreter der Parteien und die Abgeordneten bei den sicherlich kommenden Wahlkampfständen des nächsten Jahres zuzugehen. Die ausreichende Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum ist ein wirkliches Problem, mit dem sich sowohl die Bundesregierung als auch die nordrhein-westfälische Landesregierung beschäftigen sollte.

Ihr Robert Punge

Inhalt

1. Editorial
2. VIVAWEST: Dreist oder durcheinander?
3. Soziale Stadt 2016 – Dortmunder Kinderstuben ausgezeichnet
4. Zustellung der Kündigung, aber wie?
5. Stromspar-Check nutzen
6. Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2016
7. Mitglieder werben Mitglieder
8. Bundesarbeitstagung des DMB in Fulda
9. Vereinsinternes
10. Neuer Betriebskostenspiegel für Deutschland
11. Dauerbrenner Treppenhausreinigung

VIVAWEST: Dreist oder durcheinander?

Gerne und immer wieder haben der Deutsche Mieterbund und auch wir als dem DMB angeschlossener Verein über die Praktiken der ehemaligen Viterra, Deutsche Annington und heute VONOVIA berichtet. Ganz oben auf der Liste der Kritikpunkte standen immer die unzureichende Erreichbarkeit und die fehlende Kundennähe.

Nachdem die VONOVIA nun in vielen Bereichen deutliche Verbesserungen im Umgang mit den Mietern als Vertragspartnern und Kunden erzielt hat, scheint sie im Feld der schlechten Kundenbetreuung eine würdige Nachfolgerin gefunden zu haben: VIVAWEST Wohnen GmbH!

Anfragen der Mieter oder aus unserem Hause werden oftmals nur zögerlich und nach einer oder sogar mehreren Erinnerungen beantwortet. Interesse an Problemlösungen ist in diesen Antworten kaum erkennbar. Freundlichkeit ist keineswegs üblich.

Ob diese Bearbeitungsweise bewusst erfolgt oder auf Überlastung der Mitarbeiter beruht, können wir nicht beurteilen. Wir können nur feststellen, dass die Grenze des Zumutbaren immer öfter deutlich überschritten wird.

Nachfolgend geschilderter Fall verdeutlicht die Problematik.

Unsere Mitglieder stellten im Mai 2015 fest, dass sich an der Decke des Toilettenraumes ein Wasserfleck gebildet hatte. Sie zeigten den Schaden sofort beim RHZ Handwerkszentrum, dem VIVAWEST eigenen Kundendienst an. Tatsächlich erschien auch kurze Zeit später ein Handwerker, der als Ursache des Wasserschadens die Undichtigkeit eines Abwasserrohres feststellte. So weit, so gut. Allerdings schien damit die Angelegenheit für die Vermieterin VIVAWEST erledigt zu sein. Zur Reparatur kam niemand mehr! Auf die Erinnerungen durch Anrufe passierte ebenfalls nichts. Das Abwasser rann weiter aus der Leitung in die Decke der Wohnung. Im August war die Decke so nass, dass sie fürchteten, sie falle herab. Es stank im Toilettenraum unerträglich, Schimmel hatte sich gebildet. Unsere Mitglieder schickten der VIVAWEST Fotos und baten noch einmal um Reparatur. Da die Vermieterin wieder nicht reagierte, wurden wir

eingeschaltet. Wir setzten eine Frist für die Reparatur und kündigten Weiterungen an. Erstaunlicherweise erhielten wir prompt eine Antwort. Man sicherte zu, die Reparatur voranzutreiben und eine Mietminderung nach Abschluss der Arbeiten zu gewähren. Allerdings folgte auch dieser Antwort vorerst keine Reparatur. Tatsächlich dauerte es bis Dezember und brauchte weiterer Aufforderungsschreiben, bis der Schaden endgültig beseitigt war.

Nur war hiermit die Angelegenheit noch lange nicht erledigt. Unsere Mitglieder minderten nämlich im Januar und im Februar die Miete. Wie angekündigt und von der VIVAWEST bestätigt, zogen sie von den Mieten Minderungsbeträge ab. Und in diesem Moment reagierte die Vermieterin ausgesprochen schnell. Bereits am 11. Januar mahnte sie einen Mietrückstand an! Und dann war es möglich, mehrere Mahnungen im Monat zu schicken. Völlig unbeirrt von unseren weiteren Schreiben folgte Mahnung auf Mahnung und wurden unseren Mitgliedern die fristlose Kündigung und gerichtliche Beitreibung angedroht.

Erst nach einer im Mai an die Geschäftsführung in Gelsenkirchen gerichtete Beschwerde unseres Vereins kam eine sachdienliche Reaktion: unter Hinweis auf personelle Engpässe entschuldigte man die verzögerte Bearbeitung und die zahlreichen Mahnungen als „Versehen“. Die Minderung wurde bestätigt. Unsere Mitglieder nahmen dies erleichtert zur Kenntnis und erklärten sich sofort bereit, eine kleine Restsumme, die tatsächlich irrtümlich zu viel von der Miete abgezogen wurde, sofort nachzuzahlen.

Allerdings war die Sache dann noch immer nicht erledigt: Mehr als eine Woche nach der Bestätigung der VIVAWEST, dass unsere Mitglieder die Miete mindern durften, beantragte sie gegen unsere Mitglieder einen Mahnbescheid über eben diese Minderung!!!

Selbstverständlich hatte dies für unsere Mitglieder keine weiteren rechtlichen Konsequenzen. Allerdings hat es ihr Vertrauen in die VIVAWEST stark erschüttert. Sie haben festgestellt, dass dieses Wohnungsunternehmen Mieter als reine Nummern behandelt und abarbeitet. Mahnungen werden automatisch verschickt, ohne dass auch nur ansatzwei-

se der tatsächliche Sachstand geprüft oder gar Schreiben der Mieter gelesen werden. Dass unsere Mitglieder in diesem Fall deutliche Zweifel an der Ernsthaftigkeit dreizeiliger Entschuldigungen haben, ist nur verständlich.

Die fehlende Kommunikationsbereitschaft der Vivawest führte auch in einem anderen Fall zu einer völlig unnötigen Auseinandersetzung und zu einem erheblichen Schaden unseres Mitglieds.

Unser Mitglied hat vor vielen Jahren eine Wohnung der damaligen Wohnbau Westfalen angemietet, zu der auch eine Mansarde im Dachgeschoss des Hauses gehörte.

Insgesamt acht holzvergitterte Dachkammern befinden sich auf dem Dachboden. Wie auch alle anderen Mieter nutzte unser Mitglied seine Dachbodenkammer zur Lagerung solcher Gegenstände, die es nur selten oder gar nicht gebrauchte, aber auch nicht entsorgen wollte: leere Koffer für den Urlaub, Koffer gefüllt mit Kleidung, die Schultüte des Kindes, seinen ersten Schulranzen, Spielzeug u.v.m..

Als das Mitglied einen Koffer herabholen wollte, musste es zu seinem Entsetzen feststellen, dass seine Dachkammer, deren Tür mit einem Vorhängeschloss gesichert war, aufgebrochen und vollständig leer geräumt worden war.

Da wirklich alles weg war, entfiel der Verdacht eines Diebstahls recht schnell und fragte unser Mitglied bei der Vermieterin nach.

Hier erfuhr es, dass wohl die Dachkammer des ehemaligen Nachbarn hatte geräumt werden sollen. Offenbar irrtümlich wurde dann der Raum unseres Mitglieds gewaltsam geöffnet und geleert.

Einen solchen Irrtum vermochte die Vivawest allerdings nicht zu erkennen. Auf ein entsprechendes Anschreiben durch uns erklärte diese, dass nur die Kammer mit der Kennzeichnung der Wohnung des ehemaligen Mieters geräumt worden sei und die Räumung mit dem ausdrücklichen Einverständnis des ehemaligen Mieters erfolgte. Die Räumung der eigenen Dachkammer bildete sich unser Mitglied also ein???

Wir wiesen die Vermieterin sodann darauf hin, dass **keine** der Dachkammern

eine Kennzeichnung aufweist. Alle Dachkammern sind sozusagen völlig namenlos und verschlossen. Möglicherweise befindet sich die angesprochene Kennzeichnung nur in den Plänen der Vermieterin, keinesfalls aber an den Kammern selbst. Und die mit seinem Namen gekennzeichneten entsorgungsreifen Besitztümer des ehemaligen Nachbarn lagerten nicht in einer Dachkammer, sondern im offenen Flur vor den einzelnen Kammern.

Auch dieses Vorbringen beeindruckt die Vermieterin nicht! Sie bleibt dabei, dass die geräumte Dachkammer gekennzeichnet war. Und zwar mit der Wohnungskennzeichnung des ehemaligen Mieters.

Wenn jetzt das Eigentum unseres Mitglieds entsorgt wurde, kann das nach Auffassung der Vivawest nur den Grund haben, dass unser Mitglied die Dachkammer des ehemaligen Nachbarn benutzt hat. Die Tatsache, dass unser Mitglied seit Beginn des Mietverhältnisses vor ca. 15 Jahren ausschließlich die Dachkammer nutzt, die ihm damals zugewiesen wurde, spielt keine Rolle. Unser Mitglied hätte wissen müssen, dass nach Auffassung der Vermieterin seine Dachkammer dem ehemaligen Nachbarn gehörte. Und natürlich hätte unser Mitglied an seine Kammer schreiben müssen, dass es die Kammer des Nachbarn nutzt. Absurd, oder?

Viel einfacher wäre es doch sicher gewesen, wenn der Mitarbeiter der Vivawest

sich beim Auszug des ehemaligen Mieters dessen Lagerstätte auf dem Dachboden hätte zeigen lassen. Dann wäre es zu keiner Verwechslung gekommen.

Und wäre das nicht möglich gewesen, hätte Kommunikation in Form der schlichten Nachfrage bei den aktuellen Mietern sicher zur Beantwortung der Frage geführt, welcher Mieter welche Dachbodenkammer nutzt.

Erst aufzubrechen und zu entsorgen, war sicherlich der schlechteste Weg. Unserem Mitglied ist hierdurch nicht nur ein materieller Schaden entstanden. Ihm sind auch viele Erinnerungsstücke genommen worden.

Und ihm nun auch noch ein Fehlverhalten zu unterstellen, ist einfach nur mies.

Soziale Stadt 2016 – Dortmunder Kinderstuben ausgezeichnet

In diesem Jahr wurde das Dortmunder Projekt der „Kinderstuben“ in der Nordstadt mit dem Preis **Soziale Stadt 2016** ausgezeichnet.

Seit 2000 fördert die Bundesregierung mit dem Programm **Soziale Stadt** das gemeinsame Leben der Menschen in problembelasteten Stadtquartieren. Ausgewählt werden die Preisträger aus einer Liste nominierter Initiativen und Projekte von einer 12köpfigen Fachjury, zu der unter anderem auch der Direktor des Bundesverbandes des DMB, Lukas Siebenkotten, gehört.

In der Dortmunder Nordstadt wurde 2008 auf Initiative der Grundschule „Kleine Kielstraße“ und der FABIDO das Projekt der „Kinderstuben“ ins Leben gerufen. Seit 2012 gehört auch die AWO zu seinen Trägern.

Die Erfahrung, dass viele Kinder mit Migrationshintergrund keine Kindertagesstätten besuchen, veranlasste die Träger

zu weiteren Nachforschungen. Hierbei stellte sich heraus, dass die fehlenden Sprachkenntnisse oft ausschlaggebend dafür waren, dass die Kinder von ihren Eltern gar nicht erst für die Kita angemeldet wurden.

Der Besuch einer Kita im Vorschulalter ist für jedes Kind wichtig. Hier lernt es soziale Verhaltensweisen und Rollengefüge in Gruppen kennen, notwendige Spielregeln für den erfolgreichen Besuch der Schule und Grundsteine für ein selbständiges Leben in unserer Gesellschaft.

Um hier Kindern mit Migrationshintergrund nicht von Anfang an Bildungs- und Entwicklungschancen zu nehmen, wurde das Angebot der „Kinderstuben“ eingerichtet. In Räumen in der Nähe der Familienwohnungen betreuen Tagesmütter Kinder im Alter von 1 bis 3 Jahren. Drei Tagesmütter betreuen und fördern 9 Kinder. Sie lernen hier die Sprache und wer-

den auf den Besuch einer Kita vorbereitet, so dass ein problemloser Übergang geschaffen wird.

Zugleich werden die Eltern der Kinder beraten und unterstützt, so dass auch hier Barrieren zumindest gesenkt werden. Ängste vor der Anmeldung des Kindes in einer kulturell fremden Kita und vor dem persönlichen Kontakt mit fremden Menschen werden abgebaut.

Unterstützt wird das Projekt unter anderem von den Dortmunder Wohnungsgesellschaften, die die Räumlichkeiten zur Verfügung stellen. Zwischenzeitlich gibt es 12 „Kinderstuben“, die erfolgreich arbeiten. So erfolgreich, dass auch in anderen Städten des Ruhrgebietes diese Einrichtungen nach dem Dortmunder Modell geschaffen werden sollen.

Ein Projekt, das den Preis **Soziale Stadt 2016** in der Kategorie Bildung, Kultur, Gesundheit in vollem Umfang verdient hat.

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

Zustellung der Kündigung, aber wie?

Will der Mieter das Mietverhältnis über seine Wohnung kündigen, muss er dies dem Vermieter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von in der Regel drei Monaten ankündigen. Diese Regel ist den meisten Mietern bekannt.

Nicht bekannt ist vielen allerdings, wie wichtig die richtige Zustellung einer Kündigung beim Vermieter ist.

Die Kündigung ist nach dem Gesetz eine **einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung**. Das bedeutet, der Mieter muss dem Vermieter nicht nur mitteilen, dass er das Mietverhältnis beenden will, sondern er muss im Zweifel auch beweisen können, dass und wann der Vermieter sein Kündigungsschreiben erhalten hat.

Die Kündigung wird nur wirksam, wenn sie nachweislich in den Machtbereich des Vermieters gelangt ist und er sie zur Kenntnis nehmen konnte. Erst dann beginnt also auch der Lauf der Kündigungsfrist.

Schickt ein Mieter seine Kündigung mit einfacher Post, weiß er selbst nicht, ob und wenn wann sein Vermieter das Schreiben erhalten hat. Im schlimmsten Fall weiß der Vermieter von nichts und das Mietverhältnis läuft weiter. Der Mieter muss für die Wohnung weiter zahlen, obwohl er vielleicht bereits eine neue Wohnung bezogen hat.

Wie also kündigt er richtig?

Weit verbreitet ist das **Einschreiben mit Rückschein**. Hier wird der Briefumschlag des Schreibens von der Post mit einem Rückschein versehen, der vorgedruckt Eintragungsfelder für das Datum der Zustellung, die Unterschrift des Empfängers und den Absender enthält. Der Postbote händigt dem Empfänger (Vermieter) das Schreiben aus und lässt sich den Rückschein quittieren, der dann zurück an den Absender (Mieter) geschickt wird.

Ist der Vermieter nicht anwesend, hinterlässt der Postbote nur eine Benachrichtigung im Briefkasten und hinterlegt das Schreiben mit dem Rückschein in der Postfiliale.

Das Problem besteht hierbei darin, dass die Benachrichtigung keine Zustellung bedeutet. Holt der Vermieter dann das Schreiben nicht ab, wird es dem Absender zurück geschickt und die Kündigung ist nicht zugestellt.

Ein **Einwurfeinschreiben** wird von der Post mit einem Code versehen, mittels dessen der Postweg des Schreibens verfolgt werden kann. So ist über diesen Code auch der Einwurf in den Briefkasten des Vermieters nachvollziehbar. Unabhängig davon, dass es immer wieder zu erheblichen technischen Problemen bei der Sendeverfolgung kommt, die letztlich auch den Nachweis der Zustellung unmöglich machen, kann hier nur nachgewiesen werden, dass dem Vermieter ein Schreiben des Mieters übermittelt wurde. Dass in dem Schreiben eine Kündigung erklärt wurde, ist hierdurch nicht bewiesen.

Das **Übergabeeinschreiben** funktioniert wie das Einschreiben mit Rückschein. Es wird zwar wie das Einwurfeinschreiben mit einem Code versehen, muss aber persönlich an den Empfänger oder eine berechtigte Person übergeben werden. Ist niemand anwesend, wird es unter Hinterlassung einer Benachrichtigung bei der Postfiliale hinterlegt. Holt niemand es ab, ist es nicht zugestellt.

Die genannten postalischen Briefsendungen sind in der Regel bei gewerblichen und großen Vermietern mit üblichen Öffnungszeiten unproblematisch, da immer jemand da ist, der die Post entgegen nimmt. Bei privaten Vermietern ist das Risiko deutlich größer, dass die Zustellung nicht erfolgt, da Abwesenheiten durch Urlaub, Krankheiten oder ähnliches nicht vorhersehbar sind.

Zur Vermeidung solcher Unsicherheiten kann der Mieter noch auf andere Alternativen der Zustellung zurückgreifen.

Hat der Vermieter seinen Sitz oder Wohnort in derselben Stadt, kann der Mieter eine **persönliche Zustellung** vornehmen. Dies bedeutet, dass er zum Vermieter geht und ihm das Kündigungsschreiben persönlich überreicht und sich die Übergabe quittieren lässt. Hier bietet

es sich an, das Schreiben in zweifacher Ausfertigung vorzulegen und eines mit der Unterschrift des Vermieters wieder mit zu nehmen.

Will der Mieter nicht persönlich auftreten, besteht auch die Möglichkeit der Zustellung durch einen **Boten**. Er kann eine Privatperson oder einen Kurier mit der Zustellung beauftragen, der im Zweifel dann auch die Übergabe der Postsendung beweisen kann. Hier ist aber in jedem Fall darauf zu achten, dass der Bote auch tatsächlich den Inhalt des Schreibens bezeugen können muss. Er muss also Kenntnis davon haben, dass er ein Kündigungsschreiben vom Mieter an den Vermieter überreicht hat.

Wer ganz sicher gehen will, kann schließlich noch die Zustellung durch einen **Gerichtsvollzieher** beauftragen. Diese Übergabe erfolgt sodann mit einer Zustellungsurkunde, in die der Gerichtsvollzieher alle Daten der Zustellung einträgt und die er sodann zurück an den Mieter schickt. Diese Art der Zustellung ist natürlich mit Gebühren verbunden, die allerdings im Vergleich zum Kostenrisiko einer nicht zugestellten Kündigung mit ca. 30 Euro extrem gering sind.

Übrigens: Vereitelt ein Vermieter die Zustellung der Kündigung des Mieters bewusst, wirkt die Kündigung zu dem Zeitpunkt, in dem sie ohne die Bösgläubigkeit des Vermieters zugegangen wäre.

Stromspar-Check nutzen

Im der vorherigen Ausgabe des Ratgebers haben wir den Stromsparmcheck der Caritas vorgestellt. Nun können wir Ihnen die Mitteilung machen, dass es uns gelungen ist, einen Mitarbeiter der Caritas für einen Vortrag während unserer Mitgliederversammlung am 2. November 2016 zu gewinnen. Dieser wird Ihnen die Vorgehensweise beim Stromsparen genau erklären und steht Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung. Noch einmal kurz zur Erläuterung:

Im Rahmen des von der Bundesregierung erstellten Aktionsprogramms Klimaschutz 2020 bieten die Caritas und der Bundesverband der Energie- und

Klimaschutzorganisatoren 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 erhält 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 Pfändungsfreibetrag 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, Ministerstein-Allee 5, Tel. 4257999-0) oder an unserer Mitgliederversammlung teilnehmen.

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2016

Ort:

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

Zeit:

Mittwoch, 2. November 2016,
17:00 Uhr

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

Der Vorstand

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. Vortrag der CARITAS Dortmund „Stromspar-Check“
8. Verschiedenes

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.

Bundesarbeitstagung des DMB in Fulda

Im Mai 2016 trafen bei der Bundesarbeitstagung des DMB in Fulda weit mehr als 500 Rechtsanwälte und Rechtsberater der DMB-Mietervereine aus ganz Deutschland zusammen.

Die Veranstaltung, die alle zwei Jahre stattfindet, bietet die Möglichkeit zur umfassenden Fortbildung der Rechtsberater gerade im Hinblick auf die vielfältigen Urteile des Bundesgerichtshofes, die immer wieder Neuerungen bewirken. Zudem können die Berater sich mit Kolleginnen und Kollegen aus ganz Deutschland austauschen und erhalten so oft wertvolle Informationen über Beratungsschwerpunkte und rechtliche und auch gerichtliche Bewertungen in anderen Landesteilen.

In seiner Ansprache zur Eröffnung der Veranstaltung kündigte Bundesjustizminister Heiko Maas eine zweite Mietrechtsnovelle an. Diese soll insbesondere Verbesserungen zugunsten der

Mieter enthalten, wenn Mieterhöhungen gefordert werden. Nach Modernisierungsmaßnahmen solle die Mieterhöhungsmöglichkeit auf 8 % der Modernisierungskosten statt der bisherigen 11 % beschränkt werden.

Bei Mieterhöhungen auf die sogenannte ortsübliche Miete soll der Mietspiegel als Begründungsmittel deutlich gestärkt werden. Bei der Erstellung des Mietspiegels sollen die Zeiträume der Mietentwicklung von vier auf acht Jahre verlängert werden.

Zudem soll zukünftig auch eine fristgerechte Kündigung wegen Zahlungsverzuges wie eine fristlose durch Zahlung außer Kraft gesetzt werden können.

Heiko Maas teilte mit, dass sich der Referentenentwurf zur Mietrechtsnovelle in der Kabinettsabstimmung befindet und in Kürze ins parlamentarische Verfahren gehen werde.

Der DMB und insbesondere die vielen Rechtsberater der Mietervereine begrüßen diese positiven Neuerungen selbstverständlich. Gerade im Bereich der Mieterhöhungen nach Modernisierungen besteht dringender Handlungsbedarf. Viele Mieter sehen sich nach einer solchen Maßnahme mit einer Erhöhung der Miete um 30 % und mehr konfrontiert, die kaum aufgebracht werden kann. Auf Grund der aktuellen Gesetzeslage kann oft auch der Rechtsberater des Mietervereins keine Reduzierung bewirken und bleibt allenfalls die Berufung auf einen sozialen Härtefall, der allerdings auch noch nicht konkret gesetzlich geregelt ist.

Wann eine tatsächliche Umsetzung der zweiten Mietrechtsnovelle zu erwarten ist, kann leider nicht wirklich vorausgesagt werden. Hinsichtlich der Pläne des Bundesjustizministeriums gibt es deutliche Meinungsverschiedenheiten zwischen der Bundesregierung und den Koalitionsfraktionen.

Am 1. September hat die SPD ein Positionspapier zur Mietrechts- und Wohnungspolitik vorgelegt, in dem die erwarteten und auch im Koalitionsvertrag vereinbarten Gesetzesänderungen noch einmal eingefordert wurden. Beigelegt wurden hierdurch die bestehenden Auseinandersetzungen nicht.

Es steht zu befürchten, dass erst einmal die Bundestagswahl 2017 abgewartet wird und danach vielleicht „die Karten neu gemischt“ werden. Hier steht nicht der Bürger im Vordergrund, sondern geht es vor allem um die Gewinnung politischer Mehrheiten.



Vereinsinternes

Zum Ablauf des Januar 2016 hat uns leider unser Rechtsberater Jens Klein in Richtung des Mietervereins Bonn verlassen. Wir bedauern sehr, dass dieser tolle und fachkompetente Kollege nicht mehr für unseren Verein arbeitet. Allerdings können wir auch verstehen, dass es ihn zurück in seine Heimat zu Familie und Freunden gezogen hat. Wir wünschen ihm nur das Beste und freuen uns über jedes Wiedersehen!

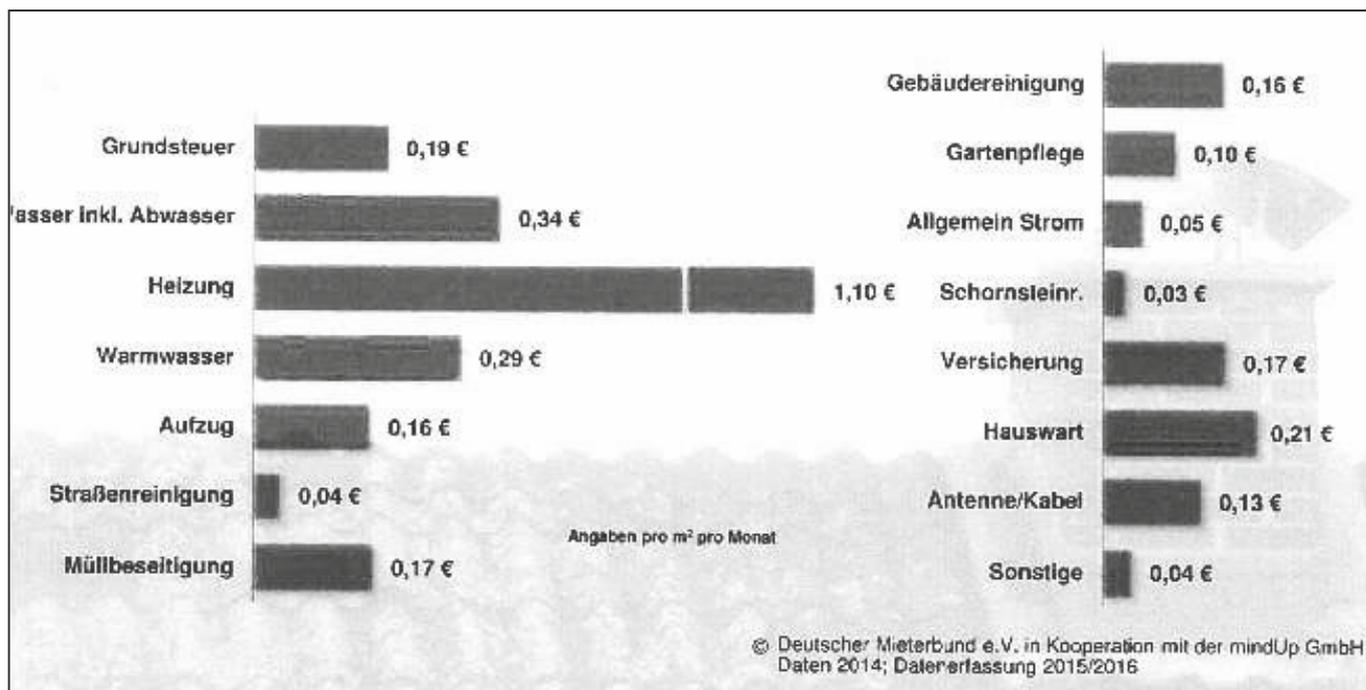
Zum Glück haben wir mit Freya Klink überganglos eine ebenso fähige Kolle-

gin für uns gewinnen können. Frau Klink ist Volljuristin und nun seit Februar als Rechtsberaterin in Vollzeit für uns tätig. Nach dem Zweiten Staatsexamen hat sie in einer Wirtschaftsprüferkanzlei gearbeitet und erste Erfahrungen gesammelt. Sie stammt aus Dortmund und lebt hier mit ihrem Mann. Als Fan des BVB passt sie in perfekt in unser Team. Ein Foto von Frau Klink und den anderen Rechtsberatern sehen Sie oben.

Auch an dieser Stelle zu begrüßen ist unsere neue Auszubildende, Luisa Wege-

ner. Sie hat zum 01. August ihre Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement beim DMB Mieterbund Dortmund aufgenommen. Luisa hat in diesem Sommer ihren Realschulabschluss gemacht und nutzt die Ausbildung, um die Fachhochschulreife zu erlangen. Wir sind froh, dass sie so gut in unser Team passt, da sie aufgeschlossen und fröhlich ist und eine schnelle Auffassungsgabe besitzt. Bereits jetzt ist sie schon eine wertvolle Hilfe in unserem Büro.

Neuer Betriebskostenspiegel für Deutschland



2,17 € pro Quadratmeter und Monat im Durchschnitt

Mieter müssen in Deutschland im Durchschnitt 2,17 €/m²/Monat für Betriebskosten zahlen. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 3,18 €/m²/Monat betragen. Das sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2014 vorlegt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung müssten bei Anfallen aller Betriebskostenarten 3.052,80 € für das Abrechnungsjahr 2014 aufgebracht werden.

Während in den westlichen Bundesländern im Durchschnitt 2,14 €/m²/Monat gezahlt wurden, waren es in den östlichen Bundesländern 2,27 €. Die Kosten für Heizung und Warmwasser lagen hier rund 11 Prozent höher und die Kosten für die Wasserversorgung einschließlich Abwasser lagen etwa bei 15 % über den Durchschnittswerten im Westen. Dafür waren die kommunalen Gebühren, also Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllbe-

seitigung, in den westlichen Bundesländern teurer, genauso wie die Kosten für Versicherungen oder für Dienstleistungen wie Gebäudereinigung, Gartenpflege oder Hausmeister.

Regionale/lokale Unterschiede groß

Insbesondere bei den Betriebskostenpositionen „Grundsteuer, Wasser/Abwasser oder Müllbeseitigung“ ergeben sich regional bzw. lokal teilweise erhebliche Preisunterschiede. Das gilt auch für Heizkosten und Warmwasser. Hier wird die Höhe der Kosten vor allem durch klimatische Einflüsse, den energetischen Zustand der Wohnung und starken Preisunterschieden sowohl zwischen Heizöl, Gas und Fernwärme, als auch zwischen den einzelnen Gas- und Fernwärmeversorgern bestimmt.

Heizung und Warmwasser 2014

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2014 erstmals seit langer Zeit gesunken und liegen jetzt im Durchschnitt bei 1,39 €/m²/Monat. Das sind rund 8 % weniger als noch 2013. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung ergeben sich somit

durchschnittliche Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 1.334,40 € im Jahr, 115,00 € weniger als 2013. Letztlich entfallen 64 Prozent der tatsächlich gezahlten Betriebskosten auf Heizung und Warmwasser.

Der Rückgang bei den „warmen Betriebskosten“ 2014 ist zum einen auf die wärmeren Wintermonate und damit auf einen reduzierten Energieverbrauch zurückzuführen. Zum anderen sank der Preis für Heizöl um knapp 8 %, Fernwärme wurde um 1,3 % preiswerter und der Gaspreis blieb nahezu unverändert.

Ausblick 2015

Die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2015 dürften aus Mietersicht keine „böse Überraschung“ enthalten, eher im Gegenteil. Während bei den „kalten Betriebskosten“ keine nennenswerten Preissteigerungen aufgetreten sind, dürften die Heizkosten noch einmal gesunken sein. Hauptverantwortlich hierfür sind die um 23,1 % gesunkenen Heizölpreise, die im Vergleich zu 2014 um 5,6 % niedrigeren Preise für Fernwärme und die um 1,5 % gesunkenen Gaspreise.

Dauerbrenner Treppenhausreinigung

Auseinandersetzungen um das Thema „Treppenhausreinigung“ sind fester Bestandteil des Beratungsalltages beim DMB Mieterbund Dortmund.

Mieter streiten mit den Nachbarn darüber, ob diese das Treppenhaus regelmäßig und gründlich reinigen. Andere streiten mit den Vermietern, weil Nachbarn nicht ausreichend putzen und der Vermieter sich nicht darum kümmert. Auch vom Vermieter beauftragte Reinigungsfirmen geben Anlass zum Streit, weil für viel Geld oft nur in aller Eile oberflächlich gereinigt wird.

Um Streitigkeiten klären zu können, muss immer zuerst die mietvertragliche Regelung geprüft werden. Wurde im Mietvertrag vereinbart, dass die Mieter das Treppenhaus selbst reinigen, sind sie hierzu verpflichtet. In der Regel gibt die Hausordnung den Reinigungsumfang und die Reinigungspläne vor. In manchen Fällen gibt es auch einen Aushang im Treppenhaus, der vorgibt, welche Mieter wann welchen Bereich zu putzen hat.

Übernimmt ein Mieter eine solche Verpflichtung, muss er sie auch ordnungsgemäß erfüllen. Dies bedeutet, dass er den ihm zugewiesenen Bereich des Treppenhauses im ihm vorgegebenen Zeitraum reinigen muss. Mehr als diese Vorgaben kann der Vermieter jedoch nicht machen. Wenn auch manchem Vermieter dies lieb wäre, so steht es ihm keinesfalls zu, vom Mieter die Reinigung an einem bestimmten Wochentag um eine bestimmte Uhrzeit mit bestimmten Reinigungsmitteln zu verlangen. Wie und mit welchem Reinigungsmittel der Mieter putzt, ist ihm überlassen. Nur sauber muss es sein!

Streit entbrennt auch oftmals, wenn Mieter nach Durchführung der Reinigung die Arbeiten auf einer Liste im Treppenhaus mit einer Unterschrift bestätigen sollen. Mieter beschwerten sich, dass Nachbarn unterschrieben haben, obwohl sie gar keinen Finger gekrümmt haben.

Tatsächlich muss niemand überhaupt eine solche Liste unterschreiben. Ist der Mieter verpflichtet, die Treppenhausreinigung durchzuführen, entfällt diese Verpflichtung auch nicht während der Zeiträume, die er sich im Urlaub befindet oder wegen Krankheit ausfällt. Hier bietet es sich immer an, Absprachen mit dem jeweiligen Nachbarn zu treffen, um die ordnungsgemäßen Reinigungsarbeiten zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, muss sich der Mieter eine Vertretung suchen.

Verweigert ein Mieter die Reinigungs-

arbeiten, kann er vom Vermieter wegen vertragswidrigen Verhaltens abgemahnt werden. Der Vermieter kann auf Kosten dieses Mieters schlimmstenfalls sogar eine Reinigungskraft beauftragen, wenn dieser seine Reinigungspflicht auch trotz Aufforderung und Fristsetzung nicht nachholt.

Beinhaltet der Mietvertrag überhaupt keine Regelung zur Treppenhausreinigung, ist der Mieter auch nicht verpflichtet, diese auszuführen. Dann ist allein der Vermieter zuständig. Der Vermieter muss sich um die ordnungsgemäße und regelmäßige Reinigung des Treppenhauses kümmern und kann die Mieter auch nicht mit Kosten hierfür belasten.

Anders ist dies, wenn im Mietvertrag die Treppenhausreinigung im Katalog der umlegbaren Betriebskosten aufgeführt wird. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, eine Firma zu beauftragen, die die Reinigungsarbeiten ausführt. Die Kosten dieser Firma können sodann im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter abgewälzt werden.

Hier werden viele unsägliche Auseinandersetzungen um die Höhe der Reinigungskosten geführt.

Manch ein Vermieter betrachtet die Kosten als durchlaufenden Posten und beauftragt eine Firma, ohne Rücksicht auf die finanzielle Belastung und Belastungsgrenzen der Mieter. Auch gibt es Vermieter, die durch die eigenhändige Durchführung solcher Arbeiten oder die Beauftragung von Familienangehörigen mit außergewöhnlichen Stundenlöhnen Vorteile aus den Betriebskosten erzielen wollen. Zur Verhinderung solcher Verfahrensweisen gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot. Nach diesem Wirtschaftlichkeitsgebot muss der Vermieter bei der Verursachung von Betriebskosten und der Auftragsvergabe ein angemessenes Preis-/Leistungsverhältnis beachten. Die Aufträge sollen Arbeiten in erforderlichem, angemessenem Rahmen beinhalten und hierfür gleichermaßen angemessene Kosten verursachen. So ist ein Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit gegeben, wenn ein Vermieter seine Tochter mit der Durchführung der Treppenhausreinigung beauftragt und ihr für diese Arbeiten einen Stundenlohn von über 55,00 € zahlt (AG Schöneberg, 109 C 257/07).

Ebenfalls als Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot wurde die Beauftragung einer Reinigungsfirma bewertet, die das Treppenhaus mehrfach wöchentlich reinigen sollte, obwohl es sich um ein reines Wohnhaus ohne wesent-

liche Verschmutzungen handelte (AG Köln, WuM 1999, 237).

Nach dem aktuellen Betriebskostenspiegel für Deutschland betragen übliche und durchschnittliche Treppenhausreinigungskosten 0,16 € je Quadratmeter und Monat. Hochgerechnet auf eine Wohnung mit 75 m², entspricht dies jährlichen Reinigungskosten in Höhe von 144,00 €. Selbstverständlich muss mit Abweichungen gerechnet werden und können Reinigungskosten tatsächlich auch höher liegen. Bei deutlichen Überschreitungen dieser Kosten sollte allerdings von jedem Mieter eine Überprüfung durch den Mieterbund veranlasst werden.

Reinigen die Mieter das Treppenhaus selbst, kommt es immer wieder zu Beschwerden über das richtige Maß an Gründlichkeit. Vermieter ziehen sich im Falle solcher Beschwerden einzelner Mieter gerne mit dem Hinweis zurück, dass die Parteien dies untereinander zu klären hätten.

Hier darf der betroffene Mieter allerdings nicht locker lassen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Beschwerden seiner Mieter über die unzureichende Reinigungstätigkeit anderer Parteien nachzugehen. Er muss die Berechtigung dieser Beschwerden prüfen und den „nachlässigen Mieter“ auffordern, seine vertragliche Verpflichtung zur Treppenhausreinigung zu erfüllen. Viele Vermieter scheuen derartige Auseinandersetzungen. Sie wollen diese umgehen, indem sie eine Firma beauftragen, die das Treppenhaus insgesamt reinigt, und sodann die Kosten über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter abwälzen will.

Eine solche Vorgehensweise muss kein Mieter dulden. Der Wechsel von der eigenhändigen Reinigung zur Verpflichtung der Kostentragung stellt eine Änderung des Mietvertrages dar. Möglich ist diese nur mit Zustimmung beider Vertragspartner, d.h. mit Zustimmung eines jeden Mieters.

Das kleine Thema „Treppenhausreinigung“ kann höchst unschöne Auseinandersetzungen verursachen. Miet- und auch Nachbarschaftsverhältnisse sind an diesem Thema schon zerbrochen.

Gerade weil dieses Thema nur einen kleinen Bereich der Miet- und Nachbarschaftsverhältnisse ausfüllt, sollten hier Mieter und Vermieter mit Bedacht agieren. Oftmals reicht ein sachliches Gespräch, in dem jeder die Position seines Gegenübers zu verstehen versucht, aus, um eine vernünftige und für alle zufriedenstellende Regelung zu finden.