

# allgemeiner ratgeber

66. Jahrgang

für Miet- und Wohnungswesen

Oktober 2017

## Heuschrecken und Drückermethoden

### Warum Mieter auch heute noch Angst vor der Fratze des Kapitalismus haben müssen

Die großen Wohnungsgesellschaften wie VONOVIA, LEG, VIVAWEST haben seit einigen Jahren legale Methoden entwickelt, die Mieten zu erhöhen und ihre Mieter zum Teil vor die Wahl zu stellen, entweder Mieterhöhungen um 100,00 bis 200,00 € pro Monat zu akzeptieren oder die Wohnung zu verlassen. Sie führen Modernisierungen durch und sind nach dem Gesetz berechtigt, 11 % der Investitionen auf die Jahresmiete aufzuschlagen.

Die Krönung eines Mietenhais bzw. einer Mietenheuschrecke ist aber im September 2017 der Stadt bei der Großsiedlung „Hannibal II“ in Dortmund-Dorstfeld aufgefallen. Hier waren von Seiten des Eigentümers Baumaßnahmen in Auftrag gegeben worden, die zu einer erheblichen Brandgefahr für Leib und Leben der Mieter führten. Versorgungsschächte aus den Tiefgaragen hätten bei einem Brand zu einer Verrauchung aller Wohnungen führen können, so dass die Stadt Dortmund über 400 Wohnungen mit ca. 750 Bewohnern innerhalb von wenigen Stunden räumen ließ und die Mieter zum Teil in Notunterkünfte und Flüchtlingsheime unterbringen ließ.

Anstatt nun kurzfristig Maßnahmen zu ergreifen, damit die Wohnungen wieder bezogen werden können, beabsichtigt der Verwalter Intown Properties, hinter dem eine israelische Investorengruppe um den Immobilien tycoon Amir Dayan steht, rechtliche Auseinandersetzungen mit der Stadt Dortmund zu führen, um die Berechtigung der Räumung erst mal zu bestreiten. Dies alles erfolgt auf dem Rücken der Mieter, die natürlich Rechte haben wie z.B. die vollständige Mietminderung und damit Zurückhaltung der monatlichen Mietzahlung und weiterer Schadensersatzansprüche, die aber ggf.

erst wieder vor Gericht erstritten werden müssen. Viele Mieter haben sich daher entschlossen, kurzfristig zu Freunden oder Verwandten zu ziehen, um auch selber hier ihre Kosten möglichst gering zu halten.

Ein weiteres Beispiel für Drückermethoden findet sich im Dortmunder Süden in der Siedlung „Godefriedstraße“, die der Investor Berke erworben hat. Hier wird versucht, unter dem Deckmantel der legalen Modernisierungskündigung die Siedlung frei zu räumen.

Die beabsichtigten Maßnahmen sind derart geplant, dass nach Angaben des Investors ein Verbleiben in der Wohnung während des Umbaus und der Modernisierung nicht möglich ist. Dass ein Mietverhältnis durch Modernisierungsmaßnahmen, auch wenn sie einen zwischenzeitlichen Auszug nötig machen, nicht beendet wird, ignoriert der Investor konsequent. Durch Drückermethoden werden die Mieter aufgefordert, die Mietverträge „einvernehmlich“ aufzuheben. Die angekündigten Mieterhöhungen, die von den in die Auseinandersetzung einbezogenen Vertretern der Stadt und der Parteien widerspruchslos als gegeben akzeptiert werden, tun ein Übriges, um immer mehr Mieter zum Auszug zu bewegen.

Offenbar hat ein Investor wie Berke hier die Macht, seine eigenen gewinnorientierten Ziele durchzusetzen, auch wenn hierbei der dringend benötigte bezahlbare Wohnraum in Form von 128 Wohnungen verlorengeht und lediglich 30 Sozialwohnungen zugesagt werden. Dies ist weder den Mietern noch uns als Vertreter der Mieter auch nur ansatzweise nachvollziehbar. Die Frage, wo denn die in der Siedlung lebenden Mieter bleiben sollen, die am Ende keine öffentlich geförderte Wohnung zur Verfügung gestellt bekommen, sich aber auch keine Miete von 9,00 €/m<sup>2</sup> leisten können, hat keiner der eingeladenen Vertreter und /innen der Parteien beantworten können. Der Hinweis der Vertreterin der SPD-Fraktion, dass aktuell in Lütgendortmund öffentlich geförderte Wohnungen erstellt wurden, entlockte den meisten der an-



Robert Punge,  
Vorsitzender DMB Mieterbund Dortmund e.V.

wesenden Mietern, die seit Jahrzehnten in der Godefriedstraße leben, nur ein äußerst bitteres Gelächter.

Gerade weil es hier ausreichend Möglichkeiten gegeben hätte, die Mieter bei der Modernisierungsmaßnahme mitzunehmen, sind wir sicher, dass sich weder die Stadt noch die Politik mit ihrer Vorgehensweise einen Gefallen getan haben. Wohnbau Berke wird nicht der letzte Investor gewesen sein, der hier in Dortmund versucht, alte Siedlungen zu kaufen und für sich zu vergolden.

Wenn im 21. Jahrhundert die Mieter selbst in einer Stadt wie Dortmund vor derartigen Maßnahmen wie durch Intown Properties oder durch den Investor Berke nicht geschützt sind, muss man sich nicht wundern, dass das Vertrauen der Menschen in die Politik immer weiter sinkt und letztendlich katastrophale Wahlergebnisse wie am 24. September 2017 die Folge sind.

Ihr Robert Punge

## Inhalt

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| 1 | Editorial   | 5 | Mitglieder werben Mitglieder                         |
| 2 | Dortmund - kein Ort für Luxusmodernisierung           | 6 | Angemessenheitsgrenzen bei den Kosten der Unterkunft |
| 4 | Zustimmung zur Mieterhöhung - keine Rücknahme möglich | 7 | Schönheitsreparaturen durch den Vermieter            |
| 5 | Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2017 | 7 | Vereinsinternes                                      |
|   |   | 8 | Deutscher Mietertag 2017                             |

## Dortmund – kein Ort für Luxusmodernisierung

Viel Aufsehen erregte im letzten Jahr die Firma Wohnbau Berke mit ihrer Ankündigung, eine insgesamt 128 Wohnungen umfassende Siedlung in der „Godefriedstraße“ in Dortmund-Wellinghofen zu modernisieren.

Die Siedlung stammt aus den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts, die ursprünglich der Allianz Versicherung gehörte und seit dem 90er Jahren durch verschiedene Hände gegangen ist. Investiert wurde in die Gebäude seit Jahrzehnten nichts.

2014 hat Wohnbau Berke die 128 Wohnungen gekauft. Jetzt sollte investiert werden, allerdings in eine Luxusmodernisierung, die ohne Mieter stattfinden sollte.

Der Plan war, im Zuge von drei Bauabschnitten die Wohnungen zu entkernen und quasi innerhalb der Grundmauern neu zu erstellen. Vom Rohbau zur Luxuswohnung.

Grundrisse sollten verändert werden, Rohrleitungen, Estrich, Wandputz, Bäder, Türen, Fenster, alles sollte erneuert werden. Zudem Aufstockung der Häuser, neue Balkone und selbstverständlich Wärmedämmungen.

Im November erhielten die Mieter der Häuser „Godefriedstr. 35 – 45“ die erste Ankündigung über die geplanten Maßnahmen, die ihnen den Boden unter den Füßen wegzog. Nicht nur, dass alle ihre Wohnungen räumen sollten, um die Arbeiten zu ermöglichen. Nein, es war auch klar, dass sie nicht zurückkehren konnten, da die Mieten von bislang 4,60 € je Quadratmeter auf 13,24 €/m<sup>2</sup> steigen sollten. Dieser Mietpreis war praktisch für keinen Mieter leistbar.

Allerdings hatte der Investor die Rechnung ohne die Mieter und die Mietervertreter gemacht. Aus völlig unerklärlichen Gründen war der Investor davon ausgegangen, dass alle Mieter freiwillig und ohne großes Aufsehen gehen würden. Wohl auch deshalb hat sich im Zuge der Planung niemand auf Seiten des Investors mit den mietrechtlichen gesetzlichen Regelungen beschäftigt, die deutliche Stolpersteine bei der Umsetzung der Maßnahme bilden sollten.

Ohne jede Vorankündigung erhielten die Mieter im November 2016 die schriftliche Ankündigung der geplanten Maßnahme. Sie wurden darüber in Kenntnis gesetzt,

welche Maßnahmen geplant waren und dass die Miete nach Fertigstellung der Wohnungen nicht mehr 4,60 € pro Quadratmeter sondern 13,24 €/m<sup>2</sup> kosten würde. Demnach ergäbe sich eine Kostensteigerung von 8,64 € pro Quadratmeter.

Da klar war, dass niemand während einer solchen Maßnahme in seiner Wohnung wohnen konnte und wohl auch kein Mieter der Siedlung eine Quadratmetermiete von 13,24 € würde zahlen können, hatte man den Ankündigungsschreiben bereits eine Rückantwort beigefügt. Auf dieser sollte jeder Mieter nur ankreuzen, ob er Ende Januar 2017 oder Ende März ausziehen werde oder ob er die Maßnahme in vollem Umfang anerkennen und dementsprechend auch 13,24 €/m<sup>2</sup> zukünftig zahlen werde.

Glücklicherweise leben in dieser seit Jahrzehnten gewachsenen Siedlung Mieter, die miteinander reden und sich austauschen, so dass der Mieterbund Dortmund noch am selben Tag von einem in der Siedlung lebenden Mitglied informiert wurde. Sofort wurden die Medien eingeschaltet, um nicht nur die Öffentlichkeit, sondern auch alle betroffenen Mieter zu informieren und ihnen deutlich zu machen, dass wir eine Luxusmodernisierung nicht dulden und die Mieter in dieser Situation vor dem Verlust ihrer Wohnung schützen wollen. Im Rahmen einer ersten Mieterversammlung wurden die Mieter über ihre Rechte gegenüber dem Investor dem Ausmaß der geplanten Modernisierung und der Mieterhöhung widersprochen.

Die Wohnbau Berke ruderte aufgrund dieses lauten Widerstandes ein Stück zurück, reduzierte die Miete nach Modernisierung auf 9,00 €/m<sup>2</sup> und kündigte an, 30 Sozialwohnungen zu erstellen.

Da für die Umsetzung des Gesamtplanes der Wohnbau Berke der Rat der Stadt Dortmund eine Bauplanänderung beschließen musste, hatte die Stadt – jedenfalls in Teilbereichen – Kenntnis von den Modernisierungsplänen.

Die Stadt bot sich daher an, Gespräche zwischen dem Investor Wohnbau Berke und den Interessenvertretern der Mieter vom Mieterbund Dortmund e.V. und vom Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. zu moderieren, um eine Lösung zu erarbeiten, die sowohl die Vertreibung der Mieter verhindert als auch Moderni-

sierungsmaßnahmen zum dauerhaften Erhalt der Siedlung ermöglicht.

Obwohl beide Seiten dieses Angebot annahmen, konnte auch nach Monaten keine solche Lösung erzielt werden.

Gescheitert ist dies nach unserer Einschätzung insbesondere daran, dass dem Investor nicht an einer tatsächlich sozialverträglichen Lösung gelegen war, sondern die eigenen Pläne lediglich durchgesetzt werden sollten.

Obwohl dem Investor in jedem Einzelfall ein vom Mieterbund oder Mieterverein gefertigter Widerspruch vorlag, in dem ausdrücklich auf die Vertretungsbefugnis der Mietervertreter hingewiesen wurde, nahmen Angehörige und Mitarbeiter des Investors zu den betroffenen Mietern Kontakt auf und versuchten, diese mit mehr oder weniger freundlichen Worten und Angeboten zum Auszug zu bewegen.

Tatsächlich hatten sie in vielen Fällen Erfolg. Entnervt und aus Angst gaben viele Mieter auf. Sie suchten sich selbst eine andere Wohnung oder mieteten eine vom Investor angebotene Wohnung bei der LEG. Sie ließen den Umzug durch einen Dienstleister des Investors ausführen oder gaben sich mit einer Umzugspauschale zufrieden.

Die meisten von ihnen trafen die Entscheidung des Umzuges nicht gerne. Sie sahen für sich einfach keine andere Wahl.

Andere Mieter allerdings blieben. Sie waren nicht bereit, ihr Zuhause aufzugeben. Sie wollten kämpfen.

Immer wieder wiesen die Vertreter von Mieterbund und Mieterverein den Investor darauf hin, dass es sozialverträgliche Modernisierungen gibt und professionelle Beratung eingeholt werden könne. Tatsächlich beauftragte der Investor sodann ein Unternehmen, das Konzepte für Stadt- und Quartiersentwicklung entwickelt, mit der Erstellung eines Sozialplanes für die Modernisierung der 128 Wohnungen in der Godefriedstraße.

Leider kann ein solcher Sozialplan nur so gut sein, wie es die vom Investor gestellten Rahmenbedingungen zulassen. Neue Ideen, die die Mieter tatsächlich „mitnahmen“, wurden hier dennoch nicht vorgetragen.

Trotz mehrfacher gemeinsamer Gesprä-

che blieben viele Fragen völlig unzureichend oder auch gänzlich unbeantwortet.

So hat Wohnbau Berke diversen Mietern angeboten, ihnen nach der Modernisierungsmaßnahme eine öffentlich geförderte Wohnung zur Verfügung zu stellen. Diese Mieter mussten ihre jetzige Wohnung räumen und in eine andere Wohnung ziehen. Im Mietvertrag über die neue Wohnung steht sodann direkt, dass es sich nicht um ein dauerhaftes Mietverhältnis handelt, da auch diese Wohnung modernisiert werde. Die Mieter müssen also innerhalb von zwei Jahren zwei Umzüge ausführen, wobei sie in diversen Fällen gar nicht wissen, welche öffentlich geförderte Wohnung man ihnen sodann zur Verfügung stellen werde.

Tatsächlich hat Wohnbau Berke keine Auskunft darüber erteilt, welche Wohnungen den Mietern tatsächlich als öffentlich gefördert zur Verfügung gestellt werden sollen. Sie haben auch nicht erklärt, was aus den Mietern werden soll, die aktuell in den Wohnungen wohnen, die später mal öffentlich gefördert werden sollen. Dass eine Modernisierungsankündigung nicht die Kündigung eines Mietverhältnisses ist, wollte niemand zur Kenntnis nehmen. Auch der Umgang mit den Widersprüchen, die wir bereits im Dezember 2016 erhoben haben, war einfach nur befremdlich. Auch bei einer Grundmiete von 9,00 € pro Quadratmeter steht den meisten Mietern der 128 Wohnungen die Möglichkeit des Einwandes der finanziellen Härte zu. Markige Sprüche wie: „Was ein Härtefall ist, bestimme ich“, sind rechtlich kaum haltbar und sicherlich kein Lösungsansatz.

Auch die Reaktion auf Widersprüche, in denen die Bauarbeiten aufgrund von Krankheit abgelehnt werden, waren in keiner Weise mieterfreundlich oder sozial verträglich. Der Hinweis, dass man andere Möglichkeiten suchen könne, weil der Baulärm der Modernisierung der Gesundheit des Mieters nicht zuträglich sei, ist zynisch.

Bis zuletzt konnte Wohnbau Berke nicht den Eindruck vermitteln, auch nur ansatzweise daran interessiert zu sein, Lösungen zu finden, die den in der Godefriedstraße lebenden Mietern zugute kommen und ihnen den Verbleib in ihrem Umfeld ermöglichen.

Da auch die Stadt Dortmund als Moderator der Gespräche offenbar kein Fortkommen mehr sah, erklärte sie in einer offiziellen Mitteilung, die Moderation für abgeschlossen. Bedauerlicherweise war diese Information missverständlich formuliert, weshalb der Eindruck erweckt wurde, dass zwischen dem Investor und den Mietervertretern eine Einigung erzielt worden sei und der Rat der Stadt Dortmund nun zum Wohle aller die Bauplanänderung beschließen könne.

Dies konnten Mieterbund und Mieterverein als Vertreter der Mieter der „Godefriedstraße“ natürlich nicht so stehen lassen. In einzelnen Gesprächen mit den politischen Fraktionen erläuterten wir die noch offenen Fragen, auf die wir von der Wohnbau Berke GmbH keine Antwort bekommen. Mit Ausnahme der CDU-Fraktion teilten alle unsere Auffassung, dass hier noch ein erheblicher Klärungsbedarf besteht und keine ausreichende Absicherung der Mieter vorliege. Aus diesem Grunde wurde die Bauplanänderung im Rat der Stadt Dortmund nicht behandelt, sondern erfolgte die Aufforderung zur Führung weiterer Gespräche.

Wohnbau Berke reagierte auf diese „Absage“ der Politik äußerst ungehalten und erklärte in einem Zeitungsartikel, seine Modernisierungsmaßnahmen nunmehr auf die üblichen energetischen Maßnahmen beschränken zu wollen. Und weil die Mieter und ihre Vertreter so uneinsichtig sind, kündigte er auch für die verbleibenden Modernisierungen eine Mieterhöhung auf 9,00 € je Quadratmeter an.

Bedauerlicherweise haben Stadt und Politik weniger Rückgrat bewiesen, als die Mieter und wir als ihre Vertreter es uns erhofft hatten.

Die Ankündigung der Wohnbau Berke, die geplanten Maßnahmen in der Godefriedstraße auf energetische Modernisierung beschränken zu wollen, reichte aus, die SPD-Fraktion zu einer 180-Grad-Wendung zu motivieren.

Die Drohung, die ankündigten 30 Wohnungen mit öffentlicher Förderung nun doch nicht zu erstellen und für alle Wohnungen nach der Modernisierung eine Miete von 9,00 € je Quadratmeter zu fordern, schien den Vertretern der Fraktion so erdrückend, dass sie entschieden haben, den Anträgen der Wohnbau Berke im Rat Folge zu leisten.

Hätten die hier Verantwortlichen Rücksprache mit den Mietervereinen gehalten, hätten sie die Drohung der Wohnbau Berke noch einmal überdacht. Sie hätten vielleicht verstanden, dass eine Mieterhöhung auf 9,00 € für reine energetische Maßnahmen nicht umsetzbar ist und sie hätten vielleicht realisiert, dass durch ihre Entscheidung nunmehr aus 128 bezahlbaren Wohnungen lediglich 30 öffentlich geförderte, sprich bezahlbare Wohnungen werden und eine Vielzahl der alteingesessenen Mieter schlichtweg vertrieben werden sollen.

Ob sich die Stadt mit ihrer Vorgehensweise einen Gefallen getan hat, bezweifeln wir sehr stark. Vielmehr gehen wir davon aus, dass die Positionierung der Stadt hier von weiteren Investoren als Einladung bewertet wird und die Mietervertreibung zukünftig eben dazu gehört. Unabhängig davon werden wir die Mieter weiterhin unterstützen und begleiten. Das Mietrecht bietet einen hohen Schutz, wenn man es nur in Anspruch nimmt. Wir bestärken jeden einzelnen Mieter darin, seine Rechte durchzusetzen und sich nicht vertreiben zu lassen.



# Zustimmung zur Mieterhöhung – keine Rücknahme möglich

Immer wieder kommen Mitglieder zur Beratung zum Mieterbund Dortmund, nachdem sie einer Mieterhöhung des Vermieters bereits zugestimmt haben. Wenn sich aus der Prüfung in unserer Beratung ergibt, dass die Mieterhöhung gar nicht oder nur zum Teil richtig ist, schleicht sich meistens Freude in das Gesicht des Mieters. Leider müssen wir dann als Spielverderber fungieren und dem Mieter anraten, die erhöhte Miete dennoch zu zahlen. Denn die einmal erteilte Zustimmung zu einer Mieterhöhung kann der Mieter nicht einfach widerrufen.

So hat z.B. auch das Landgericht Berlin in einem Fall entschieden (AZ: 18 S 357/15).

Hier hatte der Mieter vom Vermieter ein Mieterhöhungsschreiben erhalten. Er erklärte schriftlich seine Zustimmung und zahlte sodann auch die erhöhte Miete. Drei Monate später schrieb der Mieter seinem Vermieter, widerrief die von ihm erteilte Zustimmung zur Mieterhöhung und forderte den Vermieter auf, die schon geleisteten Erhöhungsbeträge zurück zu zahlen.

Der Mieter berief sich auf sein Widerrufsrecht aus dem Fernabsatzrecht. Dieses Fernabsatzrecht bezieht sich auf Verträge, die nur über Fernkommunikationsmittel, also postalisch oder per Internet – abgeschlossen werden. Typische Fernabsatzverträge waren ursprünglich die im Versandhandel. Der Gesetzgeber hat die Widerrufsmöglichkeit zum Schutze des Verbrauchers eingerichtet, da der „die Katze im Sack“ kaufte und durch die Widerrufsmöglichkeit vor unliebsamen Überraschungen geschützt werden sollte. Heutzutage beschränken sich Fernabsatzverträge nicht nur auf Kaufverträge, sondern werden nahezu in allen Sparten des Verbraucherlebens geschlossen.

Im Fall der erteilten Zustimmung zur Mieterhöhung erklärten allerdings so-

wohl das Amtsgericht als auch in der Berufung das Landgericht dem Mieter eine klare Abfuhr. Der Gesetzgeber hat im Mietrecht spezielle Vorschriften zum Schutze des Mieters geschaffen. Der Vermieter muss ein Mieterhöhungsbegehren in Textform erklären und dem Mieter eine Frist zur Prüfung der Mieterhöhung von mehr als zwei Monaten einräumen. Dieser gesetzliche Schutz ist nach Ansicht des Gerichts ausreichend, da der Mieter ausreichend Möglichkeit hat, die Forderung des Vermieters zur Erhöhung der Miete zu prüfen. Er hat insbesondere ausreichend Zeit, den vom Vermieter formulierten Text von fachkompetenter Seite prüfen zu lassen, bevor er seine Zustimmung erteilt oder aber eben nicht erteilt.

Jedem Mieter können wir nur anraten, grundsätzlich erst dann etwas zu unterschreiben, wenn er es geprüft hat. Dies gilt nicht nur für eine Zustimmung zur Mieterhöhung, sondern auch für andere Bereiche des Mietverhältnisses.

Es beginnt bereits mit dem Abschluss des Mietvertrages. Sie sollten einen Mietvertrag wirklich nur dann unterschreiben, wenn Sie ihn auch gelesen und verstanden haben. Lassen Sie sich nicht vom Vermieter unter Druck setzen. Benötigen Sie Zeit, um den Vertrag zu lesen, bitten Sie den Vermieter, Ihnen ein Vertragsexemplar vorab zu übergeben, damit Sie ihn zu Hause in Ruhe lesen können. Das Risiko, dass der Vermieter Ihnen die Wohnung nicht vermietet, wenn Sie den Vertrag vorab lesen wollen, tragen selbstverständlich Sie. Allerdings scheint dann die Frage berechtigt, aus welchem Grund ein Vermieter Sie den Vertrag nicht lesen lassen möchte. Vielleicht ist es in einem solchen Fall auch zum Vorteil, wenn man den Vertrag nicht bekommt und nicht Mieter wird.

Auch eine erklärte Kündigung kann man nicht widerrufen. Kein Mieter sollte sich

dazu verleiten lassen, aus Ärger über seinen Vermieter spontan zu kündigen. Eine Mieterhöhung, eine hohe Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung oder auch eine Auseinandersetzung um die Hausordnung sollte Anlass sein, eine mietrechtliche Beratung einzuholen, jedoch nicht dazu führen, dass der Mieter spontan kündigt. Eine Kündigung kann man auch nicht widerrufen. Die Erklärung der Kündigung bedeutet die Beendigung des Mietverhältnisses und damit auch die Verpflichtung, die Wohnung zu räumen.

Unser Rat: Treffen Sie keine Entscheidungen reflexartig. Überdenken Sie die Situation und holen Sie sich fachkompetenten Rat ein. Zeit für die Wahrnehmung eines Rechtsberatungstermins muss immer sein.

Übereilte Entscheidungen, die in einer unwiderrufbaren Erklärung münden, haben für Sie nur Nachteile.



Das geräumte Gebäude „Hannibal II“ in Dorstfeld

## 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

## Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2017

### Ort:

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

### Zeit:

Mittwoch, 8. November 2017,  
17:00 Uhr

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

### 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. Wahl von Beiratsmitgliedern
8. Vortrag
9. Verschiedenes

**Der Vorstand**

## Mitglieder werben Mitglieder

Je größer der Verein, desto besser können wir unseren Mitgliedern helfen, die Rat und Unterstützung suchen. Das wissen wir, weil der „DMB Mieterbund Dortmund e.V.“ in den letzten Jahren einen besonders erfreulichen Zuwachs an neuen Mitgliedern verzeichnen konnte.

Wir wollen uns auf unseren Erfolgen nicht ausruhen und rufen deshalb alle Mitglieder zur Werbung neuer Mitglieder auf. Wer als Mitglied ein neues Mitglied für unseren Verein wirbt, erhält dafür eine

### **Erfolgsprämie von 20 Euro.**

Beitrittsformulare gibt es in unseren Geschäftsstellen in Dortmund, Lünen und Castrop-Rauxel. Den entsprechenden Scheck mit der Werbepremie schicken wir zu, sobald der erste Jahresbeitrag des neuen Mitglieds bei uns eingegangen ist.

Viel Erfolg also bei der Mitgliederwerbung !

**Ich habe das neue Mitglied für „DMB Mieterbund Dortmund e.V.“ geworben und bitte um die Zusendung des Prämienschecks in Höhe von 20 €.**

Name

Vorname

PLZ, Ort

Straße, Nr.

# Angemessenheitsgrenzen bei den Kosten der Unterkunft

Seit August 2017 gelten in der Stadt Dortmund für die Kosten der Unterkunft neue Angemessenheitsgrenzen. Die zulässigen Kaltmieten der Grundmiete für die Anmietung einer neuen Wohnung durch Menschen, die Hartz IV, Grundsicherung o.ä. erhalten, wurden angehoben.

Grundlage für die neue Bemessung der Grenzen ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung durch das Forschungsinstitut Empirika. Dieses Institut hat über das gesamte Jahr 2016 die Mieten von Wohnungsangeboten gesammelt und unter Berücksichtigung der Flächen ausgewertet. Bei den Flächen wurden die von der Stadt Dortmund vorgegebene Fläche, die von der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen abhängig sind, berücksichtigt. Für einen Ein-Personen-Haushalt beträgt die zulässige Mietfläche 50 m<sup>2</sup>, für jede weitere Person im Haushalt werden 15

weitere Quadratmeter als angemessen erachtet.

Vom Ergebnis dieser Angebotsmieten wurde sodann unter Berücksichtigung der Miethöhe das untere Drittel berücksichtigt und die durchschnittliche Miete als angemessen erachtet. Die Grundmiete wurde durch diese Auswertung in allen Bereichen deutlich erhöht. Entscheidend für die Zustimmung der Stadt für die Anmietung einer neuen Wohnung ist allerdings immer die Miete zzgl. der kalten Betriebskosten. Die seit dem 1.8.2017 geltenden Höchstsätze für die Bruttokaltmiete ergeben sich aus der unten dargestellten Tabelle.

Grundsätzlich ist die Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen positiv und erleichtert die Wohnungssuche.

Allerdings wurden im Zuge der Anpassung die bislang gewährten Toleranzzuschläge gestrichen. Während in der

Vergangenheit im bestehenden Mietverhältnis eine Überschreitung der angemessenen Bruttokaltmiete um bis zu 15 % zugelassen wurde, sehen die neuen Angemessenheitsgrenzen diese Toleranzgrenzen nicht mehr vor. Hier erfolgen jeweils nur noch Einzelfallprüfungen.

Durch den Wegfall der Toleranzgrenzen haben sich im Ergebnis die angemessenen Bruttokaltmieten für Haushalte mit ein, zwei oder drei Personen nicht verändert. Insofern besteht das Risiko, dass hier betroffene Mieter von der Stadt angeschrieben werden und ggf. sogar die Aufforderung zum Umzug erhalten. In einem solchen Falle muss der Mieter selbstverständlich reagieren. Eine Beratung über die notwendige weitere Vorgehensweise ist immer beim Mieterbund Dortmund möglich.

Personenzahl	Fläche m <sup>2</sup>	angemessener Preis Euro/m <sup>2</sup>	Kaltmiete Euro	zzgl. BK-Anteil Euro	angemessene Bruttokaltmiete Euro
1	50	6,00	300,00	96,00	396,00
2	65	5,54	360,00	124,80	484,80
3	80	5,38	430,00	153,60	583,60
4	95	5,89	560,00	182,40	742,40
5	110	6,36	700,00	211,20	911,20

**Hinzu kommen:**

- Heizkosten (inkl. Warmwasserkosten)
- 9,41 Euro Zuschlag für Warmwasserkosten bei separater Therme oder elektrischer Durchlauferhitzer (s.o.)
- Strom für Gastherme (4,21 Euro; nur auf Antrag)

# Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Entscheidungen vom Bundesgerichtshof zum Thema „Schönheitsreparaturen“ gefällt. In ganz vielen Fällen sind die vertraglichen Vereinbarungen zu den Schönheitsreparaturen unwirksam. In der Regel wird im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter während des Mietverhältnisses oder zum Ende des Mietverhältnisses renovieren muss. Durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes sind viele dieser Vereinbarungen unwirksam geworden. Unwirksam bedeutet, dass die Vereinbarungen keine Wirkung haben und der Vertrag so behandelt werden muss, als seien diese Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen gar nicht vorhanden.

In diesen Fällen greifen dann die gesetzlichen Regelungen. Und das Gesetz sieht vor, dass der Vermieter in der Wohnung die Schönheitsreparaturen in der Wohnung ausführen muss.

Dass viele Vermieter keinerlei Interesse daran haben, während eines Mietverhältnisses die Wohnung für den Mieter zu renovieren, ist einleuchtend. Derartige Arbeiten kosten den Vermieter Geld, ohne dass er hierfür eine Gegenleistung erhält. Schönheitsreparaturen fallen in seine Instandhaltungspflicht und ermöglichen ihm keine Mieterhöhung.

Um diese Verpflichtung nicht erfüllen zu müssen, versucht der ein oder andere Vermieter, seine Mieter abzuschrecken. So kündigt der Vermieter dem Mieter an, den Wandanstrich einer Farbe seines eigenen Geschmacks durchzuführen, wobei die Farbe des eigenen Geschmacks dann bewusst so gewählt wird, dass sie keinesfalls üblich ist oder gar den Geschmack des Mieters trifft. Hier soll erreicht werden, dass der Mieter lieber verzichtet als seine Wohnung verunstalten zu lassen.

Dieser Vorgehensweise des Vermieters hat das Landgericht Berlin einen Riegel vorgeschoben. Das Gericht machte deutlich, dass der Mieter berechtigt sei, die Wohnung nach seinen Vorstellungen zu gestalten und zu dekorieren. Als Vermieter habe man nicht das Recht, in diesen Anspruch des Mieters einzugreifen, sondern sei verpflichtet, eine Farbgestaltung entsprechend der Wünsche des Mieters zu bewirken. Diese Verpflichtung des Vermieters bestehe so lange, wie die Gestaltungswünsche des Mieters keine finanzielle Mehrbelastung als eine übliche Gestaltung nach sich ziehen und auch keine schwerwiegende Beeinträchtigung der Wohnung zur Folge haben. Im vom Berliner Landgericht behandelten Fall beanspruchte der Mieter übrigens lediglich den Anstrich der Decken und Wände mit weißer Farbe. Diesen Anspruch musste der Vermieter erfüllen.

# Vereinsinternes

Am 1. August 2017 haben wir unsere neue Auszubildende Frau Melissa Rietz begrüßt. Frau Rietz absolviert bei uns eine dreijährige Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement.

Sie ist in Lünen geboren und aufgewachsen und hat auch dort ein Berufskolleg absolviert, dass sie mit der Fachhochschulreife abgeschlossen hat. Als „Kleine“ unserer Auszubildenden hat sie sich bereits nach kurzer Zeit in unser Team eingefunden. Wir freuen uns auf die weitere Ausbildungszeit mit ihr.

Der Weggang unseres Kollegen Herr Jens Klein in seine Heimatstadt Bonn hat uns vor zwei Jahren heftig geschmerzt. Dies hat uns aber auch eine freundschaftliche Verbindung zum Mieterverein Bonn beschert. 2016 wurden wir nach Bonn eingeladen und haben mit den Kollegen einen wunderbaren Tag einschl. verschiedener Besichtigungen und einer Rheinschiffahrt in Bonn verbracht.

Selbstverständlich haben wir uns in diesem Jahr revanchiert und die Bon-

ner Kollegen zum Betriebsausflug nach Dortmund eingeladen. Wir haben ihnen die schönen Seiten unserer Stadt gezeigt und ihnen verschiedene Spezialitäten des Ruhrgebietes und unserer Stadt serviert. In den Gesprächen mit den Kollegen aus Bonn wurde deutlich, dass die mietrechtlichen Probleme sich in den Städten kaum unterscheiden. Diese Erkenntnis bestärkt natürlich das Interesse der Zusammenarbeit der Mietervereine unter dem Dach des DMB.



# Deutscher Mietertag 2017

In diesem Jahr fand der 67. Deutsche Mietertag in Magdeburg statt. In zweijährigem Rhythmus treffen die Vertreter aller Landesverbände des Deutschen Mieterbundes zusammen, um sowohl die wohnungspolitische Lage als auch die mietrechtliche Situation der Menschen darzustellen und zu diskutieren. Der Deutsche Mieterbund beherbergt 15 Landesverbände unter seinem Dach. 320 Mietervereine mit mehr als 500 Beratungsstellen gehören diesen Dachverbänden an. Die DMB-Mietervereine betreuen zur Zeit ca. 1,3 Mio. Haushalte in ganz Deutschland. Durch diese Vielzahl von Mitgliedern ist der DMB natürlich immer ganz nah am wirklichen Leben des Mieters und kann sowohl die Resultate der Umsetzung gesetzlicher Regelungen unmittelbar beurteilen als auch die tatsächlichen Probleme und Nöte der Mieter benennen. Zur Vorbereitung des Deutschen Mietertages wurden in nahezu allen Mietervereinen in ganz Deutschland die tatsächlichen Probleme gesammelt, um anschließend bei den Landesverbänden aufgenommen zu werden. Die zentralen Probleme wurden sodann auf dem Deutschen Mietertag mit Entscheidungsträgern der politischen Parteien diskutiert und als Forderungen sowohl an die Bundes- als auch an die einzelnen Landesregierungen formuliert. Der Leitantrag des Deutschen Mieterbundes fordert „.....“ eine neue soziale Wohnungspolitik in Deutschland und einen europäischen Investitions- und Sozialpakt“.

Im Vordergrund steht hierbei das dringende Erfordernis, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu erschaffen.

Die gesetzliche Regelung über Mieterhöhungen nach Modernisierungen belasten Mieter in bestehenden Mietverhältnissen derart massiv, dass viele Mieter aus ihren Wohnungen ausziehen müssen, da sie sich ihre Wohnung nach der Modernisierung schlichtweg nicht mehr leisten können. Gerade die vielgerühmten energetischen Modernisierungen haben erhebliche Mieterhöhungen zur Folge, während die Energiekosten sich nicht ansatzweise im gleichen Rahmen reduzieren.

Die Mietpreisbremse, die nur in einzelnen Städten greift, zeigt bislang keine Wirkung. In Städten, in denen sie keine Gültigkeit hat, können die Vermieter bei Neuvermietung weiterhin völlig überzogene Mieten fordern.

Viele Mieter mit geringem oder mittlerem Einkommen finden in den Städten bereits jetzt keine Wohnung zu einem tragbaren Preis, sondern werden aus den Städten heraus gedrängt.

Hiergegen müssen Maßnahmen ergriffen werden.

Der Präsident des DMB, Herr Dr. Franz-Georg Rips, warnte in seiner Eröffnungsrede zum Deutschen Mietertag vor der zunehmenden sozialen Spaltung der Gesellschaft, die auch in den Städten zunimmt. Er warnte vor der Gefährdung des sozialen Friedens in Deutschland und riet dringend zu einer neuen sozi-

alen Wohnungspolitik und einem sozial ausgewogenen und gerechten Mietrecht.

Vorbild für den Erhalt des gemeinsamen Lebens in den Städten kann die soziale Wohnungspolitik in Wien sein. In der österreichischen Hauptstadt hat der kommunale Wohnungsbau eine lange Tradition. Sowohl die kommunalen Wohnungsunternehmen als auch die Genossenschaften garantieren dauerhaft bezahlbare Wohnungen. Die Erhöhung der Mittel für die soziale Wohnraumförderung, die Festsetzung einer Mindestzahl neu geschaffener Sozialwohnungen pro Jahr, die Wiedereinführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, die Schaffung bezahlbarer Werkwohnungen und nicht zuletzt die Änderung der gesetzlichen Regelungen zur Modernisierungsmieterhöhung sind weitere Mittel in der Wohnungspolitik, den sozialen Frieden in Deutschland dauerhaft zu erhalten. Die zentralen Forderungen des DMB sehen Sie im separaten Kasten auf der Seite.

Der Deutsche Mieterbund hat nicht die Kompetenz, Bundes- oder Landesgesetze zu ändern. Er kann auch nicht den Wohnungsbau erzwingen. Aber der Deutsche Mieterbund kann aufgrund seiner Größe und der besonderen Fachkompetenz der Verantwortlichen Forderungen stellen und Druck ausüben. Der Deutsche Mieterbund ist gut organisiert und wird auch zukünftig seine Stärke nutzen, sich für die Belange der Mieter einzusetzen.



DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten (Bildmitte) diskutiert auf dem Mietertag mit Vertretern der Bundestagsfraktionen.