

Klimaziel: Energetische Sanierung von Wohnungsbeständen gegen Abbau von Mieterrechten

Mietrechtsänderung durch die Bundesregierung

Die Bundesregierung plant im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungsmaßnahmen ein Mietrechtsänderungsgesetz zum Nachteil der Mieter.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes wird die energetische Sanierung der Wohnungsbestände von der Bundesregierung bisher ausgesprochen stiefmütterlich behandelt. Es existiert bis heute kein Konzept, wie jährlich 2 % des Gebäudebestandes saniert werden kann. Bei durchschnittlichen Sanierungskosten von 200,00 € bis 300,00 € pro Quadratmeter würde die Sanierung von ca. 800.000 Wohnungen pro Jahr etwa 12 bis 17 Milliarden Euro kosten und das bis zum Jahre 2050. Der Deutsche Mieterbund fordert seit langem, dass diese Kosten der Sanierung gedrittelt werden und zum Teil vom Vermieter, zum Teil vom Mieter und zum Dritten vom Staat durch eine steuerliche Absetzungsmöglichkeit finanziert werden.

Die Bundesregierung hat bislang außer einer Auswechslung des Umweltministers nur den Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes in Umlauf gebracht, ohne dass sonstige Maßnahmen erkennbar wären. Bei Baumaßnahmen zur energetischen Modernisierung sollen zukünftig Mietminderungsrechte für drei Monate vollständig ausgeschlossen werden. Baulärm, Dreck, Einrüstung des Gebäudes, Verdunkelung der Wohnung, Ausfall der Heizungsanlage oder der Warmwasserversorgung soll der Mieter akzeptieren und die volle Miete weiterhin zahlen. Hiermit wird ein Grundrecht des Verbrauchers durch die Bundesregierung abgeschafft.

In allen Rechtsgebieten, sei es im Kaufrecht oder im Reiserecht, muss niemand 100 % bezahlen, wenn nicht eine Gegenleistung von 100 % erbracht wird. Zudem nimmt das Risiko einer Minderung von einigen hundert Euro tatsächlich keinen Einfluss auf die Entscheidung für eine Modernisierungsinvestition von 100.000,00 € oder mehr.

Darüber hinaus will die Bundesregierung eine weitere Frist auf einen Monat kürzen, in der ein Mieter auf Härtegründe im Vorfeld der Modernisierungen hinweisen muss. Auch den grundsätzlichen Einwand der wirtschaftlichen Härte, der durch die Modernisierung erreicht wird, soll der Mieter nur im Mieterhöhungsverfahren, also nach Beendigung der Arbeiten erheben können und nicht mehr vor Beginn der Arbeiten. Damit wird dieses gesetzliche Recht des Mieters ausgehebelt.

Die Vorstellung der Bundesregierung, mit dem Abbau von Mieterrechten könnten Investitionen ausgelöst und energetische Modernisierung vorangetrieben werden, ist falsch. Die Finanzentscheidung der Wohnungsunternehmen wird nach Vernunftgründen und nicht danach getroffen, ob einige Mieter die Miete für einen kurzen Zeitraum mindern können oder nicht.

Neuregelung von Mieterhöhungsvorschriften wegen Modernisierung erforderlich

Bislang können Vermieter 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Das bedeutet z.B. bei dem Einbau von neuen Fenstern und Isolierung der Wände, dass ca. 20.000,00 € für eine durchschnittliche Wohnung aufgewandt werden können. Bei dieser Investition würde die Jahresmiete um 2.200,00 € und die Monatsmiete damit um ca. 180,00 € steigen. Die mögliche Heizkostensparnis auf der anderen Seite um ca. 30,00 – 40,00 € führt also immer noch zu einer Mieterhöhung von 150,00 € für eine durchschnittliche Wohnung von 80 m², die von den meisten Mietern kaum zu tragen ist. Diese gesetzliche Regelung ist veraltet und ungerecht. Der Vermieter, der von der Wertsteigerung seiner Immobilie profitiert, muss an den Kosten der Gebäudesanierung beteiligt werden, wie auch der Staat, der die Energiewende und seine Klimaschutzziele verwirklicht sehen will.



Robert Punge,
Vorsitzender DMB Dortmund,
Mieter und Pächter e.V.

Der Deutsche Mieterbund lehnt die bisherigen Mieterhöhungsregelungen, d.h. die Umlage von 11 % der Modernisierungskosten ab und fordert eine deutliche Reduzierung auf 5 %.

Auf Grund der vielen Unklarheiten und Unsicherheiten halten sich weiterhin gerade private Vermieter mit kostenintensiven Modernisierungen zurück. Zum Schutz vor extrem hohen Heizkosten muss der Mieter vor Anmietung einer neuen Wohnung sich selbst schlau machen:

Schauen Sie sich den Energieausweis an und überprüfen Sie die letzte Heizkostenabrechnung, damit Sie bei der sicherlich kommenden Jahresabrechnung nicht eine böse Überraschung erleben, weil Ihr Vermieter Ihnen ein Lockvogelangebot mit zu niedrigen Heizkostenvorauszahlungen untergeschoben hat und Sie nun nachträglich 1.000,00 € und mehr an Heizkosten nachentrichten müssen.

Ihr

Inhalt

2 Vermischtes
3 Vereinsinternes
4 Was tun mit Mängeln in der Wohnung?
6 Amtsgericht Dortmund schafft Sicherheit

7 Neue Mietgrenzen
7 Urteile - kurz und präzise
8 Beitrittserklärung

Vermischtes

Immer für eine Überraschung gut ist und bleibt die Deutsche Annington! Und das gilt insbesondere für ihren Ideenreichtum bei der Eintreibung vermeintlicher Forderungen.

Wäre die Vorgehensweise dieses Unternehmens nicht so ungemein dreist und ignorant, könnte sie einem glatt ein Schmunzeln entlocken.

In einer mit der DA geführten Auseinandersetzung beanstandeten wir im Februar 2010 die Höhe der Müllgebühren. Die Vermieterin hatte hier mehrere große Restmüllcontainer bestellt, die von den Mietern gar nicht benötigt wurden. Entweder waren die Container am Tag der Leerung nur halbvoll oder sie wurden noch von Fremden genutzt. Dafür wurden die Mieter mit Müllgebühren belastet, die 150% über den Gebühren vergleichbarer Objekte lagen.

Auf die Bitte, die Container zu reduzieren, um die Kosten für die Mieter zu senken, erfolgte die typische Reaktion: Schweigen! Und, wie zu erwarten, blieben die Müllgebühren unverändert hoch. Immerhin sah sich die DA im Januar 2012, d.h. nach fast zwei Jahren, aber doch veranlasst, die Müllcontainer zu umzäunen.

Da dies allerdings auch keine Kostensenkung bewirken konnte und die Container auch weiterhin nicht wirklich befüllt wurden, haben die Mitglieder im Zuge eines Widerspruchs zur Betriebskostenabrechnung die Müllgebühren gekürzt.

Mietabzug lässt sich die DA selbstverständlich nicht gefallen! Er bewirkt zwar keine inhaltlichen Stellungnahmen, aber Mahnungen. Nach Zahlungsaufforderungen durch die DA folgten Mahnungen durch die dem Unternehmen nahe stehende Deutsche Wohninkasso. Selbstverständlich haben wir auf jede Mahnung reagiert und den Grund für den Einbehalt noch einmal ausführlich erklärt.

Zu einer Rückmeldung konnte sich die Vermieterin leider noch immer nicht durchringen.

Dafür will sie aber offenbar unseren Mitgliedern den Weg zeigen, aus dieser „Schuldenfalle“ herauszufinden. Sie übersandte ihnen zur **Unterstützung** einen Beratungsschein für eine kosten-

lose einstündige Erstberatung bei der Schuldnerberatungsstelle der AWO!!!

Wenn man bedenkt, dass unsere hier betroffenen Mitglieder keinerlei Mietrückstände haben, sondern lediglich einen Betrag in Höhe von ca. 180,-€ aus der Betriebskostenabrechnung zurückhalten, kann diese Vorgehensweise der DA nur als Missbrauch des Hilfsangebotes der AWO bewertet werden, durch den weiterer Druck auf die Mieter ausgeübt werden soll. Lassen Sie sich als Betroffene durch solche Methoden nicht davon abhalten, Ihre Rechte wahrzunehmen!

Kein Verzicht auf Lärmprotokolle

Im Februar wurde in den Medien auf ein neues mietrechtliches Urteil des Bundesgerichtshofs hingewiesen, das viele Mieter mit Erleichterung erfüllte: ein Mieter darf die Miete wegen Lärmbelästigungen mindern, ohne die Störungen durch Lärmprotokolle nachweisen zu müssen.

Leider und wie so oft ist dieses Urteil nicht pauschal anzuwenden und gilt nicht für alle Fälle von Lärmbelästigungen, sondern nur für einige Ausnahmen. Und das bedeutet für Sie, dass Sie weitere Lärmbelästigungen beweisen müssen, was in der Regel durch Lärmprotokolle geschieht.

In dem Fall, den der Bundesgerichtshof verhandelt hat, ging es um massive Lärmstörungen in einer großen Wohnanlage durch Touristen. Der Vermieter hatte leer gezogene Wohnungen nicht mehr dauerhaft vermietet, sondern kurzzeitig an Touristen. Weitere in einer Ferienanlage übliche Einrichtungen wie eine durchgängig besetzte Rezeption oder ein Büro mit einer 24stündigen Kontaktmöglichkeit standen nicht zur Verfügung. Auch eine Kennzeichnung der Ferienwohnungen und entsprechende Wegweiser gab es nicht.

Dies hatte zur Folge, dass ständig und insbesondere auch nachts die anreisenden, meist jüngeren Touristen durch die Wohnanlage irrten und bei der Suche nach ihren Ferienwohnungen nicht nur aufgeregt lärmten, sondern auch gern mal Anwohner aus den Betten klingelten, um sich nach dem Weg zu erkundigen. Zudem feierten sie gern und laut

ihren Urlaubsaufenthalt in ihren Feriendomizilen. Eine Mietpartei beschwerte sich mehrfach ohne Erfolg und minderte irgendwann die Miete. Sie beschrieb die Störungen zwar detailliert, erstellte aber nicht dauerhaft Lärmprotokolle, weil der Lärm sich in immer gleicher Weise wiederholte.

Der Vermieter klagte gegen die Mieter und forderte die Zahlung der gemindernten Beträge unter anderem auch mit dem Hinweis darauf, die Mängel seien nicht konkret dargestellt worden, da kein Störungsprotokoll erstellt wurde.

Hier hat der BGH zu Recht festgestellt, dass Lärmprotokolle nicht erstellt werden mussten, da die Störungen wegen der Gegebenheiten in der Anlage (keine Rezeption, keine Wegweiser) quasi zwangsläufig und ständig verursacht werden mussten und deshalb nicht im Einzelnen einer konkreten Angabe bedurften.

Eine solch eindeutige Sachlage ist aber leider die Ausnahme. Üblich sind Lärmbelästigungen durch einzelne Mieter, die in ihrer Wohnung laute Musik hören o.ä.. In der Regel bestreiten diese Mieter auch vehement, Störungen zu verursachen, so dass der beschwerdeführende Mieter den Lärm beweisen muss. Da in einem Wohnhaus z.B. kein täglicher Mieterwechsel stattfindet wie etwa in einem Hotel, sind ganz typische Lärmquellen nicht vorhanden. Also steht bei derartigen Beschwerden Aussage gegen Aussage mit der Folge, dass der Mieter, der sich gestört fühlt, die Störungen an sich und auch deren Erheblichkeit beweisen muss. Und hier bleibt meist nur die Erstellung eines Lärmprotokolls.

So schade es auch ist, bleibt Ihnen als betroffener Mieter die Mühe nicht erspart, konsequent Daten, Dauer und Formen der Lärmbelästigungen zu notieren, wenn Sie die Miete mindern wollen. Selbstverständlich stehen wir Ihnen hierbei mit Rat und Tat zur Seite und überlassen Ihnen auch gern vorgedruckte Protokolle, die Sie nur noch ausfüllen müssen.

Heizkostenexplosion

Dass die Heizkosten in den letzten Jahren gestiegen sind, wissen wir alle. Schließlich mussten wir sie bezahlen.

Als unsere Mitglieder vor einiger Zeit allerdings ihre erste Heizkostenabrechnung von ihrer Vermieterin, Vivawest (ehem. Evonik), erhielten, verging ihnen Hören und Sehen. Für eine Wohnzeit von nicht einmal sieben Monaten sollten sie für die 91 m² große Wohnung eine Nachzahlung von **8.311,29 €** zahlen! Und die monatliche Vorauszahlung wurde von 109,00 € auf 1.361,00 € angehoben. Damit erhöhte sich neben der horrenden Nachforderung die Gesamtmiete für die Wohnung von 755,70 € auf stattliche 2.026,25 €.

Dass hier eine fehlerhafte Verbrauchsmessung vorlag, ist sicher jedem Menschen mit gesundem Menschenverstand sofort erkennbar.

Nicht so aber der zuständigen Mitarbeiterin der Vivawest. Auf unseren Widerspruch bestätigte sie höflich, dass die abgelesenen Verbrauchseinheiten unserer Mitglieder und dadurch auch die

Heizkosten überdurchschnittlich hoch seien. Anlass für eine weitergehende Überprüfung oder gar eine Korrektur der Abrechnung sah sie aber nicht. Vielmehr erklärte sie, dass vermierterseits durch die Verbrauchsablesung an sich alle Pflichten erfüllt worden seien. Und wenn die Zähler einen solch hohen Verbrauch gemessen hätten, müssten ihn die Mieter auch verursacht haben.

Glücklicherweise gibt es zu dieser Problematik eine eindeutige Rechtsprechung. Danach muss der Vermieter den Verbrauch des Mieters beweisen, wenn der extrem hoch und damit nicht mehr plausibel ist.

Bislang hat die Vivawest zu unserem Hinweis auf diese Rechtsprechung nicht mehr viel unternommen. Einmal fragte sie an, wie denn nun mit der Nachforderung verfahren werden solle, ohne die Anfrage als Mahnung zu bezeichnen oder gar Fristen zu setzen. Unsere Ant-

wort, dass die Heizkosten von insgesamt mehr als 9.000,00 € für die Wohnung unserer Mitglieder für uns noch immer nicht plausibel und glaubhaft seien, steht seit Wochen im Raum. Es ist zu vermuten, dass auch die Vivawest die Heizkostenabrechnung nicht wirklich für richtig hält.

Aber man kann es ja mal versuchen. Vielleicht hätte der eine oder andere Mieter sich aus Verzweiflung sogar bereit erklärt, die geforderten 8.300,00 € über die nächsten Jahre in Raten zu zahlen.

Gut, dass unsere Mitglieder sich erst an uns gewandt haben!

Vereinsinternes

In diesem Bereich haben wir für Sie eine weniger gute und eine gute Nachricht.

Zum Ablauf des März 2012 hat unsere Mitarbeiterin Frau Marina Riemer ihre Tätigkeit bei uns beendet. Frau Riemer hat in unserem Verein von 2007 bis 2010 ihre Ausbildung zur Kauffrau für Bürokommunikation absolviert. Seit August 2010 war sie für unsere Außenstelle in Castrop-Rauxel zuständig und managte dort alle anfallenden Bereiche von der Terminvergabe bis zur Fertigung der Schreiben. Einmal wöchentlich arbeitete sie in unserer Hauptgeschäftsstelle in Dortmund, in der ihr ein fester Aufgabenbereich zugewiesen war.

Leider hat Frau Riemer irgendwann ihre Leidenschaft für die große weite Welt entdeckt. Als dann auch noch das passende Angebot eines großen Unternehmens kam, konnte sie nicht widerstehen. Wir sind traurig, dass sie nicht mehr für

uns arbeitet und uns nur noch bei ihren, hoffentlich zahlreichen, Besuchen anstrahlt. Und wir wünschen ihr natürlich für ihre Zukunft Glück und Erfolg!

Zum Glück haben wir in Christina Conrad direkt eine würdige Nachfolgerin gefunden. Frau Conrad ist 24 Jahre alt und Rechtsanwaltsfachangestellte. Nach ihrer Ausbildung hat sie in verschiedenen Unternehmen Erfahrungen in Verwaltung und Bürowesen gesammelt, so dass sie sofort das Büro in Castrop-Rauxel übernehmen konnte. Bereits jetzt hat sie nicht nur uns, sondern auch viele Mitglieder durch ihr freundliches und hilfsbereites Wesen überzeugt.

In ihrer Freizeit tanzt sie leidenschaftlich gern und schafft sich durch Hip-Hop-Kurse den besten Ausgleich zur Bürotätigkeit.

Wir freuen uns, mit Frau Conrad arbeiten zu dürfen!



Was tun bei Mängeln in der Wohnung?

Eigentlich scheint die Antwort auf diese Frage ganz einfach: Tritt in der angemieteten Wohnung ein Mangel auf, muss der Vermieter ihn beseitigen und der Mieter kann die Miete bis zur Reparatur mindern.

Aber leider ist es doch nicht so einfach und es müssen viele Dinge beachtet werden.

Zuerst einmal muss geklärt werden, ob überhaupt ein Mangel vorliegt, aus dem dem Mieter Ansprüche erwachsen. Ein Mangel besteht dann, wenn der Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt ist. Der Begriff „Wohnung“ meint nicht nur die Räume hinter der eigenen Eingangstür, sondern auch die übrigen Bereiche des Hauses, die der Mieter nutzen darf, sprich Treppenhaus, Keller u.a. Das Ausmaß dieser Beeinträchtigungen ist natürlich äußerst variabel. Eine schlecht schließende Haustür stört weniger, ein völliger Ausfall der Heizung im Winter stört extrem.

Ansprüche geltend machen kann der Mieter aber nur, wenn die „Ist-Beschaffenheit“ von der „Soll-Beschaffenheit“ abweicht, d.h. wenn Mängel vorhanden sind, mit denen der Mieter bei der Anmietung der Wohnung nicht rechnen musste.

Manche Mängel sind offenkundig und werden bereits bei der Anmietung akzeptiert. Mietet man eine Wohnung an einer Hauptverkehrsstraße an, darf man sich später nicht über den Verkehrslärm beschweren.

Auch eine Verbesserung des Standards der Wohnung kann im Nachhinein nicht verlangt werden. Zieht man in eine Wohnung mit Einzelöfen, besteht später kein Anspruch auf Einbau einer Heizung.

Andere Mängel werden über den Vertrag akzeptiert. Steht im Mietvertrag, dass die alten Bodendielen in der Wohnung knarren, muss der Mieter dieses Geräusch auch dauerhaft hinnehmen.

Und selbstverständlich hat der Mieter auch keine Ansprüche, wenn er selbst einen Mangel verursacht und z.B. versehentlich beim Renovieren eine Stromleitung anbohrt oder eine Glasscheibe beschädigt.

Tritt nun ein Mangel in der Wohnung auf,

mit dem nicht zu rechnen war, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter zu informieren. Denn der Vermieter kann keine Reparatur veranlassen, wenn er vom Schaden nichts weiß. Für eine solche Mängelanzeige sieht das Gesetz keine Formvorschrift vor, d.h. eine telefonische Mitteilung reicht aus. Aus Sicherheitsgründen ist aber die schriftliche Anzeige vorzuziehen, mit der zudem noch eine Fristsetzung verbunden werden sollte. Diese Frist muss so gehalten werden, dass der Vermieter die Reparatur in dieser Zeit auch tatsächlich bewirken kann.

Der Mieter hat bei den beschriebenen Mängeln, ob groß oder klein, immer einen Anspruch gegen den Vermieter auf die notwendige Reparatur.

Demgegenüber hängt die Mietminderung von der Erheblichkeit des Mangels ab.

Die Minderung tritt nur ein, wenn mit dem Mangel auch eine **spürbare** Beeinträchtigung verbunden ist. Die Klärung dieser Problematik ist oft sehr schwierig, da die Menschen unterschiedlich sind und dementsprechend unterschiedlich sensibel reagieren. Was dem einen kaum auffällt, stellt für den anderen eine starke Belastung dar. Als betroffener Mieter sollte man im Zweifel über die Erheblichkeit des Mangels mit dem zuständigen Rechtsberater seines Mietervereins sprechen, der auch die einschlägige Rechtsprechung kennt. Unerheblich sind in jedem Fall z.B. einzelne leichte Risse in der Decke eines Zimmers oder das Auftreten einzelner Spinnen in einer Mietwohnung mit Garten oder Terrasse.

Liegt ein erheblicher Mangel vor, mindert sich die Miete. Diese Minderung tritt quasi per Gesetz ein, d.h. sie muss weder beim Vermieter beantragt noch von diesem genehmigt werden. Häufig „widersprechen“ Vermieter einer angekündigten Mietminderung. Auch ein solcher Widerspruch nimmt keinen Einfluss auf das Minderungsrecht.

Allerdings hat dies natürlich auch zur Folge, dass der Mieter die Minderung selbstständig durchführen muss. Nur er kann die Miete in geminderter Höhe zahlen, d.h. den Überweisungsbetrag reduzieren oder den Dauerauftrag ändern. Verfügt der Vermieter über eine Einzugsermächtigung und verweigert er die Minderung, muss der Mieter die Einzugs-

ermächtigung widerrufen und dann per Überweisung oder Dauerauftrag zahlen.

Für die Höhe der Minderung gibt es keine gesetzliche Regelung. Sie entspricht dem Wert der Einschränkung durch den Mangel. Da eine solche Bewertung äußerst schwierig ist und häufig von der persönlichen Betroffenheit des Mieters beeinflusst wird, sollte vor dem Mietabzug in jedem Fall der Rat des Mietervereins eingeholt werden. Denn die Minderung birgt auch Gefahren: Wird zu viel gemindert, gilt der unberechtigt einbehaltene Betrag als Mietrückstand! Je nach Höhe und Dauer der Minderung kann dies im schlimmsten Fall sogar zur Kündigung führen.

Klar gestellt werden muss, dass die Minderung keine Bestrafung des Vermieters ist und auch kein Druckmittel!

Will der Mieter Druck auf den Vermieter ausüben, weil der trotz Mängelanzeige und mehrfacher Erinnerung keine Reparatur veranlasst, kann er von seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen. Die Rechtsprechung erlaubt dem Mieter, den zwei- bis fünffachen Betrag einer Minderung zurück zu behalten. Das bedeutet, der Mieter kann bei einer Minderung von 10% noch einmal 20-50% der Miete einbehalten, um den Vermieter quasi durch diesen größeren Mietverlust zur Reparatur zu zwingen. Aber Achtung: Wurde der Mangel beseitigt, muss der Mieter die zurück behaltene Miete nachzahlen! Nur die eigentliche Minderung darf er behalten.

Die Minderung bezieht sich nicht nur auf die Grundmiete, sondern auf die Miete zuzüglich der Vorauszahlungen auf die Heiz- und Betriebskosten. Diese eigentlich positive Entscheidung des BGH hat zur Folge, dass der Mieter im Nachhinein einen genauen Blick auf seine Betriebskostenabrechnung werfen muss, denn viele Vermieter neigen dazu, in der Abrechnung nicht die geminderten Betriebskosten zu berücksichtigen, sondern die vollständigen Kosten den geminderten Vorauszahlungen gegenüber zu stellen. Auch hier ist dringend die Prüfung durch den Mieterverein anzuraten.

Bei kleineren Schäden kann für den Mieter eine sogenannte Ersatzvornahme hilfreich sein. Sie hat den Vorteil, dass der Mangel relativ schnell behoben wird,

da der Mieter ihn selbst beheben lässt. Aber auch hier muss der Mieter vorsichtig sein und ganz korrekt vorgehen. Stellt er den Schaden fest, ist er, wie immer, zur Mängelanzeige verpflichtet. Er kann diese mit einer Frist verbinden und dem Vermieter ankündigen, dass er die Reparatur selbst in Auftrag geben werde, wenn der Vermieter nicht innerhalb der Frist tätig wird. Unternimmt der Vermieter nichts, ist der Mieter berechtigt, nach Fristablauf einen Handwerker zu beauftragen, der den Schaden beseitigt. Allerdings muss der Mieter die Rechnung des Handwerkers dann auch bezahlen und kann sich die Kosten später über eine Aufrechnung mit der Miete vom Vermieter wieder holen.

Nur in Ausnahmefällen ist es möglich, ohne Rücksprache mit dem Vermieter einen Handwerker zu beauftragen. Tritt ein tatsächlich erheblicher Schaden auf, fällt im Winter z.B. die Heizung aus, und ist der Vermieter nicht erreichbar, darf der Mieter die Reparatur veranlassen. Die Kosten des Handwerkers muss dann der Vermieter tragen.

In allen Fällen der Ersatzvornahme sollte der Rat des Mietervereins eingeholt werden. Denn unterläuft dem Mieter bei seinem Vorgehen ein Fehler, bleibt er möglicherweise auf den Kosten des Handwerkers sitzen.

Problematisch wird es, wenn der Vermieter bestreitet, für die Reparatur zuständig zu sein. Hierfür gibt es verschiedene Gründe: Der Vermieter behauptet, der Mieter habe die Wohnung im bestehenden Zustand angemietet und damit auch den Mangel akzeptiert. Oder der Mangel sei kein Mangel, sondern im Hinblick auf das Alter des Hauses normal. Da das

Haus unter Einhaltung der zur Zeit des Baus gültigen technischen Anforderungen errichtet wurde, sei eine Nachbesserung nicht erforderlich. Hierbei geht es in der Regel um feuchte Keller oder unzureichende Trittschalldämmung. Ganz häufig gibt der Vermieter zudem an, die Mängel seien vom Mieter selbst verschuldet worden. In der Winterzeit geht es hier meist um Feuchtigkeits- und Schimmelschäden, die der Vermieter auf falsches Heizen und Lüften zurückführt.

Bei diesen Auseinandersetzungen stellt sich die Frage der Beweislast, d.h. wer muss was beweisen. Der Mieter muss immer beweisen, dass ein Mangel vorliegt. Er muss konkret beschreiben, worin der Mangel besteht und inwieweit dieser Mangel zu einer tatsächlichen Beeinträchtigung führt. Im Ernstfall muss das Gericht den Grad der Störung nachvollziehen und dadurch beurteilen können. Außerdem hat der Mieter zu beweisen, dass er den Mangel rechtzeitig angezeigt hat. Aus diesem Grunde ist auch immer die schriftliche Anzeige beim Vermieter zu empfehlen.

Der Vermieter hingegen muss beweisen, dass der Mieter den Mangel verschuldet hat. Kann der Vermieter z.B. bei Schimmelschäden beweisen, dass diese nicht durch bauliche Gegebenheiten entstanden sind, muss der Mieter wiederum beweisen, dass er richtig geheizt und gelüftet hat.

Das Thema der Mängel ist schier unendlich. Aus diesem Grunde konnte hier auch nur ein grober Umriss dargestellt werden. Gerade weil so viele Fragen auftreten und so viele einzelne Punkte zu beachten sind, sollte der Mieter nie ohne vorherige Beratung oder Unterstützung des Mietervereins vorgehen.

Abschließend einige Beispiele für Minderungsquoten:

- 100% Minderung bei Heizungsausfall im Winter (LG Hannover WM 80,130)
- 100% Minderung, wenn nach einem Wasserschaden in der gesamten Wohnung durchgängig Trocknungsgeräte laufen müssen (AG Schöneberg WM 08,477)
- 60% Minderung bei extremem Lärm und Schmutz durch umfassende Bauarbeiten im Haus (AG Hamburg WM 87,272)
- 50% Minderung wegen starken Gaststättenlärms, der in der Mietwohnung nachts die zulässigen Grenzwerte deutlich überschreitet (AG Schöneberg MM 95,29)
- 35% Minderung bei Störungen durch eine benachbarte Großbaustelle (LG Hamburg WM 01,444)
- 20% Minderung bei starker Geruchsbelästigung durch eine nicht ordnungsgemäße Tierhaltung in einer Nachbarwohnung (AG Münster WM 95,534)
- 20% Minderung bei Schimmelpilzbefall in Wohn- und Schlafzimmer sowie dem Bad (LG Osnabrück, WM 89,370)
- 10% bei Feuchtigkeitsflecken und kleinen Rissen in einer Neubauwohnung (LG Hamburg WM 76,205)
- 5% Minderung bei ständigen nächtlichen Streitigkeiten in der Nachbarwohnung (AG Bergisch-Gladbach WM 03,29)

Impressum

Herausgeber: DMB Dortmund Mieter und Pächter 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: 12.000
Druck und Vertrieb: Kleff GmbH, Hosbachstraße 2, 44287 Dortmund

Amtsgericht Dortmund schafft Sicherheit

In jüngster Vergangenheit hat das AG Dortmund verschiedene Urteile gefällt, die zu Gunsten der Mieter Rechtssicherheit schaffen. Dies betrifft insbesondere Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel.

Vielleicht erinnern Sie sich daran, dass gerade die Großvermieter, wie Deutsche Annington, LEG und GAGFAH im vergangenen Jahr versucht haben, flächendeckend die Mieten zu erhöhen.

Nachdem ein von diesen Vermietern (bewusst?) fehlinterpretiertes Urteil des BGH mehrfach vom zuständigen Amtsgericht als Erhöhungsgrund zurückgewiesen wurde, haben sie sich zur Begründung der Erhöhungen auf den seit März 2011 gültigen Mietspiegel gestützt. Dieser aktuelle Mietspiegel enthält zum ersten Mal den Anwendungshinweis, dass die Feststellung der Miete innerhalb der Spannen des Mietspiegels u.a. durch die Lage und durch Umfang und Qualität der Ausstattung einer Wohnung beeinflusst werden kann.

Dieser Hinweis im Mietspiegel hatte nun zur Folge, dass nicht nur die Großvermieter, sondern auch viele private Vermieter Mieterhöhungen verlangten, indem sie ihre Wohnungen buchstäblich „schön“ redeten.

Offenbar mangels anderer Qualitäten wurde das Lagemerkmal „gute Verkehrsanbindung“ / „gute Infrastruktur“ in nahezu jeder Mieterhöhung angegeben, um eine Miete über dem Mittelwert zu rechtfertigen.

Völlig zu Recht hat das Amtsgericht Dortmund dieser Begründung entgegen gehalten, dass in einer Großstadt wie Dortmund im ganzen Stadtgebiet eine gute Infrastruktur besteht und daher weder die vorhandene Verkehrsanbindung noch die Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten als besondere Vorteile berücksichtigt werden können (z.B. AG Dortmund, Az.:408 C 7944/11).

Auch die „Beliebtheit“ eines Wohnviertels reicht als Begründung nicht aus.

Im verhandelten Fall hatte die Vermieterin vor Gericht vertreten, dass das Kreuzviertel nicht nur über eine gute Infrastruktur verfüge, sondern auch als Wohnviertel sehr beliebt sei, und aus diesem Grunde eine Miete verlangt werden könne, die deutlich über dem Mittelwert der Mietpreisspanne liege. Dem Vorteil der Beliebtheit stellte das AG Dortmund die Nachteile des sehr hohen Verkehrsaufkommens und der unzureichenden Parkmöglichkeiten in diesem Viertel gegenüber und sah so keinen Grund für eine höhere Miete.

In einem anderen Fall wurde vom Vermieter ebenfalls mit der „gefragten Lage“ argumentiert. Untermauert wurde die Beliebtheit insbesondere mit dem Argument, dass es in der Liegenschaft kaum leer stehende Wohnungen gäbe. Das zuständige Gericht berücksichtigte allerdings in diesem Fall auch, dass das Haus ein schlichter Siedlungsbau in unmittelbarer Nähe zu einer verkehrsreichen Hauptstraße sei, der auch noch den Autoabgasen der nicht weit entfernten Autobahn ausgesetzt sei (AG Dortmund, Az.:431 C 8917/11).

Aber nicht nur die Lage einer Wohnung wird von den Vermietern gern als Krückstock zur Begründung einer Mieterhöhung benutzt. Auch kaum taugliche Ausstattungen werden immer wieder gern angeführt. So bewertet der aktuelle Mietspiegel aufgearbeitete Hobeldielen als besondere Ausstattung. Die Betonung liegt hier bei „aufgearbeitet“, d.h. der Vermieter soll schöne und intakte Holzböden mitvermietet haben. Diese Voraussetzung hindert allerdings so manchen Hauseigentümer nicht daran, die in seinem 100 Jahre alten Haus liegenden, mit „Ochsenblut“ gestrichenen Holzdielen, die zerkratzt und krumm sind, als besonders wertsteigernd hervor zu heben.

In einem weiteren vor dem AG Dortmund verhandelten Fall beanspruchte der Vermieter sogar eine höhere Miete für die Holzdielen, die der Mieter auf eigene Kosten hatte aufarbeiten lassen.

Auch hier hat das Amtsgericht dem Vermieter klare Grenzen aufgezeigt. Eine besondere Bewertung verdienen nur solche Merkmale, die vom Vermieter selbst zur Verfügung gestellt wurden und tatsächlich auch eine hohe Qualität aufweisen.

In all diesen Urteilen hat das AG Dortmund ausdrücklich betont, dass es an seiner bisherigen Rechtsprechung zu Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel festhält:

Grundsätzlich stellt der im Mietwertspiegel als Mittelwert einer Mietpreisspanne ausgewiesene Betrag die ortsübliche Miete im Sinne des Gesetzes dar. Will der Vermieter eine höhere als diese Miete, muss er konkret darlegen können, aus welchem Grunde diese von ihm vermietete Wohnung überdurchschnittlich ist.

Leider hält diese eindeutige Rechtsprechung auch zukünftig längst nicht alle Vermieter davon ab, überhöhte Mieten zu fordern. Die Deutsche Annington versucht weiterhin, Mieterhöhungen über den Mittelwert hinaus mit der überdurchschnittlichen Attraktivität eines Stadtbezirkes zu begründen. Tatsächlich beruft sich das Unternehmen hierbei nicht auf die konkrete Lage des Hauses mit spürbaren Vor- und Nachteilen, sondern argumentiert mit dem Wohnungsmarktbericht 2011 der Stadt Dortmund, der zwar allgemeine Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt aufzuzeigen sucht, aber aussagekräftige Fakten zur Wertigkeit einer Wohnung gerade nicht enthält.

Wir können gespannt sein, ob die Deutsche Annington auch in diesem Fall die Rechtsprechung des AG Dortmund ignoriert und ein erneutes Klageverfahren einleitet.

Angesichts der Konstanz der hiesigen Urteile können wir Ihnen nur anraten, jede Mieterhöhung durch uns prüfen zu lassen und sie möglicherweise auch zu verweigern.

Angst vor einer gerichtlichen Entscheidung müssen Sie dann nicht haben.

Neue Mietgrenzen

Im Mai 2012 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass bei der Berechnung der Angemessenheitsgrenzen für die Miete die seit dem 01.01.2010 geltenden Wohnraumnutzungsbestimmungen in NRW anzuwenden sind. Dies bedeutet im Ergebnis die Erhöhung der Preisobergrenzen, durch die nicht nur die Wohnungssuche erleichtert wird, sondern so manchen Hilfsbedürftigen auch ein Umzug erspart bleibt.

Produktmiete nach Personenzahl Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II

Personen einer BG	Angemessene Wohnungsgröße	Netto Kaltmiete nach m ²	Durchschnittswert Betriebskosten	Brutto Kaltmiete nach m ²	Brutto Kaltmiete	Toleranzgrenze
1	50 m ²	5,24 €	1,81 €	7,05 €	352,50 €	402,50 €
2	65 m ²	4,86 €	1,81 €	6,67 €	433,55 €	483,55 €
3	80 m ²	4,86 €	1,81 €	6,67 €	533,60 €	583,60 €
4	95 m ²	4,86 €	1,81 €	6,67 €	633,65 €	683,65 €
5	110 m ²	4,86 €	1,81 €	6,67 €	733,70 €	783,70 €
Jede weitere Person	15 m ²	4,86 €	1,81 €	6,67 €	100,05 €	150,05 €

Urteile - kurz und präzise...

Schimmel

Mieträume müssen bauphysikalisch so beschaffen sein, dass sie in üblicher Art mit Möbeln eingerichtet werden können. Bei einem Wandabstand von nur wenigen Zentimetern, wie er im Allgemeinen bereits durch das Vorhandensein einer Scheuerleiste gewährleistet ist, müssen baubedingte Feuchtigkeitsschäden regelmäßig ausgeschlossen sein (LG Münster 3 S 208/10, WuM 2011, 359).

Versicherungskosten

Der Vermieter hat die vertragliche Nebenpflicht, den Mieter nur mit erforderlichen und angemessenen Betriebskosten zu belasten. Versicherungsverträge sind zu möglichst günstigen Bedingungen abzuschließen und auf dem Markt Vergleichsangebote einzuholen (KG 8 U 147/10, WuM 2011, 367).

Fristlose Kündigung

Nimmt der Vermieter ein wiederkehrendes vertragswidriges Verhalten des Mieters zunächst über Jahre widerspruchslos hin, wird dadurch der Anschein gesetzt, dass er den Vertragsverletzungen kein erhebliches Gewicht beimisst und keine wesentliche Beeinträchtigung

seiner Interessen sieht. Dies kann einer fristlosen Kündigung die Grundlage entziehen (BGH VIII ZR 191/10, WuM 2011, 418).

Wohnungsmängel

Grundlage für die Mietminderung ist die Bruttomiete inklusive der Betriebskosten. Konsequenz ist, dass eine eventuelle Nachzahlungsforderung des Vermieters aus der jährlichen Betriebskostenabrechnung anteilig gekürzt werden kann (BGH VIII ZR 223/10).

Wohnungsgröße

Ist die Wohnung tatsächlich mehr als 10 % kleiner, als im Mietvertrag angegeben, kann der Mieter die Miete mindern, fristlos kündigen und/oder Rückzahlung zu viel gezahlter Mieten fordern (BGH VIII ZR 142/08).

Elektroversorgung

Auch Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung haben Anspruch auf eine Elektroversorgung, die sicherstellt, dass mehrere Haushaltsgeräte gleichzeitig genutzt werden können, zum Beispiel Waschmaschine und Staubsauger (BGH VIII ZR 343/08).

Fogging

Treten Schwarzverfärbungen (Fogging) beim normalen Gebrauch der Wohnung auf, hat der Mieter diesen Mangel nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zur Beseitigung des Mangels verpflichtet (BGH VIII ZR 271/07).

Eigentümerwechsel

Befindet sich der Vermieter mit der Beseitigung des Wohnungsmangels in Verzug und verkauft er das Haus oder die Wohnung, gilt die Verzugslage gegenüber dem neuen Vermieter weiter (BGH VIII ZR 22/04).

Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann erst einen Teil der Miete zurückbehalten, nachdem er seinem Vermieter den Wohnungsmangel angezeigt hat (BGH VIII ZR 330/09).

Verjährung

Mieteransprüche auf Mängelbeseitigung sind unverjährbar. Die Mängelbeseitigung ist ein „auf dauernde Leistung gerichteter Erfüllungsanspruch“, der grundsätzlich nicht verjährt (BGH VIII ZR 104/09).

Beitrittserklärung

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

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

DMB Deutscher Mieterbund Dortmund

Mieter u. Pächter e.V., Mieterschutzverein
Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund – Postfach 10 41 20, 44041 Dortmund
Telefon (0231) 58 44 86-0 – Telefax (0231) 52 81 06
E-Mail: service@mieterschutz.com



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 Deutsche Mieterbund Dortmund 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 Deutsche Mieterbund Dortmund sichert in diesem Zusammenhang zu, die Datenschutzregelungen einzuhalten.

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

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

Abbuchungsermächtigung

Hiermit ermächtige(n) ich / wir den DMB Deutscher Mieterbund Dortmund, die Beiträge und Gebühren von meinem / unserem Konto abzubuchen. Die Abbuchungsermächtigung kann / können ich / wir jederzeit widerrufen.

_____ Konto-Nummer _____ Bankleitzahl _____

_____ Bank, Sparkasse, Postbank und Ort _____

_____ Ort, Datum 1. _____
Name, Vorname

_____ Ort, Datum 2. _____
Name, Vorname

Sparkasse Dortmund
(BLZ 440 501 99) 001 042 378

Dortmunder Volksbank
(BLZ 441 600 14) 2 601 416 000