



## RATGEBER

# Modernisierung

Stand: 05/2020

Sie haben gehört, dass in Ihrem Haus modernisiert werden soll? Sie sind vielleicht sogar froh, weil Sie endlich ein Bad, eine Zentralheizung oder sogar neue Fenster bekommen sollen? Bei vielen Wohnungen sind Reparaturen und Modernisierungen längst überfällig. Doch leider verkehrt sich der Traum vom "Schöner Wohnen" allzu oft in einen Alptraum von Lärm, Dreck und teuren Mieten.

Nach Erhalt der Modernisierungsankündigung ist es daher besonders wichtig, die **FRIST FÜR HÄRTEGRÜNDE** zu beachten. Diese endet zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt (siehe Punkt 6).

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte vor, während und nach einer Modernisierung und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

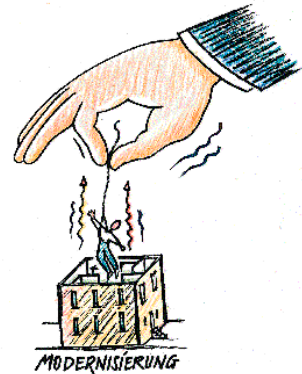
### 1. Was ist eine Modernisierung?

Als Modernisierung bezeichnet das Gesetz (§ 555 b BGB) bauliche Veränderungen:

- zur energetischen Modernisierung bei denen in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird oder Maßnahmen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird.
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern.
- die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und
- zur Schaffung neuen Wohnraums, beispielsweise durch den Ausbau des Dachgeschosses.

Aus den verschiedenen Beispielen ergibt sich, dass es unterschiedliche Arten der Modernisierung gibt. Mancher Hauseigentümer will nur neue Fenster oder Heizungen einbauen, in anderen Fällen soll das ganze Haus auf den Kopf gestellt werden. In Extremfällen ist die Mieterverdrängung gewollt. Dann ist es besonders wichtig, seine Mieterschutzrechte zu kennen und aktiv zu werden, um sich nicht „herausmodernisieren“ zu lassen.

### 2. Instandhaltung ≠ Modernisierung



Bestandteil von Modernisierungen sind aber oft überfällige Reparaturen. Diese sind allerdings keine Modernisierung, sondern gehören zu den sog. Erhaltungsmaßnahmen (§ 555 a BGB), d.h. Maßnahmen, die zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind. Hierzu zählen die Beseitigung von Schäden oder Mängeln in der Wohnung oder am Haus, z.B. Reparatur der Heizung, der Fassade oder Leitungen.

Die Trennung zwischen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist deswegen besonders wichtig, da nach den gesetzlichen Bestimmungen Erhaltungskosten für Erhaltungsmaßnahmen vom Vermieter getragen werden müssen, während Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden können. Der Vermieter muss die eingesparten Instandsetzungskosten von den Modernisierungskosten abziehen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die zugleich auch Arbeiten zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache beinhalten, muss der Vermieter die eingesparten Kosten von den Modernisierungskosten abziehen.

### 3. Beweise sichern!

Sollte es hierüber Streit geben, ist der Abzugsbetrag vom Gericht (z.B. durch ein Sachverständigengutachten) zu schätzen. Der Mieter muss dann die Reparaturbedürftigkeit in aller Regel möglichst genau darlegen und begründen. Deshalb sollten Sie rechtzeitig vor Durchführung der Modernisierung Beweise sichern (z.B. ausführliche Beschreibung der Schäden durch Zeugen, Fotos, Gutachten, Kostenvoranschläge u.a.). Beauftragen Nachbarn gemeinsam einen Gutachter, können Kosten gespart werden.

### Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

**Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen:** montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56 !

**Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0**

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castroop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de



#### 4. Wie muss eine Modernisierung angekündigt werden?

Der Vermieter hat nicht das Recht, nach eigenem Belieben Umbauarbeiten vorzunehmen. Er ist vielmehr verpflichtet, dem Mieter alle Modernisierungsmaßnahmen und ihre Auswirkungen, die sich auf die Modernisierung und das Haus beziehen, drei Monate vor Beginn schriftlich anzukündigen (§ 555 c Abs. 1 BGB). Schriftlich heißt dabei in sog. Textform. Das bedeutet, dass das Ankündigungsschreiben keine Unterschrift des Vermieters enthalten muss oder auch per E-Mail übersandt werden kann.

Die Modernisierungsankündigung muss zwingend folgende Angaben enthalten:

- Art und voraussichtlicher Umfang der Modernisierungsarbeiten in den wesentlichen Zügen,
- den voraussichtliche Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsarbeiten,
- den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung (der Betrag muss genau bezeichnet werden; keine Circa-Beträge!),
- die voraussichtlich monatlich zu zahlenden Betriebskosten, z.B. nach Einbau eines Aufzuges, bzw. der monatlich zu zahlende Heizkostenvorschuss, z.B. beim Einbau einer neuen Heizung. Dabei ist auch anzugeben, wenn sich Betriebskosten oder Heizkosten durch Maßnahmen verringern.
- Darüber hinaus soll der Vermieter den Mieter auf die Möglichkeit eines Härteeinwandes und die hierfür zu beachtende Form und Frist hinweisen (§ 555 c Abs. 2 BGB).
- Es besteht keine Verpflichtung des Vermieters, im Ankündigungsschreiben darauf hinzuweisen, ob Modernisierungsarbeiten öffentlich gefördert werden oder ob der Mieter während der Bauarbeiten in der Wohnung verbleiben kann. Sie können aber Ihren Vermieter auffordern, eine entsprechende Auskunft zu erteilen.

Erst wenn alle diese Informationen vollständig vorliegen, liegt eine wirksame Ankündigung vor.

Die dreimonatige Ankündigungsfrist entfällt bei Modernisierungsarbeiten, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und auch nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen (§ 555 c Abs. 4 BGB), dies ist beispielsweise beim Einbau von Thermostatventilen oder Rauchmeldern oder dem Austausch der Wohnungseingangstür der Fall. Eine unerhebliche Mieterhöhung liegt bis zu einer Grenze von maximal 5 % der monatlichen Kaltmiete vor.

Verzögert sich ansonsten der Baubeginn oder ändern sich die Umstände der Modernisierung, muss die Mitteilung wiederholt werden. Die Dreimonatsfrist läuft von Neuem.

#### 5. Kündigung wegen Modernisierung?

Eine Kündigung des Vermieters zum Zwecke der Modernisierung ist grundsätzlich unzulässig! Sie selbst haben jedoch zweimal Gelegenheit, ein Sonderkündigungsrecht mit verkürzten Fristen wahrzunehmen, nach Zugang der Modernisierungsankündigung und nach Zugang der Mieterhöhungserklärung.

#### 6. Duldung und Härtegründe

Es gibt laut Gesetz eine Reihe von Gründen, aus denen Sie eine Modernisierung ablehnen können. Die wichtigsten Ablehnungsgründe zählen wir nachfolgend auf:

Sie brauchen eine Modernisierung nicht zu dulden,

- wenn keine wirksame Ankündigung vorliegt und es sich um keine Bagatellmaßnahme handelt (s.o.) (§ 555 d Abs. 3 Satz 1 BGB).
- wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde (§ 555 d Abs. 2 Satz 1 BGB).

Dabei findet eine Interessenabwägung statt. Ist dabei als Ergebnis eine Maßnahme unzumutbar, liegt in aller Regel auch eine Härte vor.

##### Persönliche Härten

Eine solche Härte haben Gerichte beispielsweise dann gesehen, wenn

- eine sog. Luxusmodernisierung vorliegt,
- die baulichen Folgen nicht zuzumuten sind (z.B. schwerwiegende Grundrissänderungen, die zu einer eingeschränkten Nutzung führen),
- der Mieter seine Wohnung mit Zustimmung des Vermieters selbst modernisiert hat und seine Arbeiten durch diese Maßnahmen hinfällig werden,
- die Maßnahmen kurz vor dem Auszug des Mieters durchgeführt werden sollen,
- die Arbeiten zur Unzeit durchgeführt werden sollen (beispielsweise mehrtägiger Einbau einer Heizung, eines Bades oder von Fenstern im Winter, insbesondere für kranke und alte Mieter),
- der Mieter oder ein Familienmitglied z.B. schwer erkrankt ist, so dass ihm Schmutz, Lärm oder zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung nicht zuzumuten ist.

##### Widerspruch – Form und Frist

Für die Geltendmachung von Härtegründen sieht das Gesetz eine Frist vor, in der diese schriftlich dem Vermieter mitgeteilt werden müssen. Diese endet zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Beispiel: Stellt ein Mieter eine Modernisierungsankündigung am 17. Februar, müssen die Härtegründe bis spätestens Ende März dem Vermieter schriftlich mitgeteilt werden (§ 555 d Abs. 3 Satz 1 BGB). Diese Frist ist eine Ausschlussfrist. Dies bedeutet, dass vorgetragene Härtegründe nach Ablauf der Frist vom Vermieter nicht mehr berücksichtigt werden müssen. Lediglich für den Fall, dass der Mieter unverschuldet die Frist nicht eingehalten hat, z.B. bei Krankheit, können die Härtegründe noch nachträglich vorgebracht werden. Dies muss dann allerdings unverzüglich nach Wegfall der Verhinderung geschehen.

Die entsprechenden Fristen gelten natürlich nicht, wenn der Vermieter in seiner Modernisierungserklärung nicht auf Formen und Fristen des Härteeinwandes hingewiesen hat (§ 555 d Abs. 5 BGB).

Verweigern Sie die Zustimmung zur Modernisierung, so muss der Vermieter – will er trotzdem modernisieren – auf Duldung klagen. Dies gilt auch für Modernisierungen außerhalb der Wohnung. Schadensersatzansprüche z.B. wegen Verzögerung des Bauablaufes kann der Vermieter nicht geltend machen. Ebenso kann das



Mietverhältnis aus diesem Grunde nicht gekündigt werden.

### Finanzielle Härtegründe

Obwohl finanzielle Härtegründe erst bei der Mieterhöhung eine Rolle spielen gilt auch hier eine Ausschlussfrist. Diese müssen spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme ebenfalls schriftlich dem Vermieter mitgeteilt werden, damit sie zu berücksichtigen sind (§ 555 d Abs. 4 Satz 2 BGB).

Wir empfehlen alle Härtegründe in einem Schreiben bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang folgt, geltend zu machen.

**Prüfen Sie, ob einer der o.g. Ablehnungs- oder Härtegründe bei Ihnen vorliegt und legen Sie entsprechend fristgerecht Widerspruch ein. Bevor Sie sich entscheiden und bevor Sie irgendetwas unterschreiben, sollten Sie rechtlichen Rat einholen!**

### Vereinfachtes Verfahren

Wenn die auf eine Wohnung entfallenden Gesamtkosten einer Modernisierungsmaßnahme maximal 10.000 Euro betragen, kann der Vermieter das neue vereinfachte Verfahren anwenden. Dies muss im Ankündigungsschreiben an den Mieter so benannt werden. Die Instandhaltungskosten sind dann pauschal mit 30% abzuziehen. Weitere Nachweise muss der Vermieter nicht vorlegen. Bei 10.000 Euro Gesamtkosten können beispielsweise dann 7000 Euro für die Berechnung der Mieterhöhung geltend gemacht werden.

### Aufeinander folgende Modernisierungsmaßnahmen

Beim vereinfachten Verfahren müssen innerhalb von fünf Jahren vorhergehende Modernisierungskosten angerechnet werden, sowohl aus dem regulären wie auch aus dem vereinfachten Verfahren. Sind die 10.000 Euro bereits ausgeschöpft, sind keine weiteren Mieterhöhungen möglich. Eine Ausnahme sind Modernisierungsmaßnahmen, die ein Vermieter aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat und er diese Verpflichtung bei der Mieterhöhung nicht kannte oder kennen musste. Eine wichtige Besonderheit gibt es zudem für vermietete Eigentumswohnungen. Hier sind weitere Modernisierungsmieterhöhungen nur zwei Jahre lang ausgeschlossen.

### Unterschiede zur „normalen“ Modernisierung

Das Ankündigungsschreiben muss keine Angaben zu den zukünftigen Betriebskosten enthalten. Wirtschaftliche Härtegründe können von Seiten der Mieter nicht vorgebracht werden. Der Vermieter muss Zinsvorteile oder Zuschüsse aus öffentlichen Fördermitteln nicht bei der Berechnung der Mieterhöhung anrechnen.

## 7. Was tun, wenn Ihr Vermieter eigenmächtig handelt?

Sollte Ihr Vermieter ohne Ihre Zustimmung. bzw. ohne Sie auf Duldung verklagt zu haben, mit den Modernisierungsmaßnahmen beginnen, können Sie dies – soweit es Arbeiten innerhalb Ihrer Wohnung betrifft – dadurch verhindern, dass Sie den Handwerkern keinen Zutritt zu Ihrer Wohnung gestatten. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen! Lassen Sie bitte keine Handwerker in die Wohnung, denn dies könnte als Einverständniserklärung mit den Modernisierungsmaßnahmen gewertet werden!

Bei Maßnahmen außerhalb der Wohnung (Wärmedämmmaßnahmen an der Fassade, Fahrstuhlneubau etc.) kann der Vermieter modernisieren, ohne vorher die Zustimmung der Mieter eingeholt zu haben. Er kann die Modernisierungskosten jedoch dann nicht auf die Miete umlegen, wenn die Arbeiten nicht korrekt angekündigt worden sind (s.o.) oder wenn er aus sonstigen Gründen keinen Anspruch auf Duldung der Modernisierungsmaßnahmen gegenüber dem Mieter hatte (Beispiel: Mieterhöhung führt zu finanzieller Härte). Allerdings kann auch die bloße Duldung einer Außenmaßnahme zur Mieterhöhung führen, wenn der Vermieter den Mieter zumindest in groben Zügen Art und Umfang der Maßnahme mitgeteilt hat. In diesem Fall muss der Modernisierungsmaßnahme widersprochen werden. Damit Sie Ihre Rechte nicht verlieren und Ihnen keine Fehler unterlaufen, holen Sie bitte rechtlichen Rat ein!

## 8. Ansprüche während der Arbeiten

Sind die Formerfordernisse erfüllt und sind Sie mit der Modernisierung einverstanden, haben Sie einen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen, die Sie infolge der Modernisierungsarbeiten tätigen mussten, wie z.B. Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes Ihrer Wohnung, Abdeckmaterial, eigene Reinigungs- oder Umräumarbeiten (Aufwundersersatz 10,00 € pro Stunde) (§ 555 d Abs. 6 i.V.m. § 555 a Abs. 3 BGB).

Es besteht auch das Recht auf Mietminderung, wenn die Wohnungsnutzung während der Bauarbeiten durch Lärm, Staub, Kälte u. ä. erheblich beeinträchtigt wird. Eine wichtige Ausnahme hiervon gilt seit Modernisierungsarbeiten, die nach dem 01.05.2013 angekündigt werden, bei energetischen Modernisierungen. Hier ist eine Mietminderung für die ersten drei Monate der Mietminderung ausgeschlossen und trotz der Einschränkungen die volle Miete zu entrichten. Finden mehrere Modernisierungsarbeiten statt, ist ggf. zu differenzieren. Sie sollten daher vor einer Mietminderung unbedingt rechtlichen Rat einholen! Weitere Informationen im RATGEBER "Mietminderung".

## 9. Wie hoch wird die Miete?

Im freifinanzierten Wohnungsbau kann die Jahresmiete um 8 % der umlagefähigen Modernisierungskosten erhöht werden (§ 559 BGB). Für Modernisierungsmaßnahmen, die noch bis zum Jahresende 2018 angekündigt wurden, können noch 11 % der Kosten umgelegt werden. Abzuziehen sind hiervon die Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen (s.o.). Wie konkret gerechnet werden muss, zeigt unsere Beispielsrechnung.

### Berechnungsbeispiel:

*Ein Fenster müsste für 350,00 € repariert werden. Der Vermieter setzt stattdessen ein Isolierglasfenster für 750,00 € ein:*

neues Fenster:	750,00 €
ersparte Instandsetzung:	- 350,00 €
abzüglich öffentl. Förderung -	0,00 €
<b>Modernisierungskosten:</b>	<b>400,00 €</b>
die jährliche Mieterhöhung:	
400,00 € x 8 %:	32,00 €
<b>die monatliche Mieterhöhung:</b>	<b>2,67 €</b>



## Kappungsgrenze

Für Modernisierungsmaßnahmen, die ab dem 01.01.2019 angekündigt wurden, gilt bei der Mieterhöhung eine Beschränkung nach oben. Für Wohnungen, in denen die Kaltmiete unter 7 €/m<sup>2</sup> liegt, wird eine Kappungsgrenze von 2 €/m<sup>2</sup> festgeschrieben. Hier darf dann die Miete aufgrund einer Modernisierung innerhalb von sechs Jahren lediglich um 2 €/m<sup>2</sup> steigen. Liegt die Kaltmiete vor der Modernisierungsmaßnahme bereits bei 7 €/m<sup>2</sup> und mehr, liegt die Kappungsgrenze der Mieterhöhung bei 3 €/m<sup>2</sup> in sechs Jahren. Ein Vermieter ist nicht berechtigt weitere Modernisierungsmieterhöhungen zu verlangen, wenn die Kappungsgrenze bereits ausgeschöpft ist. Nach Ablauf der sechs Jahre sind weitere Mieterhöhungen durch neue Modernisierungsmaßnahmen möglich.

Der Vermieter kann allerdings auch unter Berücksichtigung der neuen Ausstattung eine Anpassung an die ortsübliche Miete fordern (§ 558 BGB). Mietanpassungen sind hier der Höhe nach deutlich begrenzt (vgl. RATGEBER "Mieterhöhungen").

## Sozialer Wohnungsbau und Fördermittel

Ist im Sozialen Wohnungsbau eine Kostenmiete vereinbart, führen Modernisierungen zu einer Erhöhung dieser. Voraussetzung dafür ist, dass das Wohnungsamt der Maßnahme zugestimmt hat. Dort wird geprüft, ob die zu erwartende Mieterhöhung vertretbar ist. Dem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus hinzufügen.

Bei der Modernisierung freifinanzierter Wohnungen mit öffentlichen Mitteln sind die sich aus der öffentlichen Förderung ergebenden Kürzungs- oder Begrenzungsbeiträge vom Vermieter zu berücksichtigen. Einzelheiten sind den jeweiligen Richtlinien zu entnehmen und dem Mieter darzulegen. Diese Richtlinien bestimmen u.a., wie hoch die Anfangsmiete nach Modernisierung sein darf und die Mieterhöhungsmöglichkeit der Folgejahre (allgemeine und auch konkrete Informationen sind beim jeweils zuständigen Wohnungsamt erhältlich). Ebenso verringern zinsgünstige Darlehen, z.B. der KfW, die Modernisierungsmieterhöhung.

## 10. Der Zeitpunkt der Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung bedarf der Textform und darf frühestens nach Abschluss der Arbeiten und Erstellung der Schlussabrechnung verlangt werden! In der Mieterhöhung müssen die entstandenen Kosten bezeichnet und ihre Zusammensetzung erläutert werden. Beträge für nicht mietwirksame Instandhaltungskosten müssen herausgerechnet werden.

Die Mieterhöhung wird zu Beginn des dritten Monats nach ihrem Zugang beim Mieter wirksam.

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter vor der Modernisierung die voraussichtliche Mieterhöhung nicht mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Miethöhe um mehr als 10 % übersteigt (§ 559 b Abs. 2 BGB).

An Zusagen, die der Vermieter bzgl. der zu erwartenden Modernisierungskosten gemacht hat, ist er in der Regel gebunden. Eine rückwirkende Mieterhöhung ist unzulässig.

## 11. Ausschluss der Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ist in folgenden Fällen ausgeschlossen:

- Bei Abschluss eines Staffelmietvertrages, in dem die jährlichen Mieterhöhungen durch einen konkret benannten €-Betrag ausgewiesen sind
- Soweit eine Index-Miete vereinbart wurde, lassen Sie sich bitte beraten!

## 12. Modernisierungsvereinbarungen

Vermieter und Mieter können nach Mietvertragsschluss Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten abschließen (§ 555 f BGB).

Darin können nicht nur Art und Umfang der Maßnahmen und eine bestimmte Miethöhe festgelegt werden. Rechtlich zulässig ist es, auf Härtegründe oder das Sonderkündigungsrecht zu verzichten oder Verpflichtungen für das Ausräumen der Wohnung, Umstellung der Möbel etc. einzugehen. Bevor Sie voreilig auf Ihre gesetzlichen Rechte verzichten, sollten Sie vor Abschluss einer Vereinbarung diese unbedingt überprüfen lassen.

## 13. Schutz vorm „Herausmodernisieren“

Wenn Mieter aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder deren Ankündigung das Mietverhältnis gekündigt oder einen Aufhebungsvertrag abgeschlossen haben, kann sich der Vermieter schadensersatzpflichtig machen. Nämlich dann, wenn die Maßnahme nur das Ziel hat, den Mieter heraus zu modernisieren. Eine solche Pflichtverletzung des Vermieters kann beispielsweise vorliegen, wenn eine Baumaßnahme auch ein Jahr nach dem angekündigten Beginn, nicht begonnen wurde oder die Bauarbeiten zu objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters führen. Der Vermieter kann solche Vermutungen entkräften, wenn er nachvollziehbare Gründe anführt.

Das Herausmodernisieren soll zudem über eine neue Regelung im Wirtschaftsstrafgesetzbuches erschwert und mit Geldbußen bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

**Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!**

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

**Fragen zur Mitgliedschaft, Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:**

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,  
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de