

EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG

Für unser Mitglied konnte eine Eigenbedarfskündigung erfolgreich abgewendet werden. Der Vermieter hatte ein Haus mit vier Mietwohnungen erworben und kündigte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf. Im Kündigungsschreiben wurde als Grund angegeben, dass der Vermieter mit seiner Frau die erworbene Immobilie selbst nutzen wolle und hoffe, dass sich der Kinderwunsch bald verwirkliche. Der Vermieter wollte die zweite und dritte Etage renovieren sowie umbauen und die Wohnung im Erdgeschoss, welche unser Mitglied bewohnte, dann selber beziehen. Er kündigte gleichzeitig die Nachbarwohnung unseres Mitgliedes und wollte diese beiden Wohnungen zusammenlegen. Die Kündigung wurde durch den Mieterverein zurückgewiesen. Die Kündigung entsprach schon nicht den formellen Voraussetzungen, da die Kündigungsbegründung nicht ausreichend war. Zudem erfolgte vom Mieterverein der Hinweis, dass bereits die Wohnung im zweiten und dritten Obergeschoss zur Verfügung stehe und mit der Kündigung ein überhöhter

Erfolgreiches Wirken des Mietervereins

Wohnbedarf geltend gemacht wird.

Die vom Vermieter daraufhin erhobene Räumungsklage wurde durch das Amtsgericht Düsseldorf rechtskräftig zurückgewiesen. Die Begründung im Urteil entsprach im Wesentlichen den Ausführungen des Mietervereins.

KÜNDIGUNG WEGEN UNTERBRINGUNG IN EINEM PFLEGEHEIM

Im vorliegenden Fall musste ein langjähriges Mietverhältnis gekündigt werden, da die Mieterin in einem Pflegeheim untergebracht wurde. Der Vermieter bestand zunächst auf Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von zwölf Monaten und teilte mit, dass er nur mit der Beendigung des Mietverhältnisses einverstanden sei, wenn ein Nachmieter gefunden sei. Darüber hinaus forderte er die kom-

plette Renovierung der Wohnung. Ein Mietvertrag war nicht mehr vorhanden. Der Vermieter wurde aufgefordert eine Fotokopie des Mietvertrages zu überlassen, da in Mietverträgen anderer Bewohner, die noch vorhanden waren und die genau so lange im Hause wohnten wie unsere Partei, eine einmonatige Kündigungsfrist vereinbart war. Es war zu vermuten, dass diese einmonatige Kündigungsfrist auch für das Mitglied galt. Zudem kann sich eine Renovierungsverpflichtung nur aus dem Mietvertrag ergeben. Eine gesetzliche Pflicht des Mieters zur Renovierung existiert nicht.

Der Vermieter oder dessen Vertreter reagierte auf mehrere Schreiben des Mietervereins nicht. Vielmehr nahm er in der Zwischenzeit Arbeiten in der Wohnung vor, indem er Badewanne und Waschbecken entfernte. Der Vermieter wurde daraufhin nochmals von uns an-

geschrieben und es wurden Schadensersatzansprüche vorbehalten für den Fall, dass es tatsächlich einen Mietvertrag mit einer einmonatigen Kündigungsfrist gibt. Zudem wurde eine Mietminderung angekündigt und mitgeteilt, dass eine entsprechende Vorteilsanrechnung erfolgen müsse, da er bereits wegen des laufenden Mietverhältnisses Arbeiten in der Wohnung durchgeführt habe. Offensichtlich hat hier der Vermieter mit dem Erhalt des Schreibens „kalte Füße“ bekommen. Er setzte sich mit unserem Mitglied in Verbindung und schloss einen Vergleich in der Weise ab, dass eine halbe Miete erstattet wurde, unsere Partei die Schlüssel zurückgibt und eine Renovierung nicht erfolgen muss.

Dieses Angebot wurde natürlich angenommen und damit die Angelegenheit zur vollsten Zufriedenheit unseres Mitgliedes geregelt. ■

Neue Pauschalen bei Sozialwohnungen

Seit dem 1. Januar 2002 gelten neue Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten bei Sozialwohnungen. Bei Wohnungen, die älter als 32 Jahre sind, steigt die Instandhaltungspauschale auf 11,50 Euro pro Quadratmeter. Bei Wohnungen, die mindestens 22 bis 31 Jahre alt sind, beträgt die Pauschale 9 Euro pro Quadratmeter. Ist die Wohnung weniger als 22 Jahre alt, ist eine Pauschale von 7,10 Euro pro Quadratmeter zu zahlen. Bei Fernwärme kann ein Abzug von 0,20 Euro pro Quadratmeter gemacht werden. Bei einem Aufzug erhöht sich die Pauschale auf 1 Euro pro Quadratmeter. Kleine Instandhaltungen der Mieter berechnen zu einem Abzug von 1,05 Euro je Quadratmeter. Die Instandhaltungskostenpauschale für Garagen beträgt 68 Euro. An Verwaltungskosten fallen pauschal jährlich 230 Euro je Wohnung und 30 Euro je Garage an. ■

LESERBRIEF

Hiermit möchten wir uns nochmals über das außergewöhnliche Engagement bei der Vertretung unserer berechtigten Mieterinteressen in aller Form bedanken. Durch die kompetente Beratung sowie der mit großem Sachverstand geführte Schriftverkehr wurden unsere Rechte im höchsten Maße vertreten und durchgesetzt.

Der von Ihnen benannte Rechtsanwalt hat uns während des Rechtsstreites vor dem Amtsgericht Düsseldorf zu unserer vollsten Zufriedenheit vertreten.

Der Anwalt verfügt über hervorragende und umfassend fundierte Fachkenntnisse und beherrscht sein Aufgabengebiet optimal. Er zeigt außergewöhnliche Kompetenz und war stets hoch motiviert.

Während des gesamten Verlaufs des Rechtsstreites hatten wir nie das Gefühl eines „David gegen Goliath“, „Mieter gegen Vermieter“, weder durch die vorgerichtliche Vertretung noch während der Vertretung durch den Anwalt.

Der Mieterverein Düsseldorf hat wieder einmal bewiesen, dass seinen Mitgliedern in allen Belangen des Mietrechtes schnell und kompetent geholfen wird!

Mieterbund Monheim

Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung am Donnerstag, 25. April 2002, um 18.00 Uhr im Kulturzentrum (Volkshochschule), Tempelhoferstraße 15, 40789 Monheim am Rhein. Einlass ab 17.45 Uhr.

TAGESORDNUNG:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Vorsitzenden
2. Totenehrung
3. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung
4. Anerkennung der Tagesordnung
5. Geschäftsbericht des Vorsitzenden
6. Kassenbericht
7. Kassenprüfungsbericht
8. Aussprache zu den Punkten 5, 6 und 7
9. Entlastung des Vorstandes

10. Neuwahlen

- a) 1. Vorsitzender / Vorsitzende
- b) Stellvertretende(r) Vorsitzender / Vorsitzende
- c) Kassenwart / Kassenwartin
- d) 2 Beisitzer / Beisitzerinnen
- e) 2 Revisoren / Revisorinnen

Wählbar sind nur Mitglieder, die dem Verein mindestens zwei Jahre angehören.

11. Anträge

12. Wünsche und Anregungen

Anträge an die Hauptversammlung sind schriftlich, spätestens eine Woche vor derselben an den Vorstand des Mieterbundes, Alte Schulstraße 30, 40789 Monheim, einzureichen (gemäß Paragraph 9 Abs. 2 der Satzung). Sie können in der Hauptversammlung nur behandelt werden, wenn sie bekanntgegebene Tagesordnungspunkte betreffen.

Andreas Dahmen, 1. Vorsitzender

Aus der Öffentlichkeitsarbeit

DER MIETERVEREIN DÜSSELDORF SCHRIEB AN DIE LOKALREDAKTION DER RHEINISCHEN POST:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Erstaunen und Befremden hat der Mieterverein Düsseldorf den Artikel „Büros statt Wohnungen“ zur Kenntnis genommen, dass nach der Auffassung von „Haus und Grund“ in Düsseldorf 16 000 Wohnungen leer stehen und die Leerstandsquote auf 5,9 Prozent angestiegen ist. Damit soll begründet werden, dass das Zweckentfremdungsverbot aufgehoben werden soll. Der Mieterverein Düsseldorf ist diesbezüglich völlig anderer Meinung. Wir erlauben uns auf den Wohnungsmarktbericht 2001 des Wohnungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf

betreffend der Leerstandsproblematik hinzuweisen. Aus diesem Bericht ergibt sich, dass von strukturellem Leerstand nur dann gesprochen werden kann, wenn Wohnungen länger als drei oder im Einzelfall bis zu sechs Monaten nicht vermietet oder genutzt sind.

Beim geförderten Wohnungsbestand (etwa elf Prozent des Gesamtbestandes) ist kein struktureller Leerstand zu verzeichnen. Zur Leerstandssituation im frei finanzierten Wohnungsbau führt der Wohnungsbericht aus, dass Düsseldorf zur Zeit einen Einwohnerbestand von 569 100 Personen hat. Die Zahl der Haushalte liegt bei geschätzten 307 000 mit durchschnittlich 1,85 Personen. Diesen 307 000 Haushalten stehen 323 000 Wohnungen gegen-

über. Werden vom Wohnungsbestand die als Zweitwohnungen genutzten Wohnungen (geschätzt 8600) abgezogen, verbleibt eine Fluktuationsreserve von rund 2,5 Prozent.

Eine aktuelle Auswertung der Stadtwerke Düsseldorf zu den Stromzählern, für die zum Stichtag 15. Oktober 2001 länger als drei Monate keine Zählermiete gezahlt wurde, weist eine Zahl von 3686 Leeranlagen hin. Hierin enthalten sind auch Zähler für Gewerberäume und wegen Zahlungsrückständen stillgelegte Zähler. Daraus ergibt sich, gemessen am Wohnungsbestand, eine Quote von 1,2 Prozent.

Bei einem funktionierenden Markt wird gemeinhin eine Mobilitätsreserve von drei Prozent für erforderlich gehalten. In

Düsseldorf, stellt der Mieterverein Düsseldorf fest, ist also kein struktureller Leerstand feststellbar.

Die Zweckentfremdungsverordnung ist am 27. September 2001 durch Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen veröffentlicht worden. Da es sich bei Düsseldorf um ein Gebiet mit erhöhtem Wohnbedarf handelt und daher einen Spitzenwert aufweist, ist Düsseldorf in der entsprechenden Liste enthalten. Es wird im Einzelfall geprüft, ob die Voraussetzungen vorliegen.

Die Zweckentfremdungsverordnung muss weiterhin geltendes Recht bleiben.

Mit freundlichen Grüßen
Mieterverein Düsseldorf e. V.

Andreas Dahmen
1. Vorsitzender