16. JG. Nr. 60, II/2020

Mieterforum

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Corona-Krise:
Ratgeber für MieterInnen

Dortmund:
Landesregierung schwächt Mieterschutz

Neu entdeckt:
Nachbarschaftshilfe

www.mieterverein-dortmund.de

Foto: MVDO

Foto: MVDO

Foto: Sebastian Sellhorst/bodo e.V.

Foto: age

Foto: TU Dortmund/Fakultät Raumplanung

Intern
Wir sind für Sie da S.2

Intern
Generationswechsel S.4

Meldungen
Neue Rechtsberaterin S.5

Mietrecht
Urteil stärkt Vonovia-Mieter S.6

Aktuell
Meldungen Kreis Unna S.7

Aktuell
Filmtipp: Der letzte Mieter/
CO²-Bepreisung ..... S. 8

Wohnungspolitik
Mieterschutzverordnung NRW ..... S. 9

Aktuell
Corona-Sonderregelungen ..... S. 10

Titel
Corona-Ratgeber ..... S. 11

Mietrecht
Bestimmungsrecht ..... S. 15

Mietrecht
Neues vom BGH ..... S. 16

Stadt im Wandel
Nachbarschaftshilfe ..... S. 18

Aktuell
Wohnungslosigkeit
und Corona ..... S. 20

Serie
Geförderter Wohnungsbau ..... S. 22

Titelbild: **pixabay**

Corona-Pandemie

Wir sind für Sie da!

Die Corona-Pandemie hat auch Auswirkungen auf das Angebot Ihres Mietervereins. Zum Schutz unserer aller Gesundheit haben wir seit Mitte März unsere Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr geschlossen. „Das rechtliche Beratungsgespräch kann wie gewohnt stattfinden, allerdings nur telefonisch. Der Austausch mit dem Berater funktioniert aber ohne Unterbrechung", erläutert Rainer Stücker, Geschäftsführer des Mietervereins. Hinter verschlossenen Türen oder im Homeoffice arbeiten wir weiter und sind per Telefon, E-Mail und Brief erreichbar. Melden Sie sich bei uns, wenn Sie Beratung und Hilfe benötigen. „Wir bedanken uns für Ihr Verständnis und Ihre Mitwirkung!", so Stücker. Bitte beachten Sie die Hinweise zur Rechtsberatung im Infokasten auf Seite 3!

Wann die Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr wieder geöffnet wird, stand bei Redaktionsschluss noch nicht fest. Eine Öffnung der Geschäftsstelle kann nur schrittweise erfolgen und es sind die mittlerweile üblichen Abstandsregeln einzuhalten. „Das persönliche Beratungsgespräch in der Geschäftsstelle wird über längere Zeit nicht so wie früher möglich sein. In den kleinen Beraterzimmern funktionieren Trennscheibe und Masken nicht und bergen weiterhin Risiken. Daher ist das in Ruhe geführte Telefonat die bessere Option", erklärt Rainer Stücker. Über aktuelle

Impressum

Herausgeber und Redaktionsanschrift:
Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Kampstr. 4, 44137 Dortmund
Tel. 0231/ 55 76 56 0
info@mieterverein-dortmund.de
Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW e.V.
Redaktion:
Alexandra Gehrhardt (age), Martin Grebe (mag), Aichard Hoffmann (aha), Mirko Kussin (mik), Martin Krämer, Markus Roeser (mar), Dr. Tobias Scholz (ts) (V.i.S.d.P.), Rainer Stücker (rs), Martin Tubbesing (Layout)
Anzeigen:
Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Tel. 0231/ 55 76 56 36
Druck:
L.N. Schaffrath GmbH & Co. KG DruckMedien, Marktweg 42-50, 47608 Geldern
Auflage: 20.000
Erscheint vierteljährlich im Eigenverlag.
Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Unsere Online-Angebote

Unsere Internetseite
Aktuelle Neuigkeiten, Infos aus dem Verein sowie zahlreiche Formulare finden Sie auf www.mieterverein-dortmund.de

Unser Newsletter
Alle zwei Monate können Sie unseren E-Mail-Newsletter erhalten.
Neben tagesaktuellen Infos finden Sie dort auch zahlreiche weiterführende Links zu spannenden Wohnthemen und eine umfangreiche Presseschau.
Anmeldung unter mvdo.de/newsletter.html

Mieterforum als PDF
Wenn Sie das Mieterforum nicht mehr als gedrucktes Heft sondern als PDF-Datei beziehen möchten, schicken Sie bitte eine kurze E-Mail an die Geschäftsstelle.
So können wir Versandkosten sparen.
info@mieterverein-dortmund.de

Entwicklungen bis zum nächsten Mieterforum informieren wir auf unserer Internetseite, unseren Seiten in den sozialen Medien und unserem E-Mail Newsletter. Oder rufen Sie einfach in der Geschäftsstelle an!

Alle mietrechtlichen Fragen rund um Corona, auch zum Umgang mit Schwierigkeiten die Miete vollständig zu zahlen, haben wir in einem vierseitigen Corona-Ratgeber in der Heftmitte zusammengefasst. (ts)

Aktuelle Hinweise zur Rechtsberatung

Telefontermine zur Rechtsberatung

können Sie unter der bekannten Telefonnummer 0231 / 55 76 56 0 vereinbaren. Wir sind zu den gewohnten Öffnungszeiten erreichbar: montags bis donnerstags von 08.30 bis 18 Uhr und freitags von 08.30 bis 14 Uhr.

Bitte übersenden Sie uns rechtzeitig Ihre Unterlagen

per E-Mail als pdf-Datei an info@mieterverein-dortmund.de, über das Online-Formular auf mvdo.de oder in Kopie per Post, damit wir diese zum Termin vorliegen haben. Bitte teilen Sie uns auch mit, wann Sie den Termin haben. Dies erleichtert die Zuordnung. Die Unterlagen sollten spätestens am Werktag vor dem Termin bei uns ankommen.

Kopien Ihrer Unterlagen

können sie zu den oben genannten Zeiten auch in unseren Hausbriefkasten im Erdgeschoss der Kampstraße 4 werfen. Da unsere Geschäftsstelle aktuell geschlossen ist, können hier keine Kopien gemacht werden.

Telefonberatung und Hotline

In laufenden Angelegenheiten können Sie Ihre/n Rechtsberater/in zu den Telefonberatungszeiten kontaktieren. Für Kurzanfragen steht Ihnen die Hotline der Rechtsberatung zur Verfügung. Zeiten und Telefonnummern finden Sie auf der Rückseite dieses Heftes.

Außenberatungen

Die Außenberatungen in Castrop-Rauxel, Lünen, Lünen-Brambauer und Waltrop finden seit Mitte März ebenfalls nicht statt. Ersatzweise wird eine Telefonsprechstunde angeboten. Wir bitten Sie, sich zu den bekannten Zeiten (siehe Rückseite) telefonisch unter der Rufnummer 02 31 /55 76 56 0 mit uns in Verbindung zu setzen. Auch hier die Bitte: Senden Sie uns Ihre Unterlagen rechtzeitig vorab zu (siehe oben).

Kostenfreie Verbraucherrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins Dortmund

verbraucherzentrale
Nordrhein-Westfalen

::: **Dortmund**
Reinoldistraße 7-9, 44135 Dortmund
Tel. 0231 / 720 91 701

::: **Lünen**
Kirchstraße 12, 44532 Lünen
Tel. 02306 / 301 3801

::: **Castrop-Rauxel**
Mühlengasse 4, 44575 Castrop-Rauxel
Tel. 02305 / 6987 901

::: ***Eine vorherige Terminvereinbarung ist erforderlich!***

Veranstaltungstipps

::: ***Unsere monatlichen Beratungsveranstaltungen im Arbeitslosenzentrum sowie die Vorträge in der VHS fallen - Stand Redaktionsschluss Mitte Mai - bis auf Weiteres aus.***

Sollte sich die Lage bis zur kommenden Ausgabe des MieterForum verändern, informieren wir Sie über unsere Webseite und den E-Mail-Newsletter.

Foto: MVDO

Vorweg

Durch die Corona-Krise waren wir alle in den vergangenen Wochen aufgerufen, zu Hause zu bleiben. Doch zu Hause bleiben kann nur, wer auch eine Wohnung hat. Und auch dann zeigen sich die Wohnverhältnisse wie unter einem Brennglas. Wie viel Platz hat die Familie? Gibt es für jedes Kind ein eigenes Zimmer? Hat die Wohnung Balkon oder Garten? So unterschiedlich wir wohnen, so unterschiedlich sind wir auch, persönlich über Berufe und die gesundheitliche Situation, durch die Corona-Pandemie betroffen.

Corona ist das bestimmende Thema in den Medien und auch wir wollen Sie mit dieser Ausgabe des Mieterforums rundum informieren.

Aber nicht alles steht still. Die Landesregierung plant derweil Verschlechterungen beim Mieterschutz. Und in Ihrem Mieterverein stehen personelle Veränderungen an. Als Vorbote wird Sie in der kommenden Ausgabe an dieser Stelle ein neues Gesicht begrüßen. Lesen Sie mehr auf der folgenden Seite.

Bleiben Sie gesund! Ihr T. Scholz

Personelle Veränderungen

Generationswechsel

In der Geschäftsstelle des Mietervereins wird es in den kommenden Monaten Veränderungen geben. Doch der bevorstehende Generationswechsel bedeutet für unsere Mitglieder vor allen Dingen eines: große Kontinuität in unserer Vereinsarbeit.

Foto: Sebastian Sellhorst / Bodo e.V.

Tobias Scholz
wird neuer Geschäftsführer.

In die Position des Geschäftsführers wird unser langjähriger wohnungspolitische Sprecher Tobias Scholz rücken. Viele Mitglieder kennen ihn seit gut einem Jahrzehnt sowohl durch unsere Mitgliederzeitschrift und seine engagierte Öffentlichkeitsarbeit in den Medien als auch durch die sehr präsente Unterstützung bei Versammlungen, Protesten, Presseterminen und beim oft schwierigen Dialog mit Vermietern. Tobias Scholz übernahm die Stelle des wohnungspolitischen Sprechers im Jahr 2010 von Helmut Lierhaus.

Markus Roeser
wird neuer wohnungspolitische Sprecher.

Scholz' Nachfolger und das neue Gesicht des Mietervereins in der Öffentlichkeit ist Markus Roeser. Der 32-jährige Raumplaner war bereits von 2012 bis 2014 als studentische Hilfskraft beim Mieterverein tätig und übernahm 2016 die Elternzeitvertretung von Tobias Scholz. In den vergangen drei Jahren betreute der gebürtige Steinfurter in Wuppertal für die AWO ein Projekt zur altersgerechten Quartiersentwicklung. Der Übergabeprozess – etwa bei der Produktion unserer Mitgliederzeitschrift, Pressearbeit und die Arbeit mit Mieterinitiativen – gestaltet sich fließend.

Fotos: MVDO (2)

Rainer Stücker
geht in den verdienten Ruhestand.

Zum Jahresende wird unser langjähriger Rechtsberater und Geschäftsführer Rainer Stücker in den Ruhestand gehen. Er begann 1988 als Rechtsberater, unterstützte aber auch damals schon die mieter- und wohnungspolitische Arbeit für die damals vor allem Helmut Lierhaus stand. Ab 1998 war Rainer Stücker Geschäftsführer. Sein Ziel: Erkenntnisse aus der Einzelberatung für die mieter- und wohnungsapolitische Arbeit des Vereins zu nutzen, um so möglichst vielen Mieterinnen und Mietern helfen zu können.

Für die Zukunft gut aufgestellt

Die Mitglieder des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V. werden also auch zukünftig von einem gut eingespielten Team vertreten. Die neuen, alten Gesichter kennen die Arbeit des Vereins seit Jahren, sind bestens mit der wohnungspolitischen Situation in Land und Kommune vertraut und wissen um die Probleme unserer Mitglieder. Das bedeutet: eine kontinuierliche Arbeit als Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter aus Dortmund und Umgebung. (mik)

Lünen: DWS Wohnungen gehen an LEG

Die Immobilienfonds-Tochter der Deutschen Bank (DWS) hat zum 01. Mai 2020 rund 350 Wohnungen in Lünen-Brambauer an die börsennotierte LEG verkauft. Für die Mieter leider nichts Neues. Seit 1998 wurden die früheren Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft LSWG bereits mehrfach verkauft. Ebenso gaben sich verschiedene Hausverwaltungen die Klinke in die Hand. Der Mieterverein hatte in den vergangenen Jahren viele Mieter bei fehlerhaften Mieterhöhungen vertreten. Bei der LEG gibt es nun keine Entwarnung. Überzogene Mieterhöhungen sind beim Düsseldorfer Wohnungskonzern immer wieder Streitpunkt mit dem Mieterverein.

Foto: MVDO

Bestand in Lünen Brambauer - jetzt im Eigentum der LEG.

Für Mieter ist wichtig, dass auch bei einem Eigentümerwechsel alle bisherigen Vereinbarungen weiter gelten. Der wichtigste Grundsatz lautet: „Kauf bricht nicht Miete“. Mit dem Kauf der Immobilie übernehmen die neuen Eigentümer alle Verpflichtungen aus dem früheren Mietverhältnis. (ts)

Foto: MVDO

Neue Rechtsberaterin

Seit Anfang April verstärkt Rechtsanwältin Dagmar Linder das Rechtsberatungsteam des Mietervereins. Nach dem Studium in Köln war die Dortmunderin als zugelassene Rechtsanwältin freiberuflich und in verschiedenen Kanzleien im Mietrecht tätig. Seit 2016 berät sie bereits beim Mieterverein Schwerte und Umgebung e.V. und bringt so viel Erfahrung in der Mietrechtsberatung mit. (ts)

Foto: MVDO

Gericht stärkt Prüfungsrechte bei Abrechnungen

Vonovia-Mieter müssen Widerspruch einlegen

Mit Urteil vom 14.05.2020 hat das Landgericht München Vonovia-Mietern, zumindest für Sozialwohnungen, ein größeres Überprüfungsrecht bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zugestanden (LG München I 31 S 7015/19). Die Revision beim Bundesgerichtshof ist zugelassen, sodass eine Klärung durch das höchste Zivilgericht erfolgen wird.

„Ein wichtiger Zwischenerfolg, um Transparenz bei Betriebskosten der Vonovia zu erreichen, vielleicht auch Gewinne bei der zweiten Miete auszuschließen“, freut sich Rechtsanwalt Martin Grebe vom Mieterverein Dortmund.

Hintergrund

An sich sollte es bei der zweiten Miete nur durchlaufende Kosten geben. Die Mieter zahlen also ausschließlich das, was der Vermieter der Gemeinde oder Dienstleistern bezahlt hat. Vonovia und andere versuchen verstärkt, auch mit den Betriebs- und Heizkosten Gewinne zu erzielen.

Das Modell

Die Immobilientöchter der Vonovia AG schließen mit anderen Konzerntöchtern Dienstleistungsverträge, z.B. für Hauswarttätigkeiten oder Gartenpflege. Die Arbeiten erledigen Drittunternehmen oder Mitarbeiter der Schwesterunternehmen. Vielfach sind die abgerechneten Kosten deutlich gestiegen, seitdem die Konzerntöchter „tätig“ sind. Vonovia weigert sich dann, die tatsächlichen Kosten offenzulegen, sondern verweist auf die Beträge aus den Dienstleistungsverträgen und den Rechnungsstellungen. Jetzt hat erstmals ein Landgericht entschieden, dass Mieter ein weitergehendes Prüfungsrecht haben. Faktisch ist dies die Voraussetzung, um ggf. Kostensenkungen durchzusetzen. Nun wird der Bundesgerichtshof diese Frage entscheiden.

Das Problem für Vonovia-Mieter

Wird dann „am Ende“ entschieden, dass unberechtigte Kosten berechnet wurden, profitieren nur Mieter, die den Abrechnungen widersprochen haben. Für den Widerspruch gibt es aber eine sogenannte Ausschlussfrist von einem Jahr nach Zugang der Abrechnung. Falls diese Frist für Abrechnungen des Jahres 2018, die in 2019 zugegangen sind, noch nicht abgelaufen ist, ist der Widerspruch immer noch möglich. Dieser sollte jetzt aber möglichst schnell erfolgen. Dies gilt dann entsprechend für die Abrechnungen für 2019 und weitere Jahre.

Widerspruch zur Abrechnung

Vereinsmitglieder können uns die Abrechnungen zuschicken, mailen oder als Kopie in unseren Briefkasten einwerfen. Dann erstellen wir den Widerspruch. Alternativ kann auch ein Musterbrief auf unserer Internetseite genutzt werden.

„Das Münchener-Urteil ist kein Zufallsprodukt“, betont Tobias Scholz, „Mietervereine aus Städten mit größeren Vonovia-Beständen arbeiten gemeinsam an der Zielsetzung, Vonovia-Mieter vor überhöhten Kosten zu schützen, auch unser Verein.“ (rs)

Quelle: Kreis Unna, Richtlinien über Bedarfe Unterkunft u. Heizung, Stand 11.02.2020

Angemessene maximale Brutto-Kaltmiete (pro Monat)							
Vergleichsraum		Haushaltsgröße Leistungsberechtigte | Wohnfläche					
		1 Person ≥ 25 m² bis ≤ 50 m²	2 Personen > 50 m² bis ≤ 65 m²	3 Personen > 65 m² bis ≤ 80 m²	4 Personen > 80 m² bis ≤ 95 m²	5 Personen > 95 m²	jede weitere Person + 15 m²
I	Stadt Bergkamen	370,50 €	436,80 €	536,80 €	634,60 €	726,00 €	99,00 €
II	Gemeinde Bönen	346,00 €	421,20 €	536,00 €	645,05 €	785,40 €	107,10 €
III	Stadt Fröndenberg	380,00 €	423,80 €	502,40 €	617,50 €	704,00 €	96,00 €
IV	Gem. Holzwickede	363,50 €	446,55 €	501,60 €	648,85 €	748,00 €	102,00 €
V	Stadt Kamen	367,00 €	450,45 €	534,40 €	635,55 €	755,70 €	103,05 €
VI	Stadt Lünen	358,50 €	447,85 €	527,20 €	650,75 €	753,50 €	102,75 €
VII	Stadt Schwerte	357,00 €	436,80 €	523,20 €	644,10 €	756,80 €	103,20 €
VIII	Stadt Selm	364,00 €	458,90 €	560,00 €	651,70 €	766,70 €	104,55 €
IX	Stadt Unna	377,00 €	436,15 €	542,40 €	661,20 €	771,10 €	105,15 €
X	Stadt Werne	360,00 €	422,50 €	504,00 €	636,50 €	740,30 €	100,95 €

Kreis Unna: Neue Kosten der Unterkunft

Seit Februar gelten die neuen Richtlinien für die Kosten der Unterkunft für die Städte im Kreis Unna. Sie bestimmen die Angemessenheitsgrenzen der Brutto-Kaltmieten. Bis zu dieser Höhe können Mieten für Empfänger von Leistungen nach ALGII oder Grundsicherung übernommen werden. Diese angemessenen Miethöhen wurden jetzt an die aktuelle Marktsituation angepasst. Die Werte für die einzelnen Städte sind auf der Internetseite des Jobcenters Kreis Unna einsehbar. Die Richtlinien beinhalten auch eine sogenannte Klimakomponente. So werden im Einzelfall auch höhere Mieten übernommen, wenn ein besonders niedriger Energiebedarf nachgewiesen wird. Der Klimabonus ist dreistufig und fällt je nach Energieträger und Energieverbrauch unterschiedlich aus. Die Zuschläge betragen 0,59 €, 0,75 € oder 0,91 € pro Quadratmeter. Empfänger von Leistungen nach ALGII können so einfacher in energetisch sanierten Wohnungen leben. Der Mieterverein Dortmund sieht in dieser Regelung ein Vorbild für andere Städte.

Neue Mietspiegel für viele Gemeinden im Kreis Unna

Seit dem 01.01.2020 gibt es für die Städte Bergkamen, Bönen, Fröndenberg / Ruhr, Holzwickede, Kamen, Selm und Werne jeweils neue qualifizierte Mietspiegel. Für Lünen gilt weiterhin der bisherige einfache Mietspiegel. Die Mietspiegel finden sie kostenlos auf der Internetseite des Kreises Unna. Ebenso stellt der Kreis Unna einen Mietspiegelrechner zur Verfügung. Dieser Service ermöglicht Mietern eine erste Überprüfung einer Mieterhöhung. Die Seite ist über mvdo.de/mietspiegel.html erreichbar. Dort finden Sie auch den weiterhin aktuellen Mietspiegel für die Stadt Lünen. Gedruckte Exemplare erhalten Sie in unserer Geschäftsstelle. (ts)

In Berlin soll das letzte unsanierte Haus in einer inzwischen schicken Wohngegend geräumt werden, um nach der Modernisierung Platz für zahlungskräftige Mieter zu schaffen. Der letzte Mieter, 67 Jahre alt und seit 40 Jahren hier wohnhaft, weigert sich, auszuziehen. Klingt nach einem Stoff für eine sozialkritische Dokumentation. Doch der erste Film von Gregor Erler ist ein packender Thriller.

Beim 30. Kinofest in Lünen im November letzten Jahres räumte das Erstlingswerk des Berliner Filmemachers den Hauptpreis „Lüdia" ab. Der Kinostart der Low-Budget-Produktion musste wegen Corona von März auf Juli verschoben werden.

Aus dem Inhalt

Als der Rentner Dietmar Heine (Wolfgang Packhäuser) sich weigert, seine Wohnung zu verlassen, versucht sein Sohn Tobias (Matthias Zeising) vergeblich, ihn zum Umzug in eine Sozialwohnung zu überreden. Die Situation zwischen Vater, Sohn und dem scheinbar zufällig anwesenden Makler Mark Franke (Moritz Heidelbach) gerät außer Kontrolle und eskaliert. Dann taucht die Polizistin Shirin Kämper (Pegah Ferydoni) auf, und es zeigt sich, dass in diesem wendungsvollen Kammerspiel nichts so ist, wie es auf den ersten Blick erscheint.

Bundestag beschließt CO2-Bepreisung

Der Deutsche Bundestag hat am 23. April das Wohngeld-CO2-Bepreisungsentlastungsgesetz Beschlossen. Es sieht eine Erweiterung des Wohngeldes um eine CO2-Komponente vor und will so einkommensschwache Haushalte gezielt bei den Heizkosten entlasten.

Mit Beginn der CO2-Bepreisung für die Sektoren Verkehr und Wärme soll ab 1. Januar 2021 eine Entlastung der Wohngeldhaushalte erfolgen, indem das Wohngeld um durchschnittlich 15 Euro pro Monat erhöht wird. „Dem stehen aber durch die geplante CO2-Bepreisung entsprechend höhere Heizkosten gegenüber", kritisiert die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes, Melanie Weber-Moritz. „Bei einem CO2-Preis von 25 Euro pro Tonne ab dem Jahr 2021 sollte das Wohngeld entsprechend um 25 Prozent erhöht werden. Angesichts des schrittweisen Anstiegs des CO2-Preises auf 55 Euro pro Tonne bis zum Jahr 2025 muss der Wohngeldaufschlag außerdem dynamisiert werden".

Melanie Weber Moritz, neue Direktorin des Deutschen Mieterbundes

Positiv ist, dass erstmals zumindest wieder Teile der Heizkosten bei der Berechnung der zu berücksichtigenden Miete beim Wohngeld mit angerechnet werden. „Das kann aber nur ein erster Schritt sein. Vielmehr müssen die Wohnkosten insgesamt Grundlage für die Wohngeldberechnung werden. Die Heizkosten müssen bei der Festlegung der zu berücksichtigenden Miete bzw. der Höchstbeträge angerechnet werden, zum Beispiel über eine Heizkostenkomponente in einer Größenordnung von 1 Euro/qm, ggf. differenziert nach Energieträgern", kommentiert Weber-Moritz. „Von einer solchen Regelung würden insbesondere auch Wohngeldempfänger-Haushalte profitieren, die in einfachen und preiswerten Wohnungen leben, aufgrund des energetischen Zustandes des Hauses aber überdurchschnittlich hohe Heizkosten zahlen".

Der Deutsche Mieterbund hat wiederholt darauf hingewiesen, dass eine CO2-Bepreisung im vermieteten Wohnungsbereich keinerlei Lenkungswirkung hat, solange die aus der CO2-Bepreisung resultierenden höheren Heizkosten der Mieter zahlen muss.

Mieterschutz in NRW

Das Ruhrgebiet geht leer aus

Am 1. Juli soll in NRW eine neue Mieterschutzverordnung in Kraft treten, die drei bisherige Verordnungen ersetzt: die Kündigungssperrfristverordnung, die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbremsenverordnung. Das verkündete Landesbauministerin Ina Scharrenbach (CDU) am 2. April. Damit rückt die schwarz-gelbe Koalition in Düsseldorf von ihrem bisherigen Plan ab, die Verordnungen komplett abzuschaffen. Die Städte im Ruhrgebiet haben allerdings nichts davon.

Bisher gelten in NRW getrennte Verordnungen, die bundesweit geltende Regeln für Mieter in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt verbessern:

1. *Die Kündigungssperrfristverordnung: Sie verlängert das Verbot von Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung von 3 auf 8 Jahre in Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster, sowie auf 5 Jahre in 33 weiteren Städten, darunter im Ruhrgebiet Dortmund, Hattingen, Bottrop und Waltrop. Insgesamt wohnen 4,4 Mio. Einwohner in diesen 37 Städten.*

2. *Die Kappungsgrenzenverordnung: Sie senkt die Möglichkeit für Vermieter, Mieten zu erhöhen, von 20 auf 15 % in drei Jahren. Sie gilt bisher in 37 Kommunen mit zusammen 6,4 Mio. Einwohnern in NRW, darunter im Ruhrgebiet Dortmund, Essen und Bochum.*

3. *Die Mietpreisbremse: Sie bremst Neuvermietungsmieten auf maximal 10 % über dem Mietspiegel, gilt in 22 Kommunen mit 4,1 Mio. Einwohnern, darunter aber keine im Ruhrgebiet.*

Foto: Land NRW

Ina Scharrenbach (CDU), Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes NRW

Die neue Mieterschutzverordnung, die diese 3 ersetzen soll, soll einheitlich in 18 Kommunen mit zusammen 2,9 Mio. Einwohnern gelten: Münster und Telgte, Düsseldorf, Köln und Bonn sowie 13 kleinere Städte im Köln-Bonner Raum. Das komplette Ruhrgebiet und sogar Aachen und Leverkusen, wo bisher alle drei Verordnungen galten, sind raus.

Weniger Wohnungsknappheit?

Mieterforum Ruhr kritisiert diese Reduzierung scharf: „So lobenswert es ist, dass die Landesregierung vom Koalitionsvertrag abrückt und drei der vier Verordnungen verlängert, die drastische Verkleinerung des Geltungsbereiches ist nicht nachzuvollziehen“, kommentiert Aichard Hoffmann vom Mieterverein Bochum. Er verweist darauf, dass die Städte Essen, Bochum und Dortmund erst vor einem Jahr als Wohnungnot-Kommunen eingestuft worden waren. „Die Landesregierung agiert, als habe die Wohnungsknappheit in NRW nicht zu-, sondern abgenommen.“

Auch vom Deutschen Mieterbund NRW kommt Kritik: „Angesichts der Tatsache, dass es in immer mehr Städten und Gemeinden zunehmend schwieriger geworden ist, eine bezahlbare Wohnung zu finden, ist das Vorgehen der Landesregierung völlig unverständlich. Aufgabe der Landesregierung wäre es, bezahlbare Mieten zu sichern und sich um den dringend benötigten Neubau von preiswerten Wohnungen zu kümmern.“

Auch die Kommunalen Spitzenverbände in NRW halten Gutachten und Verordnungs-Entwurf für „dringend diskussionsbedürftig“. In einem Schreiben ans Ministerium heißt es: „Die vorliegenden Ergebnisse stehen weder methodisch noch politisch im Einklang mit den kommunalen wohnungspolitischen Zielen.“

Corona-Sonderregel

Kündigungsverbot bei Mietschulden

Mietern, die in den Monaten April, Mai und Juni 2020 wegen Corona ihre Miete nicht zahlen können, kann nicht wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden. Das hat der Deutsche Bundestag am 17. April in einem zeitlich befristeten Sondergesetz beschlossen. Die Bundesregierung hat die Option, die Geltungsdauer zu verlängern, wenn die Pandemie länger anhalten sollte. Weitergehende Forderungen des Mieterbundes wurden bisher nicht berücksichtigt.

Der befristete Kündigungsschutz gilt nicht nur für akut an Covid 19 Erkrankte, sondern auch für alle, die durch die Beschränkungen in der Pandemie unter so hohen Einkommensverlusten leiden, dass sie ihre Miete nicht mehr zahlen können. Dies muss lediglich plausibel gemacht werden.

Allerdings sind Mieter nicht von der Mietzahlungspflicht befreit. Nicht gezahlte Beträge müssen später nachgezahlt werden. Dazu hat man Zeit bis zum 30. Juni 2022. Wer dann noch Mietschulden hat, die die Höhe von zwei Monatsmieten erreichen, muss wieder mit einer Kündigung rechnen, auch wenn die Schulden aus Corona-Zeiten stammen. Gekündigt werden kann auch, wenn die Mietschulden erst nach dem 30. Juni entstehen.

Dem Deutschen Mieterbund reicht das nicht. Er fordert die Einrichtung eines „Sicher-Wohnen-Fonds", der Mietern auch finanziell unter die Arme greift. DMB-Präsident Lukas Siebenkotten: „Der notwendige Schutz der Mieter, aber auch der kleineren Vermieter, ist erst dann wirklich gesichert und das Mietverhältnis von absehbaren Belastungen befreit, wenn der Staat den Betroffenen auch finanziell unter die Arme greift." Schließlich wohnt nicht jeder Mieter bei einer großen, finanziell gesunden Wohnungsgesellschaft, die ein paar Prozent Mietausfall locker verkraften kann.

Der Fonds soll bei pandemiebedingten Zahlungsrückständen eines Mieters diesem ein zinsloses Darlehen gewähren, um die laufende Mietzahlung sicherzustellen und Kündigungstatbestände erst gar nicht entstehen zu lassen. Sollte der Mieter zur Rückzahlung bis zum 30. Juni 2022 außerstande sein, erfolgt die Umwandlung des verbliebenen Darlehensanteils in einen Zuschuss.

Sofort zahlen – später prüfen

Um wirklich effektiv vor finanziellen Schieflagen zu schützen, soll der Fonds schnell auszahlen und die notwendigen Prüfungen der Ansprüche auf Sozialleistungen nachgelagert vornehmen. „Mit dem von uns vorgeschlagenen Konzept nach der Vorgabe „schnell helfen - nachgelagert prüfen" werden die betroffenen Mieter und Vermieter wirksam unterstützt. Gleichzeitig wird eine Überlastung der Gerichte, die sich nicht mit der Rechtmäßigkeit einer großen Zahl von Zahlungsverzugskündigungen auseinandersetzen müssen, verhindert", erklärt Siebenkotten. Eine Verrechnung von ggf. zu beanspruchenden staatlichen Leistungen soll im Nachhinein durch eine Detailprüfung stattfinden, so dass weder eine doppelte noch eine unrechtmäßig zu hohe Inanspruchnahme staatlicher Leistungen erfolgt.

DMB-Präsident Lukas Siebenkotten

Forderung im Bundestag

Die Fraktionen von Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke haben die DMB-Forderung aufgegriffen und im Bundestag entsprechende Anträge gestellt. Der DMB hat unterdessen mit weiteren Forderungen nachgelegt:

- *eine Begrenzung von Mieterhöhungen auf den Inflationsausgleich für die Dauer von fünf Jahren;*
- *Mietpreisbremse für ganz Deutschland bei Streichung aller Ausnahmen außer dem Neubauprivileg;*
- *sofortige Absenkung der Modernisierungsumlage auf 4 %.*

Empfehlung:

Sollten Sie Schwierigkeiten haben, Ihre Miete zu zahlen, sprechen Sie den Vermieter so früh wie möglich an, um über eine Stundung zu verhandeln, und vereinbaren Sie einen telefonischen Beratungstermin mit dem Mieterverein! Der Ratgeber auf den vier folgenden Seiten enthält zahllose weitere Tipps.

Mieter schützen
Mietern nützen!

Kampstraße 4 * 44137 Dortmund * Tel.: 0231 / 55 76 56 0 * www.mvdo.de

Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V.

Ratgeber: Miete in den Zeiten der Corona

Stand: Mai 2020

In diesem Ratgeber finden Sie Antworten auf die wichtigsten Fragen rund um Corona-Folgen für Mieter. Bei irgendwelchen Zweifelsfällen sollten Sie sich aber auf jeden Fall rechtlich beraten lassen. Beim Mieterverein finden Sie jede Hilfe, die Sie brauchen. Sprechen Sie uns an!

1. Ansteckungsfahr und behördliche Auflagen

Was ist im Mehrfamilienhaus zu tun, wenn Bewohner am Corona-Virus erkrankt sind und der Vermieter davon Kenntnis erhält?

Grundsätzlich muss eine Corona-Infektion dem Vermieter nicht gemeldet werden. Denn eine verordnete Quarantäne in der Wohnung stellt in der Regel keine Beeinträchtigung der Nachbarn dar. Kann aber wegen des Corona-Falles eine Gefährdung anderer Nutzer, Dienstleister oder Besucher des Gebäudes nicht ausgeschlossen werden, müssen Mieter den Vermieter informieren – und dieser eventuell dann die anderen Mieter. Darüber hinausgehende Schutzpflichten – wie etwa die Desinfektion von Gemeinschaftsflächen – bestehen höchstens im Einzelfall. Treppenhäuser, Kellerzugänge und Eingangsbereiche sind in der Regel sehr eng. Auf bauliche und organisatorische Maßnahmen des Vermieters die einen Mindestabstand von 1,50 – 2,00 m sicherstellen, haben Mieter in der Regel keinen Anspruch, weil sie schlicht undurchführbar sind. Das Infektionsrisiko ist somit als allgemeines Lebensrisiko hinzunehmen und reicht nicht aus, um besondere Schutzpflichten der Mietvertragsparteien zu begründen. Handhygiene, Umsicht und Vorsicht sind das Gebot der Stunde.

Gibt es mietrechtliche Ansprüche wegen verhängter Ausgangssperren oder Kontaktverboten?

Nein. Wenn ein Mieter seine Wohnung nicht mehr verlassen darf, ist das kein Mangel der Mietsache. Kontaktsperren unterliegen nicht dem Risikobereich des Vermieters. Das Gleiche gilt für die behördliche Anordnung, sich nur noch mit einer bestimmten Anzahl weiterer Personen zum Beispiel im Garten des Hauses treffen zu dürfen. Auch das ist kein Mangel der Mietsache, und eine Mietminderung kommt nicht in Betracht.

Was ist, wenn ich wegen häuslicher Quarantäne gar nicht in den Garten des Hauses gehen kann? Darf ich dann die Miete mindern?

Nein. Wenn ein Mieter aus persönlichen Gründen – wie einer Krankheit oder einer Quarantäneanordnung – einen Teil der „Mietsache" nicht nutzen kann, stellt das keine Gebrauchsbeeinträchtigung dar. Eine Mietminderung scheidet daher aus.

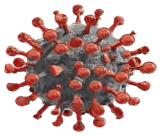
Muss ich meinen Vermieter, Kaufinteressenten oder Handwerker in meine Wohnung lassen?

Bei der Corona-Pandemie ist der Schutz des Mieters auf körperliche Unversehrtheit zu beachten und maßgeblich. Besichtigungen, die keinen dringend notwendigen Zweck verfolgen, müssen daher auf die Zeit nach der Pandemie verschoben werden. Wer aber nicht zu einer Risikogruppe gehört, muss bei einem beabsichtigten Verkauf der Wohnung eventuell den Besuch von Einzelpersonen dulden. Hierzu empfiehlt sich eine Rechtsberatung. Bei Reparaturen muss der Mieter Zugang zur Wohnung nur gewähren, wenn diese dringend notwendig sind, z. B. bei einem Rohrbruch. Die Verpflichtung zur Duldung der Ablesungen von Heizkostenverteilern oder Strom- und Gaszählern können Mieter durch Selbstablesung und Ankleben des Ergebnisses an die Wohnungstür bzw. Zusendung des Ergebnisses an die betreffenden Unternehmen erfüllen.

Dies galt und gilt zumindest in den ersten Monaten der Pandemie. Ob durch zwischenzeitlich in Kraft getretene oder künftige Lockerungen doch eine Verpflichtung des Mieters zur Mitwirkung an geplanten Instandsetzungsarbeiten u. ä. besteht, muss im Einzelfall geklärt werden. In jedem Fall muss die Einhaltung der dann gültigen Abstandsregeln und sonstigen Schutzmaßnahmen (Gesichtsmaske etc.) möglich sein.

Wenn ich meine Betriebskostenabrechnung prüfen und dazu die Belege einsehen will, muss ich auch in „Corona-Zeiten" das Büro des Vermieters oder des Verwalters aufsuchen?

Nein. Solange die behördlichen Corona-Einschränkungen bestehen und der Publikumsverkehr in den meisten Bereichen gestoppt wurde, haben Sie einen Anspruch auf Übersendung der Belege z. B. per E-Mail oder in Kopie gegen Übernahme der Kopierkosten.



2. Mietzahlungsschwierigkeiten und Kündigungsrisiken

Verträge sind grundsätzlich einzuhalten. Der Vermieter muss also ungeachtet der Corona-Pandemie weiterhin die Wohnung (oder die Geschäftsräume) zur Verfügung stellen, und der Mieter ist weiterhin zur Zahlung der vereinbarten Miete verpflichtet.

Mein Einkommen hat sich drastisch verringert. Muss ich weiter meine Miete zahlen?

Ja. Wir raten grundsätzlich allen Mietern, die jetzt in Zahlungsschwierigkeiten kommen, sich so früh wie möglich mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen und beispielsweise über eine Stundung oder Ratenzahlung zu verhandeln. Wir empfehlen hierüber mit dem Vermieter eine schriftliche Vereinbarung zu treffen. Lassen Sie sich durch Ihren Mieterverein beraten. Musterformulare sind auch dort erhältlich.

Was ist, wenn wir uns nicht einigen, ich aber nicht zahlen kann? Kann mir dann gekündigt werden?

Im Moment nicht, zumindest, wenn Sie glaubhaft machen können, dass der Zahlungsverzug mit der Corona-Pandemie in Zusammenhang steht. Dazu müssen Sie nicht unbedingt selbst erkrankt sein. Es reicht, wenn Sie Ihren Beruf nicht mehr oder nur eingeschränkt ausüben können, so dass Sie kein oder ein viel geringeres Einkommen erzielen. In jedem Fall sollten Sie sich auch um finanzielle Hilfen bemühen: Wohngeld, Arbeitslosengeld, Kurzarbeitsgeld …

Aber normalerweise kann ein Vermieter doch fristlos kündigen, wenn ich zwei Monatsmieten im Rückstand bin?

Diese Möglichkeit hat der Gesetzgeber kurzfristig ausgeschlossen: Mietschulden, die wegen Corona zwischen dem 1. April und dem 30. Juni entstehen, berechtigen nicht zur Kündigung, weder fristlos noch fristgemäß. Diesen Zeitraum kann die Regierung eventuell verlängern, wenn die Pandemie länger dauert. Tut sie es nicht, kann wegen Mietschulden, die ab dem 1. Juli entstehen, wieder gekündigt werden. Ob die Regelung noch für Zeiten zwischen dem 01. 7. und 30. 9. verlängert wird, steht derzeit noch nicht fest.

Wie lange habe ich Zeit, die zwischen April und Juni entstandenen Mietschulden nachzuzahlen?

Zwei Jahre, also bis zum 30. Juni 2022. Wenn bis dahin die Schulden nicht beglichen sind, kann doch wieder gekündigt werden, auch wenn die Mietschulden zwischen April und Juni 2020 entstanden und Corona-bedingt sind.

Wie wird festgestellt, dass der Zahlungsverzug seine Ursache in der Corona-Pandemie hatte?

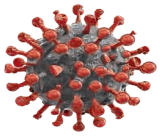
Im Streitfall müssen Mieter dem Vermieter den Zusammenhang zwischen der Corona-Pandemie und der Nichtzahlung der Miete glaubhaft machen. Geeignete Nachweise können insbesondere Kopien der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitsgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausfall sein. Mieter von Gewerbeimmobilien können dies dadurch glaubhaft machen, dass der Betrieb durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist.

Muss ich die Miete mit Zinsen zurückzahlen?

Grundsätzlich ja. Denn die Mieten bleiben weiter regulär fällig. Bezahlen Mieter die fällige Miete nicht fristgerecht, dann kommen sie grundsätzlich in Verzug. Der Vermieter kann dann – bis der Betrag beglichen ist – hierfür Verzugszinsen verlangen. Diese belaufen sich derzeit auf 4,12 %. Wir empfehlen daher, eine Stundungsvereinbarung mit dem Vermieter abzuschließen, um Verzugszinsen zu vermeiden oder zu reduzieren.

Aufgrund der Einkommenseinbußen muss ich staatliche Hilfe beantragen. Ist der Vermieter verpflichtet, bei der Beantragung mitzuwirken?

Zum Nachweis des Mietrückstands wird bei der Beantragung staatlicher Hilfen eine Bestätigung des Vermieters vorzulegen sein. Der Vermieter ist verpflichtet, Mietern auf Anfrage eine Bestätigung über die eingetretenen Mietrückstände vorzulegen. Verweigert er dies, kann dem Mieter das Recht zustehen, Mietzahlungen zurückzuhalten. Dadurch ist dann eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgeschlossen.



3. Umzüge und Mietvertrag

Meine Wohnung habe ich gekündigt und ich muss eigentlich nächste Woche ausziehen. Nun bin ich an Covid-19 erkrankt und stehe unter Quarantäne. Muss ich ausziehen?

Nein. Der Vermieter kann in dieser Situation nicht von Mietern verlangen, dass sie die Wohnung räumen. Auch jetzt gilt schon im Vollstreckungsrecht: Das Recht der Mieter auf körperliche Unversehrtheit hat Vorrang vor dem Räumungsinteresse des Eigentümers.

Vor einigen Monaten hat der Vermieter eine Modernisierung angekündigt. Für die Zeit der Baumaßnahmen soll ich umgesetzt werden. Ist dieser Umzug zuzumuten?

Grundsätzlich sollte versucht werden, eine solche Modernisierungsmaßnahm auf die Zeit nach der Corona-Pandemie zu verschieben, also zunächst auf unbestimmte Zeit. Ansonsten müssen Mieter den Umzug in eine Ersatzwohnung nur akzeptieren, wenn eine Fachfirma den Umzug durchführt und das Umzugsgut nach dem Transport in die neue Wohnung desinfiziert wird.

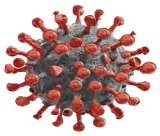
Muss ich meinen Umzug in eine neu angemietete Wohnung wegen Corona verschieben?

Solange nur eine Kontaktsperre verhängt ist, muss der Umzug nicht zwingend verschoben werden. Umzüge sind generell während der Coronakrise zuläsig und werden auch von Unzugsunternehmen durchgeführt.

Der privat organisierte Umzug darf nur mit engen Familienmitgliedern oder bisherigen Wohngemeinschaftsmitgliedern durchgeführt werden. Bei einer Ausgangssperre darf der Umzug nur noch durch professionelle Umzugsunternehmen erfolgen.

Beginnt mein neuer Mietvertrag trotz der Corona-Pandemie zum vereinbarten Termin?

Ja, prinzipiell fängt der Mietvertrag auch in der aktuellen Situation wie vertraglich festgelegt an. Es ist aber ratsam, sich so schnell wie möglich mit dem zukünftigen Vermieter in Verbindung zu setzen und telefonisch abzustimmen, ob alles wie geplant ablaufen kann. Eventuell verzögert sich der Mietbeginn, da aktuelle Mieter aufgrund der Corona-Krise nicht wie geplant ausziehen können. Mieter müssen erst ab dem Tag Miete bezahlen, an dem sie die Wohnung tatsächlich beziehen können.



4. Mängel & Mietminderung

Kann ich die Miete mindern, wenn der zum Haus gehörende Spielplatz gesperrt ist?

Sind zum Grundstück gehörende Spiel- oder Bolzplätze gesperrt, wird damit der vertragsgemäße Gebrauch beeinträchtigt. Damit liegt ein Mangel der Mietsache vor, weil Mieter nicht mehr wie vorher alle zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsflächen nutzen können. Es ist unerheblich, dass die Einschränkung durch eine behördliche Maßnahme erfolgt ist. Denn der Mangel ist objektiv zu ermitteln. Bei Wegfall eines Spielplatzes wird in der Regel eine Minderungsquote von bis zu 5 % zuerkannt.

Vor unseren Fenstern hängt eine Plane an einem Gerüst. Die Bauarbeiten sind längst eingestellt. Muss ich jetzt dauerhaft die Verdunkelung aushalten?

Gegen Gerüste vor dem Fenster können Mieter vorgehen, wenn diese überlange dort hängen, die Bauarbeiten eingestellt sind oder das Gerüst lediglich eine Plane für Werbezwecke halten soll. Das gilt allerdings auch ohne Corona.

Mein Nachbar ist an Covid-19 erkrankt. Darf ich die Miete mindern?

Nein. Die Erkrankung von Mitbewohnern oder Nachbarn stellt keinen Mangel der Mietsache und damit keinen Grund zur Mietminderung dar.

Ich betreibe einen kleinen Laden. Kann ich für die Zeit der Schließung oder wegen des erheblichen Rückganges meines Umsatzes die Miete mindern oder eine Herabsetzung der Miete verlangen?

Nach ständiger Rechtsprechung fallen behördliche Schließungen von Geschäften oder ein Umsatzrückgang in das sog. Verwendungsrisiko eines gewerblichen Mieters. Ob und in welcher Höhe er mit seinem Betrieb einen Umsatz erzielt, fällt in seinen Risikobereich. Hierfür kann der Vermieter nicht verantwortlich gemacht werden. Deswegen besteht kein Anspruch auf Mietminderung oder Herabsetzung der Miete.

Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V.

Kampstraße 4
44137 Dortmund

Tel. 0231 / 55 76 56-0
Fax. 0231 / 55 76 56 -16

info@mieterverein-dortmund.de
www.mvdo.de

Öffnungszeiten:
mo bis do von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr
freitags von 8.30 Uhr bis 14.00 Uhr

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.
Bilder von Alexandra Koch, Markus Distelrath und Gerd Altmann mit freundlicher Genehmigung von pixabay.de.

Bestimmungsrecht

Mietschulden trotz Zahlung

Bernhard G. zahlt jeden Monat pünktlich seine Miete an die LEG. Im Februar 2019 bekommt er eine Mahnung, wonach ein Betrag von 93 € fehlt. Der Mieterverein schickt daraufhin den Zahlungsbeleg an das Wohnungsunternehmen und weist darauf hin, dass ein Irrtum vorliegen müsse. Eine Reaktion der LEG erfolgt nicht, der Mieter erhält weitere Mahnungen. Der Mieterverein weist jeweils darauf hin, dass eine Zahlung erfolgt ist. Auch auf diese Schreiben reagiert die LEG nicht. Stattdessen verklagt sie den Mieter auf Zahlung der fehlenden Miete. Im gerichtlichen Verfahren erklärt das Unternehmen erstmals, der Rückstand ergäbe sich daraus, dass ein Teil der Miete mit älteren Forderungen aus einer Betriebskostenabrechnung verrechnet wurde.

Gerda E. zahlt nach einer Betriebskostenabrechnung nicht die verlangten erhöhten Vorauszahlungen. Auch hier kommt es zum Prozess. Der Vermieter erklärt, Gerda E. habe einen Teil der Grundmiete nicht gezahlt. Diesen Betrag kann der Vermieter auch noch geltend machen, obwohl über das Jahr mit den fehlenden Vorauszahlungen bereits abgerechnet wurde. Hier hat der Vermieter die geforderten höheren Vorauszahlungen berücksichtigt.

Wie ist das möglich?

Beiden Mietern wurde zum Verhängnis, dass sie selbst die Miete monatlich überwiesen haben. Als Verwendungszweck hatten sie lediglich „Miete“ und ihre Mieternummer angegeben. Weitere Angaben fehlten. Beide Vermieter nutzten trickreich eine Bestimmung im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Dort ist geregelt, dass der Sender einer Überweisung bestimmen kann, worauf er zahlt. Bestimmt er die Zahlung nicht weiter, kann der Empfänger der Zahlung entscheiden, auf welche offenen Forderungen er diese Zahlung verrechnet. Er kann beispielsweise laufend gezahlte Mieten mit noch anderen offenen Mietzahlungen verrechnen. Dies gilt nicht nur für die eigentliche Miete, sondern auch für andere Forderungen, wie Betriebskostennachforderungen oder nicht angepasste Vorauszahlungen.

Schreibt ein Mieter nur „Miete“ und gegebenenfalls seine Mieternummer auf die Überweisung, hat er lediglich bestimmt, dass er auf Forderungen aus dem Mietverhältnis zahlt. Die Tatsache, dass er die Miete in einem bestimmten Monat zahlt, bedeutet aber nicht automatisch, dass diese Miete auf den Monat der Zahlung angerechnet werden muss. Der Vermieter ist berechtigt, die Miete ganz oder teilweise mit anderen Rückständen des Mieters zu verrechnen. Im ersten Fall war dies die noch offene Betriebskostennachforderung. Bestimmt der Mieter nicht, welche Mietanteile auf Vorauszahlungen und welche auf die Grundmiete entfallen sollen, kann der Vermieter dies bestimmen. Deswegen konnte er im zweiten Fall auch einen Teil der Miete auf die verlangten höheren Betriebskostenvorauszahlungen buchen.

Um ein derartiges Risiko zu vermeiden, empfehlen sich detaillierte Angaben auf dem Überweisungsbeleg. Das kann zum Beispiel so aussehen: „Miete Januar 2020, 500 Euro, davon 150 Euro Betriebskosten und 50 Euro Heizkosten.“

Mit solch einer Bestimmung hat der Mieter ausreichend klargestellt, für welchen Monat er konkret zahlen will. Der Vermieter kann die Zahlung nicht auf andere Monate buchen. Darüber hinaus ist eindeutig geregelt, welche Mietanteile für Betriebs- und Heizkosten sowie für die Grundmiete gelten. Der Vermieter darf keine von der Bestimmung des Mieters abweichende Buchung vornehmen. Mieter, die bisher lediglich als Überweisungszweck „Miete“ angegeben haben, sollten dies zukünftig ändern. (mag)

BGH

Neues aus Karlsruhe

Zustimmung zur Mieterhöhung gilt auch bei falscher Wohnfläche

Der Fall

Ein Mieter aus Dresden bekam innerhalb von sechs Jahren vier Mieterhöhungen. Jedes Mal stimmte er der Mieterhöhung zu und zahlte die höhere Miete. Bei jeder Mieterhöhung war eine Wohnfläche von 113 m² zugrunde gelegt worden. Diese Wohnungsgröße zweifelte der Mieter im Nachhinein an. Wie sich herausstellte, war die Wohnung nur 102 m² groß. Der Mieter forderte daher die aus seiner Sicht zu viel gezahlte Miete von ca. 6.000 Euro zurück. Das lehnte der Vermieter ab. Auch bei Berücksichtigung der kleineren Wohnfläche von 102 m² hätte die Miete nämlich bei jeder Mieterhöhung noch im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels gelegen.

Die Entscheidung

Das LG Dresden hatte dem Mieter Recht gegeben und wie folgt argumentiert: Bei einer Mieterhöhung werde die Miete ausschließlich nach dem Mietpreis pro m² bestimmt, die neue Grundmiete sei letztendlich das Ergebnis einer einfachen Rechenaufgabe. Der Preis pro m² wird mit der Anzahl der tatsächlichen m² multipliziert. Dementsprechend hätte die Grundmiete jeweils mit der geringeren Fläche berechnet werden müssen.

Dies sah der BGH grundlegend anders. Der Mieter bekommt die zu viel gezahlte Miete nicht zurück. Die Vertragsparteien haben sich nach Auffassung der Karlsruher Richter jeweils wirksam auf eine Erhöhung bzw. auf eine neue Grundmiete geeinigt. Dass sie sich dabei über die Größe der Wohnung geirrt haben, ist unbeachtlich. Allein durch die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung kommt, so das Gericht, eine vertragliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Erhöhung der Miete zustande. Gegenstand der vereinbarten Mieterhöhung ist der jeweils in der Mieterhöhung genannte neue Mietbetrag, auf den die Grundmiete durch die Mieterhöhung erhöht wurde. Auf die dabei zugrunde gelegte Wohnfläche kommt es demzufolge nicht an. Entscheidend ist, dass der Mieter die verlangte neue höhere Miete akzeptiert hat.

Nach Ansicht der Richter waren alle vier Mieterhöhungen nicht unzumutbar. Trotz der falschen Wohnungsgröße lag die vereinbarte Mieterhöhung auch bei Berücksichtigung der tatsächlich kleineren Wohnfläche noch unter der nach dem Mietspiegel zulässigen Miete. Der Vermieter hätte jede Mieterhöhung in einem gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren in dieser Höhe durchsetzen können. Die falsche Wohnfläche habe sich also wirtschaftlich nicht zulasten des Mieters ausgewirkt.

Fazit

Mieter sind weiterhin gut beraten, eine Mieterhöhung gründlich zu prüfen. Nach der obigen Entscheidung gilt: An einer Mieterhöhung ist im Nachhinein nicht mehr zu rütteln, wenn der Mieter zugestimmt hat. Für diesen Grundsatz gibt es nur wenige Ausnahmen. Insoweit ist bei Mieterhöhungen eine vorherige Beratung durch den Mieterverein weiterhin sinnvoll.

BGH-Urteil vom 17.12.2019
VIII ZR 234/18

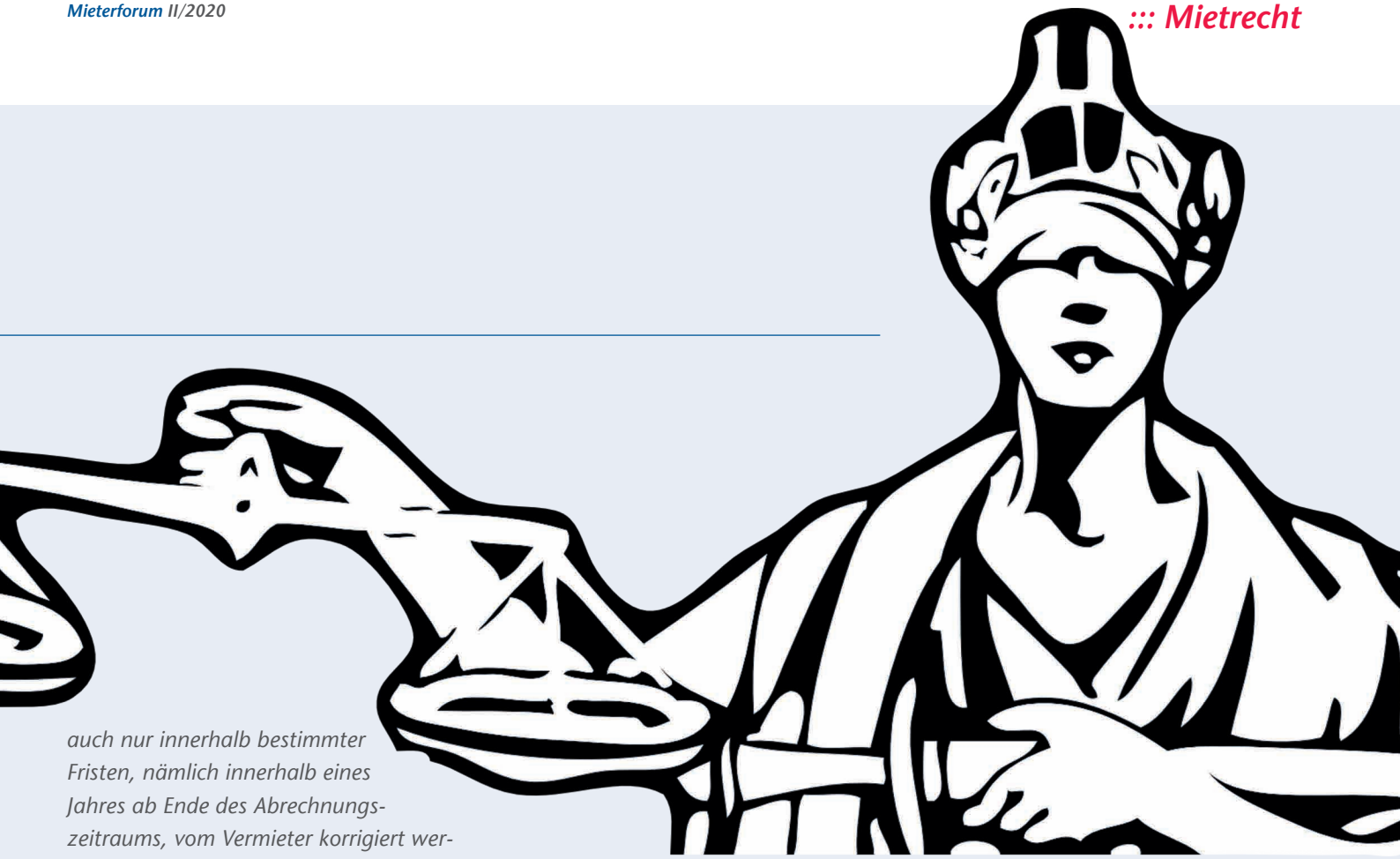
Kaum noch Hürden bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen

Der Fall

Auch der nächste Fall ereignete sich in Dresden. Dort wohnten zwei Mieter in einer größeren Wohnanlage, die aus mehreren Häusern mit Wohn- und Gewerbeeinheiten bestand. Für zwei aufeinanderfolgende Jahre erhielten sie Nebenkostenabrechnungen. Die Mieter störten sich daran, dass die Abrechnungen keine ausreichenden Erläuterungen zum Umlageschlüssel enthielten und so nicht nachvollziehbar waren. Die meisten Kosten wurden nach Wohnfläche abgerechnet. Für die einzelnen Betriebskostenarten wurden allerdings jeweils unterschiedliche Gesamtflächen zugrunde gelegt. Für die Mieter war nicht einmal erkennbar, welche Betriebskosten auf welche Häuser umgelegt wurden. Bei einzelnen Betriebskostenarten, wie Aufzug und Hausreinigung, stimmten die Gesamtflächen auch nicht mit den in der Betriebskostenabrechnung enthaltenen Erläuterungen überein. Die Mieter beriefen sich deswegen darauf, dass die Abrechnungen formal unwirksam seien und weigerten sich, die Nachzahlungen von insgesamt ca. 1.150 Euro zu zahlen.

Die Entscheidung

Das Oberste Zivilgericht hatte somit erneut darüber zu entscheiden, ob die Abrechnung formell oder nur inhaltlich fehlerhaft war. Dem Unterschied kommt große Bedeutung zu. Eine formell fehlerhafte Abrechnung ist unwirksam, eine Nachzahlung muss von Mietern nicht gezahlt werden. Formelle Fehler können



auch nur innerhalb bestimmter Fristen, nämlich innerhalb eines Jahres ab Ende des Abrechnungszeitraums, vom Vermieter korrigiert werden. Bei inhaltlichen Fehlern kann der Vermieter noch nachträglich korrigieren. Er verliert dann nicht seinen Anspruch auf die Nachzahlung.

Der BGH stellte erneut klar: Eine Betriebskostenabrechnung ist bereits dann formell ordnungsgemäß, wenn sie vier Mindestangaben enthält: Dies sind die Zusammenstellung der Gesamtkosten für die einzelnen Betriebskostenarten, die Angabe, nach welchem Verteilerschlüssel (z. B. Wohnfläche oder Personen) die Gesamtkosten umgelegt werden, die Berechnung des Anteils des Mieters und die Angabe der geleisteten Vorauszahlungen des Mieters. Das gilt auch bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten. Eine Erläuterung des Umlageschlüssels ist nur dann geboten, wenn sie zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist. Nach Auffassung der Karlsruher Richter reichte es im vorliegenden Fall aus, dass für die einzelnen Betriebskostenarten jeweils die Gesamtflächen und die Wohnfläche für die Wohnung der Mieter angegeben war, die Umlage der Kosten ließ sich somit rechnerisch nachvollziehen. Eine weitere Erläuterung des Umlageschlüssels war formal nicht erforderlich.

Die Richter ließen auch nicht gelten, dass bei der Abrechnung verschiedene Gesamtflächen bei einzelnen Betriebskostenarten zugrunde gelegt worden waren, sich bei einigen Betriebskostenarten die Gesamtfläche aus mehreren Gebäuden ergab und bei anderen Positionen nach Gebäuden abgerechnet wurde. Informationen, aus welchen einzelnen Gebäudeteilen oder gar Hausnummern. sich die jeweiligen abrechneten Teilflächen zusammensetzen, sind nicht erforderlich. Dies gehört, so der BGH, gerade nicht zu den Mindestanforderungen an eine Betriebskostenabrechnung. Fehlende Informationen hierüber machen die Abrechnung somit formell nicht unwirksam.

Besteht dann ein Widerspruch zwischen den angesetzten Gesamtflächen und den Erläuterungen des Vermieters, wie bei den Positionen „Aufzug“ und „Hausreinigung“, berührt dies ebenfalls nicht die formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung. Der Mieter hat nur einen Anspruch darauf, dass diese Fragen inhaltlich geklärt werden. Da hierzu das Landgericht keine entsprechenden Feststellungen getroffen hatte, verwiesen die Richter den Fall zur neuen Entscheidung an das LG Dresden zurück.

Fazit

Die Entscheidung des BGH bestätigt die Rechtsprechung der letzten Jahre. Anforderungen für Vermieter zur Erstellung einer formell korrekten Betriebskostenabrechnung wurden seitdem ständig herabgesetzt. Nach der neuen Entscheidung werden noch geringere formalen Anforderungen an Vermieter gestellt. Selbst zum Verständnis der Abrechnung erforderliche Erläuterungen oder gar widersprüchliche Erläuterungen des Umlageschlüssels führen nicht zur formalen Unwirksamkeit. Dem Mieter bleibt dann nur die Möglichkeit, die Widersprüche im Rahmen eines Einspruchs gegen die Betriebskostenabrechnung zu klären und sein Belegeinsichtsrecht beim Vermieter geltend zu machen. Jedenfalls erschwert die Rechtsprechung des BGH die Überprüfungsmöglichkeiten für Mieter hinsichtlich der Korrektheit der Abrechnung. (mag)

BGH, Urteil vom 29.01.2020
VIII ZR 244/18

Nachbarschaftshilfe in Krisenzeiten

Alte Werte neu entdeckt

Die Corona-Krise hat das Alltagsleben radikal verändert. Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen, Reisewarnungen und geschlossene Sozialeinrichtungen treffen insbesondere ältere MitbürgerInnen übermäßig hart. Die oft wenigen sozialen Kontakte fallen weg, der Gang zum Supermarkt wird zur Gefahr. Doch in diesen ungewöhnlichen Zeiten erfährt die Idee einer solidarischen Nachbarschaftshilfe eine Renaissance: Man kümmert sich umeinander.

„Der Ansturm zu Beginn der Coronakrise war schon riesig", sagt Karola Jaschewski, Geschäftsführerin der FreiwilligenAgentur Dortmund und bemerkt, dass dieser Ansturm vor allen Dingen durch BürgerInnen, die ihre Hilfe anboten zustande kam. „Es meldeten sich deutlich mehr Helfende als Hilfesuchende. Bei Letzteren herrscht immer noch eine gewisse Scheu", erklärt sie. Mit dieser direkten Vermittlung betrat die seit 2002 bestehende FreiwilligenAgentur im März Neuland. Bis zu diesem Zeitpunkt bestand die Hauptaufgabe der MitarbeiterInnen in der Vermittlung von Ehrenamtlichen an „passende" soziale Institutionen.

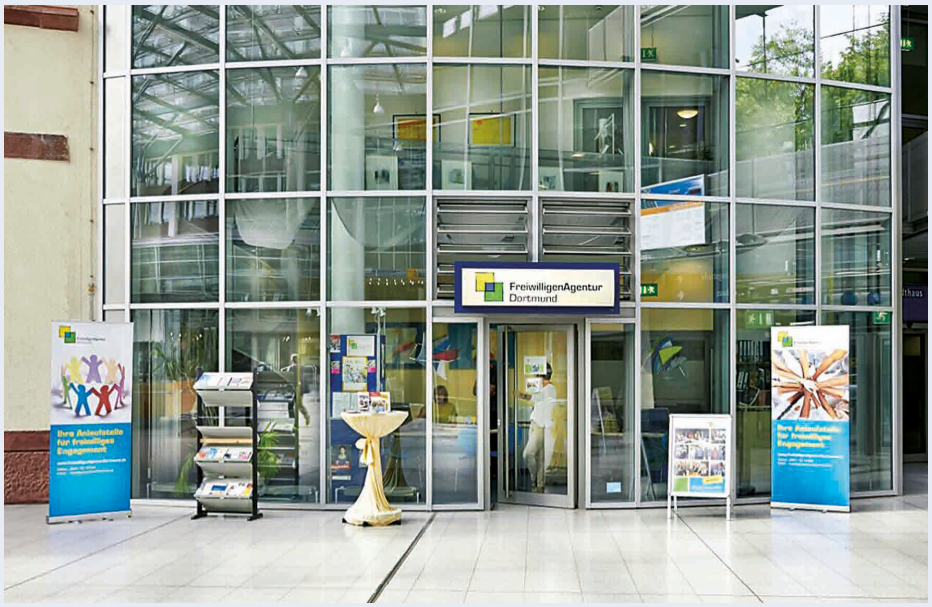


Foto: Violetta Stuchlik

Das Ladenlokal der FreiwilligenAgentur in der Berswordt-Halle öffnet montags und dienstags zwischen 10 und 15 Uhr, donnerstags zwischen10 und 18 Uhr und samstags nach Vereinbarung.

Viele Akteure

Doch wer sich in seinem Umfeld durch Botengänge oder Einkäufe für Risikogruppen engagieren möchte, kann neben der FreiwilligenAgentur auf eine ganze Reihe weiterer Anlaufstellen zurückgreifen. Doch der erste Blick sollte immer in die direkte Nachbarschaft geworfen werden. Viele kleine und lokal sehr begrenzte Initiativen arbeiten ohne feste Strukturen und werden dabei von der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen. Sich in seiner Hausgemeinschaft oder Wohnanlage gegenseitig zu helfen oder ein Nachbarschaftsfest zu organisieren ist für viele BürgerInnen selbstverständlich.

Innerhalb von Siedlungen oder Quartieren übernehmen häufig soziale Akteure die Vernetzung der BewohnerInnen. So betreibt etwa DOGEWO21 gemeinsam mit der Diakonie gleich vier Nachbarschaftsagenturen. In Löttringhausen, Mengede, Wambel und Wickede haben interessierte Nachbarn die Möglichkeit, sich kennenzulernen, auszutauschen und gegenseitig zu unterstützen.

Eine weitere wichtige Anlaufstelle für HelferInnen und Hilfesuchende sind die zwölf, über das gesamte Stadtgebiet verteilten, Seniorenbüros. Gemeinsam mit allen großen Wohlfahrtsverbänden bietet die Stadt Dortmund dort zahlreiche Informations- und Hilfsangebote für ältere BürgerInnen. Und eben auch die Vernetzung von Menschen.

In der Nachbarschaft

Darüber hinaus bieten viele Ortsgruppen der Sozialverbände weitere Möglichkeiten zur Nachbarschaftshilfe an – so etwa die AWO Asseln oder der DRK Kreisverband. Auch der Planerladen fördert als Träger des Quartierstreffs „Concordia" das nachbarschaftliche Engagement der Spar- & Bau-MieterInnen in der Nordstadt. Sollte es in Ihrer Nachbarschaft bislang keine Angebote geben, ist vielleicht Ihre Nachfrage bei den Sozialverbänden oder Wohnungsgesellschaften der entscheidende Impuls, aus dem sich etwas Neues entwickelt.

Im Internet

Insbesondere im Internet sind in den vergangenen drei Monaten die Plattformen zur nachbarschaftlichen Vernetzung wie Pilze aus dem virtuellen Boden geschossen: der Platzhirsch nebenan.de,

wirhelfen.eu, nachbarschaftshilfe.nrw, wirgegencorona.de oder coronaport.net sind nur einige dieser Portale. Manche agieren eher regional, andere wollen Menschen im ganzen Bundesgebiet vernetzen.

Aktivität und Nutzeranzahl halten sich bei vielen dieser Portale in Grenzen. Verständlich, denn die neuen Angebote treffen auf unzählige, größtenteils privat organisierte und oft schon lang bestehende Facebook- und WhatsApp-Gruppen. Ein Effekt, den Karola Jaschewski kennt. „Ähnliches passierte auch im Jahr 2015 bei der Flüchtlingskrise. Viele Menschen hatten eigene Ideen und wollten helfen. Es entstanden zahlreiche Projekte, die sich inhaltlich jedoch teilweise überschnitten und erst in eine gemeinsame Struktur gefasst werden mussten."

Auf eigene Faust

Natürlich können Sie sich auch auf eigene Faust auf den Weg machen und Hilfsangebote in Ihrer direkten Nachbarschaft bündeln und veröffentlichen. Ein Kontakt zur FreiwilligenAgentur lohnt sich trotzdem. Auf der Webseite finden Sie neben zahlreichen Infos auch PDF-Vorlagen für Aushänge im Treppenhaus. Rechtlich gibt es wenig, was es zu beachten gilt. Auch die oft gestellte Frage nach dem Versicherungsschutz kann Karola Jaschewski schnell beantworten: „Sollte es während der ehrenamtlichen Tätigkeit etwa zu einem Unfall kommen, ist der Helfende im Zweifelsfall über die Unfallversicherung des Landes NRW geschützt." Selbst bei Haftpflichtschäden besteht eine Möglichkeit, dass die Landesversicherung einspringt.

Gesellschaftliche Veränderung

Entgegen dem Klischee der individualisierten und anonymen Gesellschaft, scheint sich ein neues solidarisches Miteinander zu entwickeln. Die Corona-Krise ist zwar nicht der Auslöser dieses Booms an Nachbarschaftshilfe, aber sie beschleunigt diese Entwicklung. Das bestätigt auch Karola Jaschewski: „Die Zahl der ehrenamtlich Engagierten nimmt stetig zu. Man engagiert sich jedoch nicht mehr langfristig in bestimmten Vereinen oder Verbänden. Ehrenamt bedeutet heute, sich vielfach kurzfristig in eher lockeren und weniger strukturierten Initiativen zusammenzufinden." Insgesamt sieht sie in der Krise durchaus eine Chance für das soziale Engagement. „Da ist gerade viel in Bewegung. Ehrenamt verändert sich und neue Formate entstehen. Das ist gut. Und der Kern unserer Arbeit – das ehrenamtliche Engagement – bleibt ja erhalten." (mik)

Kontakte

FreiwilligenAgentur Dortmund
http://www.freiwilligenagenturdortmund.de
Tel. 0231 5010600

Übersicht aller Seniorenbüros
https://bit.ly/3cdq1WI
www.dortmund.de/seniorenbueros

Nachbarschaftsagenturen von DOGEWO21 und Diakonie
https://www.nachbarschafts-agentur.de

Ortsverband AWO Asseln
http://www.awo-asseln.de
Tel. / WhatsApp: 0172 1751849

Quartierstreff Concordia
Mail: quartierstreff-concordia@planerladen.de
Tel. 0231 13720282

DRK Kreisverband Dortmund
https://www.drk-dortmund.de/ehrenamt.html

Foto: Sebastian Sellhorst/bodo e. V.

Wohnungslos in Zeiten von Corona

Wenn man nicht zu Hause bleiben kann

„Halten Sie Abstand" und „Bleiben Sie zu Hause" – diese Mahnungen werden wohl alle, die die Ausnahmesituation erleben, so schnell nicht vergessen. Und wenn man nicht zu Hause bleiben kann, weil man kein Zuhause hat? Für Wohnungslose ist die Corona-Krise besonders hart.

Von einem Tag auf den anderen war fast alles dicht. Als die Stadt Dortmund Mitte März Ansammlungen und öffentlichen Veranstaltungen absagte und Schulen, Kitas, Museen, Parks und städtische Einrichtungen schloss, waren davon auch Einrichtungen betroffen, die Wohnungslose nutzen. Der „Brückentreff", das Haus Wichern mit seiner Suppenküche, das Café Berta und mehrere Tafeln mussten schließen. Das Gast-Haus musste seine Angebote einschränken und gibt Frühstück nun in Lunchpaketen aus. Die Suppenküche Kana hielt noch zwei Wochen mit einer Fensterausgabe durch, Ende März schloss auch sie, vorerst zumindest.

Wer keine Wohnung hat, den trifft die Corona-Pandemie besonders hart, und gleich mehrfach: Wohnungslose sind anfälliger für Erkrankungen und haben oft ein schwächeres Immunsystem. Zu Hause bleiben kann man aber nur, wenn man eine Wohnung hat. Mindestens 1.400 Menschen, so die aktuelle Landesstatistik aus 2018, sind in Dortmund wohnungslos. Nach einer Untersuchung der FH Dortmund leben mindestens 600 Menschen ohne eigene Wohnung oder ungeschützt auf der Straße. Für sie brach mit dem Lockdown fast alles weg: Suppenküchen und Tagesaufenthalte, Kleiderkammern, sogar die meisten Duschen waren plötzlich buchstäblich hinter verschlossenen Türen. Gleichzeitig war Betteln oder Pfandsammeln schlicht nicht mehr möglich – wie auch, wenn niemand in der Innenstadt ist, der einen Euro in den Becher wirft oder eine Flasche stehen lässt. Auch das Bochum-Dortmunder Straßenmagazin bodo musste seinen Straßenverkauf im März einstellen.

Temporäre Lösungen

Einrichtungen wie das Gast-Haus und die Kana Suppenküche hatten früh Alarm geschlagen und vor dem Zusammenbruch der Versorgungsangebote für Wohnungslose und arme Menschen gewarnt. Doch erst nach zähen Verhandlungen mit der Stadt wurden Schritt für Schritt Lösungen umgesetzt. Mittlerweile stemmen vor allem ehrenamtliche Strukturen die Versorgung mit Lebensmitteln; in der Innenstadt ist unter dem Dach des Paritätischen und in Zusammenarbeit mit der Stadt ein temporäres Hygienezentrum entstanden, in dem Wohnungslose duschen können. Wie lange die Notfallpläne laufen werden ist ungewiss.

Unterbringung als Risikofaktor

Nicht nur das Leben auf der Straße ist gerade ein Risikofaktor, sondern auch die Unterkünfte: Mehrbettzimmer sind die Regel, Privatsphäre kaum herstellbar. In Hamburg zum Beispiel mussten 300 Wohnungslose in Quarantäne, nachdem ein Mensch in der Unterkunft sich mit Covid-19 infiziert hatte. Auch in vielen Unterkünften für Geflüchtete, die ohnehin häufig schon sehr eng belegt sind, infizierten sich bundesweit immer wieder Untergebrachte mit dem Virus. Die meisten Länder halten aber am Konzept der Massenunterbringung fest.

„Die Corona-Krise bedeutet für wohnungslose Menschen eine dramatische Verschlechterung ihrer ohnehin bereits prekären Lebenslage“, kritisiert die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe und hat ein Paket mit Sofortmaßnahmen aufgestellt, um Wohnungslose in der Pandemie zu schützen. Sie fordert ausreichend Schutzmaßnahmen und -material, unter anderem die Öffnung von Notunterkünften rund um die Uhr, niedrigere Belegungszahlen und auch die Aussetzung von Zwangsräumungen, um zu verhindern, dass Wohnungslosigkeit, gerade während der Krise, überhaupt erst entsteht.

In einigen Kommunen wurde schnell gehandelt – in Essen und Köln zum Beispiel wurden Wohnungslose kurzfristig in Hotelzimmern untergebracht. In Dortmund betont die Stadt, ausreichende Kapazitäten in Unterkünften und im sogenannten Wohnraumvorhalteprogramm – einem Pool von mehreren 100 Notwohnungen – zu haben. Die Schaffung von Rückzugsmöglichkeiten für einzelne BewohnerInnen sei in den beiden Unterkünften für wohnungslose Männer und Frauen nicht vorgesehen – denn es handele sich um ordnungsrechtliche Notunterkünfte und nicht um Wohneinrichtungen. Die Corona-Pandemie wird noch lange präsent sein – es bleibt zu befürchten, dass die Schwächsten weitgehend schutzlos sind. (age)

Interview

„Es ist aufwendiger“

Thomas Bohne leitet die Zentrale Beratungsstelle für Wohnungslose der Diakonie Dortmund und Lünen. Sie ist im Auftrag der Stadt erste Anlaufstelle für alle Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind.

Foto: Diakonie

Wie waren die letzten Wochen für die Menschen, die zu Ihnen kommen?
Für Menschen, die auf der Straße leben, war es natürlich extrem schwierig, weil viele Einrichtungen geschlossen haben und so existenzsichernde Versorgungsangebote weggefallen sind, war es für Menschen auf der Straße extrem schwierig. Jetzt, wo es tägliche Essensangebote und das Hygienezentrum gibt, hat sich die Lage wieder ein bisschen entspannt. Es bleibt aber das Problem, dass Orte zum Aufenthalt fehlen. Unser Tagesaufenthalt in der Nordstadt ist geschlossen und wir wissen noch nicht, wann wir ihn wieder öffnen. Viele sagen, er sei ihr „Wohnzimmer“ und das fehlt jetzt.

Was beschäftigt die Menschen am meisten?
Die Sorgen betreffen vor allem Geld: alle Möglichkeiten, Geld zu verdienen, wie Betteln oder Pfandsammeln, laufen im Moment nicht gut. Unsere Erfahrung ist aber, dass die Menschen die Schutzmaßnahmen ernst nehmen und auch dankbar sind, dass wir versuchen, sie zu schützen.

Wie wirkt sich die Krise auf die Arbeit in der Beratungsstelle aus?
Ich habe den Eindruck, dass es jetzt noch schwieriger ist, eine Wohnung zu finden. Und die Beratung wird aufwendiger: Wenn wie jetzt Ämter und Behörden schwerer oder gar nicht zu erreichen sind, ist es natürlich nicht so einfach, alle Unterlagen für Anträge zusammen zu bekommen, gerade wenn man kein 0815-Fall ist. Allerdings können wir immer noch allen helfen, auch wenn es länger dauert.

ANWALTSKANZLEI

Märkische Straße 46 | 44141 Dortmund | Tel. 0231/5897980
info@anwaeltebuero.de | barrierefreier Zugang

Larissa Völker
Mietrecht
Vertragsrecht
Verkehrsrecht

Alena Kiekebusch
Arbeitsrecht
Miet- und Pachtrecht
Verkehrsrecht
Vertragsrecht

Gertraud Cölsche
Pacht-und WEG-Recht
Strafrecht
Zivilrecht

Hauke Herrmann
Fachanwalt für Sozialrecht
ALG I, I I
Renten- und
Schwerbehindertenrecht

Baustelle Dortmund

Geförderter Wohnungsbau

In Dortmund fehlen weiter Tausende Wohnungen. Gleichzeitig werden an dutzenden Stellen gerade Gebäude hochgezogen, in denen schon bald Menschen wohnen sollen. Wir werfen einen Blick auf die Neubauprojekte: Wer baut da, und für wen eigentlich? Wie sieht es mit Barrierefreiheit und Mieten aus? Und wie innovativ sind die geplanten Wohnkonzepte?

Öffentlich geförderten Neubauprojekte, die günstigen Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen bieten, sind äußerst rar geworden. Die Stadt versucht gegenzusteuern und hat in den vergangenen Jahren fast 110 Millionen Euro an Wohnraumfördermitteln akquiriert. In vielen Stadtteilen wird deshalb auch in diesem Jahr preisgebunden gebaut.

Am Teigelbrand, Schüren

Auf dem ehemaligen Gelände der Gurkenfabrik Hengstenberg in Schüren hat der Spar- und Bauverein zwei viergeschossige Gebäude mit insgesamt 64 Wohnungen errichtet, 53 davon öffentlich gefördert. Die Wohnungen sind zwischen 57 und 103 Quadratmeter groß, barrierearm und haben alle einen Balkon oder eine Terrasse. In den drei unteren Etagen befinden sich die öffentlich geförderten Wohnungen. Die Mietpreisbindung liegt bei 5,25 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. Die Kaltmiete in den ebenfalls preisgebundenen Wohnungen im Staffelgeschoss liegt bei 5,52 Euro/Quadratmeter.

Insgesamt hat der Spar- & Bauverein rund 14 Millionen Euro in die Wohnhäuser investiert. Zum Energiekonzept gehören eine Gas-Brennwert-Anlage, eine Wasser-Wärmepumpe und eine Photovoltaik-Anlage. Den Spielplatz im Innenhof dürfen auch die Kinder der Nachbarschaft nutzen.

***Was:** 64 Wohnungen in zwei Gebäuden, davon 53 gefördert*
***Bauherr:** Spar- & Bauverein*
***Zielgruppen:** Familien und kleine Haushalte*
***Miete:** 5,25€/qm bzw. 5,52€/qm*
***Fertigstellung:** Anfang des Jahres*

Kommunaler Wohnungsbau

Auch die Stadt baut. In Mengede sind bereits Ende 2018 rund 60 Wohnungen entstanden, demnächst kommen etwa 120 Wohnungen in Lütgendortmund und Huckarde dazu.

Neubau vom Spar- und Bauverein Am Teigelbrand in Schüren

Foto: Spar- und Bauverein

In der Holtestraße, an der Grenze zu Bochum-Werne, hat die Stadt 92 Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein und eine Kindertagesstätte gebaut. Die Wohnungen, je zu einem Drittel 35, 55 und 75 Quadratmeter groß, stehen zu 60 Prozent Geflüchteten mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Die steigende Fluchtzuwanderung hatte vor einigen Jahren der Stadt den Anstoß gegeben, wieder selbst als Bauherrin aufzutreten. Damals hatten Land und Bund die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge stark gefördert. Das Programm ging jedoch mit der Zeit in einer allgemeineren Wohnraumförderung auf, weil die Politik erkannt hatte, dass Geflüchtete längst nicht mehr die einzige Bevölkerungsgruppe waren, die sich zunehmend schwerer mit bezahlbarem Wohnraum versorgen konnten. Die Stadt wirbt seitdem bei Investoren intensiv für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Ursprünglich sollten die 92 Wohnungen in Lütgendortmund schon Ende 2017 fertig sein. Fachkräftemangel in den Baugewerken haben laut der Stadt die Fertigstellung immer weiter verzögert. Nun soll die Vermietung im Juni beginnen. DOGEWO21 wird Betreiberin des Wohnkomplexes sein.

In Huckarde entsteht das dritte kommunale Projekt: In der Fuchteystraße, in der Nähe der Kokerei Hansa, entstehen, in Kooperation mit der Dortmunder Stadt-

Kommunaler Neubau in der Fuchteystraße in Huckarde

Grüner Bogen in Mengede.

Foto: age (2)

entwicklungsgesellschaft, 24 öffentlich geförderte Wohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern. Auch das Huckarder Projekt sollte ursprünglich bereits Ende 2018 fertig sein, verzögerte sich jedoch, ebenfalls. Nun ist die Fertigstellung für den Sommer dieses Jahres vorgesehen.

Zu diesen drei Bauvorhaben ist seitdem kein weiteres hinzugekommen. Für 2020 ist nichts geplant – entgegen der Ankündigung von Planungsdezernent Ludger Wilde, als Stadt erneut in den Wohnungsbau einsteigen zu wollen.

***Was:** 92 Wohnungen in der Holtestraße, Lütgendortmund*
24 Wohnungen in der Fuchteystraße, Huckarde
***Zielgruppen:** Familien, Ein- und Zwei-Personen-Haushalte*
***Miete:** 5,25€/qm*

Am Grünen Bogen, Mengede

In Mengede sind in den vergangenen Jahren viele neue Wohnungen entstanden, erst im Neubaugebiet „Im Erdbeerfeld", nun auch eine Straße weiter, am „Grünen Bogen". Dort sind durch einen Bochumer Projektentwickler neun Gebäude mit insgesamt 117 Wohnungen entstanden, von denen 99 öffentich gefördert sind. Jedes Haus hat ein Staffelgeschoss mit freifinanzierten Wohnungen.

Den Löwenanteil der geförderten Wohnungen machen solche mit ein und zwei Zimmern aus (90), außerdem finden auch Familien mit mehreren Kindern in den bis zu 108 Quadratmeter großen Wohnungen Platz. Alle Wohnungen sind barrierefrei und über einen Aufzug zu erreichen. Im vergangenen Oktober hat die LEG die Wohnungen erworben. Die letzten Häuser sind Anfang des Jahres fertiggestellt worden. Die Kaltmiete beträgt in den preisgebundenen Wohnungen zwischen 5,25 und 5,55 Euro pro Quadratmeter, in den freifinanzierten 8,50 Euro.

***Was:** 9 Gebäude mit 117 Wohnungen, davon 99 öffentlich gefördert*
***Zielgruppen:** Ein- und Zweipersonen-Haushalte, Mehrkindfamilien, Ältere*
***Miete:** 5,25€ bis 5,55€*

Fazit

Dortmund bemüht sich sehr, Investoren für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu begeistern und hat allein 2019 29 Millionen Euro an Landesfördermitteln für preisgünstige Wohnungen in Bauprojekte in der Stadt verteilt. Eine wachsende Nachfrage verspricht sich die Verwaltung vom Aufrücken in die Mietenstufe 4: Das soll ein Anreiz für Vermieter sein, die oft klagen, dass sie immer weiter steigende Baukosten mit den niedrigen Mieten im sogenannten sozialen Wohnungsbau nicht auffangen können. Es zeigt sich aber auch: Die Anstrengungen decken bei Weitem nicht den Bedarf. Hier wäre die Stadt noch stärker gefordert, auf eigenen Grundstücken kommunalen Wohnungsbau zu betreiben. (age)

Beitrittserklärung zum Mieterverein

Online-Beitritt unter www.mvdo.de

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zum Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., dessen Satzung ich anerkenne.
Beitrag je Monat 7,50 Euro, Aufnahmegebühr 25,00 Euro

Name

Vorname

Geburtsdatum

Straße, Nr.

PLZ/Wohnort

Telefon

E-Mail

Geworben von: (Name, Mitgliedsnummer)

Mietrechtsschutzversicherung
Übernahme aller Prozesskosten bis zu 300.000 Euro, bei einer Eigenbeteiligung von 150,- Euro. Monatsbeitrag: 2,00 Euro

☐ Ja, ich möchte über den Mieterverein prozesskostenversichert werden, gemäß dem „Rahmenvertrag zur Mietrechtsschutzversicherung".

SEPA-Lastschriftmandat
Ich ermächtige den Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die vom Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Die Abbuchungen erfolgen:

☐ 1/1 jährlich ☐ 1/2 jährlich ☐ 1/4 jährlich

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kontoinhaber/in

Name, Vorname

IBAN

Geldinstitut

Rücktrittsrecht
Ich erhalte nach Eingang meiner Beitrittserklärung die Satzung des Mietervereins sowie ggf. den „Rahmenvertrag zur Mietrechsschutzversicherung" zugesandt. Danach kann ich innerhalb von sieben Tagen den Beitritt in den Mieterverein bzw. die Rechtsschutzversicherung widerrufen. Bei Inanspruchnahme der Rechtsberatung erlischt das Rücktrittsrecht.

Datum

Unterschrift

Bitte einsenden an:
Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Kampstr. 4, 44137 Dortmund

Liebe/r Briefträger/in! Wenn unser Mitglied verzogen ist, teilen Sie bitte dem Mieterverein die neue Anschrift mit: Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstraße 4, 44137 Dortmund. Danke!

Ihr Kontakt zum Mieterverein Dortmund

Unsere Geschäftsstelle:	Mieterverein Dortmund, Kampstr. 4, 44137 Dortmund Mo - Do 8:30 - 18:00 Uhr, Fr 8:30 - 14:00 Uhr Tel.: 0231/ 55 76 56 - 0 Fax: 0231/ 55 76 56 - 16 E-Mail: info@mieterverein-dortmund.de
Terminvereinbarungen:	Tel.: 0231/ 55 76 56 - 0
Fragen zu Mitgliedsbeiträgen:	Tel.: 0231/ 55 76 56 - 66
Hotline Allgemeine Mietrechtsfragen:	**Tel.: 0231/ 55 76 56 - 56** Mo - Fr 9:00 - 12:00 Uhr und Mo - Do 16:00 - 17:30 Uhr

Telefonberatung zu laufenden Mietrechtsfällen: 0231/ 55 76 56 + die jeweilige Durchwahl

Berater/in	Durchwahl	Sprechzeit
Martina Bohn	-55	Mo - Do 11:00 - 12:00 Uhr, Di + Mi 16:00 - 17:00 Uhr
Martin Grebe	-54	Mo, Di, Mi + Fr 11:30 - 12:30 Uhr, Mo + Do 16:00 - 17:00 Uhr
Katharina Hausmann	-58	Di + Do 10:30 - 11:30 Uhr, Mi 15:30 - 16:30 Uhr
Steffen Klaas	-52	Mo + Mi + Do 10:00 - 11:00 Uhr, Di + Do 15:30 - 16:30 Uhr
Dieter Klatt	-57	Mo + Di + Do 11:00 - 12:00 Uhr, Mo + Mi 16:00 - 17:00 Uhr
Dagmar Linder	-50	Mo + Mi 09.00 - 10.00 Uhr, Mi 15.30 - 16.30 Uhr, Di + Do 11.00 - 12.00 Uhr
Olga Merkel	-53	Mo 10:00 - 11:00 Uhr, Di 16:00 - 17:00 Uhr Fr 11:00 - 12:00 Uhr,
Dorchanaj Pohanyar	-51	Di oder Mi 16.30 - 17.30 Uhr Fr 13:00 - 14.00 Uhr,
Silke Schwarz	-59	Mo 10:00 - 11:00, 16:00 - 17:00 Uhr Di - Fr 13:00 - 14:00 Uhr

Außenberatung ohne Terminvereinbarung

Wegen der Corona-Pandemie aktuell als Telefonsprechstunde zu den angegebenen Zeiten unter 0231 / 55 76 56 0

Castrop-Rauxel:	**Martin Grebe** Di 16.00 - 17.30 Uhr
Lünen:	**Martina Bohn** Mo 13:00 - 14:30 Uhr, Do 14:00 - 15:30 Uhr
Lünen-Brambauer:	**Martina Bohn** Mo 15:00 - 16:00 Uhr
Waltrop:	**Martin Grebe** Do 9:00 - 10:00 Uhr