

# UNZULÄSSIGER POLIZEI- EINSATZ

Die Vermieterin veranlasste im vorliegenden Fall im Oktober 2001 einen Polizeieinsatz, der zur gewaltsamen Öffnung der Wohnungstür und zur Durchtrennung des Sperrriegels am Zusatzschloss zum Mietobjekt führte. Dies war unter Berücksichtigung der Begleitumstände weder geboten noch gerechtfertigt. Die Mieterin hat durch Vorlage entsprechender Bahnkarten nachgewiesen, dass sie sich in der Zeit vom 20. bis 27. Oktober 2001 auf einer Urlaubsreise befand. Der Umstand dieser kurzfristigen Abwesenheit aus der Wohnung rechtfertigt – allein für sich betrachtet – keine Benachrichtigung der Polizei und kein gewaltsames Aufbrechen der Wohnungstür. Soweit die Vermieterin als Klägerin sich darauf beruft, in Sorge gewesen zu sein, dass sich ein Unglücksfall ereignet habe, ist diese Auffassung nach Meinung des Gerichts rein spekulativ und wird auf keinen substantiierten und nachvollziehbaren Tatsachenkern zurückgeführt. Dass die Mieterin weder die Vermieterin noch eine Mitbewohnerin über die urlaubsbedingte Abwesenheit informiert hat, ist der Mieterin in Anbetracht der Kurzfristigkeit der Reise nicht anzulasten und kann in Anbetracht dessen, dass die Mieterin unstreitig weder zur Vermieterin noch zur Mitbewohnerin regelmäßigen sozia-

len Kontakt unterhielt, diese schwerlich überraschen. Dass die beklagte Mieterin sie oder die Mitbewohnerin etwa in der Vergangenheit über entsprechende Kurzurlaube in Kenntnis gesetzt hat, behauptet die Vermieterin selbst nicht. Soweit die Vermieterin in ihrem vorgerichtlichen Schreiben vom 25. Januar 2002 darauf hinweist, dass abends kein Licht in der Mietwohnung der Beklagten gebrannt habe, indiziert dies gerade die Abwesenheit der Beklagten. Jedwede konkrete Anhaltspunkte dafür, dass aus Gründen der Hilfestellung ein Polizeieinsatz und eine gewaltsame Wohnungsöffnung erforderlich war, versäumt die klagende Vermieterin vorzutragen. Dass sie von der Mitbewohnerin dreimal „auf das unerklärliche Verschwinden der Beklagten“ angesprochen worden sein soll, ist unerheblich. Nicht die Mitbewohnerin, sondern die Klägerin hat den damaligen Polizeieinsatz – in Anbetracht der bestehenden objektiven Lage leichtfertig – verursacht. Die Beschädigung des Sperrriegels am Zusatzschloss ist letztlich Folge der Fehleinschätzung der Klägerin und dieser mithin als Schadensfolge adäquat kausal zuzurechnen. Inwieweit den am Einsatz beteiligten Polizeibeamten und Feuerwehrmitarbeitern im Zusammenhang mit der Wohnungsöffnung ein Fehlverhalten zur Last

zu legen ist, kann für die vorliegende Entscheidung des Gerichts dahinstehen und betrifft nicht das zwischen den Parteien bestehende Vertragsverhältnis. Immerhin hat die Vermieterin nunmehr eingeräumt, dass der im Polizeibericht auf ihre Angaben hin vermerkte Abwesenheitszeitraum der Beklagten über deren tatsächliche Abwesenheitsdauer hinausging. Ob die Mitbewohnerin der Vermieterin gegenüber gegebenenfalls unzutreffende Angaben gemacht hat, ist ebenfalls ohne Bedeutung. Nach alledem hatte das Gericht auch nicht mehr zu prüfen, ob die Vermieterin, die unstreitig im Besitz eines Schlüssels zum Zusatzschloss der Wohnungseingangstür des Mietobjektes war, eine Durchtrennung des Sperrriegels durch die Verwendung des Schlüssels hätte verhindern können oder nicht. Die Mieterin hat durch Vorlage einer Rechnung vom 29. Mai 2002 hinreichend belegt, dass ihr durch die Anschaf-

fung und Montage eines Ersatzschlüssels Kosten in Höhe von rund 116,60 Euro entstanden sind. Hierfür hat die Vermieterin nunmehr einzustehen. Ob das zuvor von der Beklagten angebrachte Zusatzschloss als solches nach dem Polizeieinsatz noch intakt war oder nicht, ist ohne Belang. Die – zwischen den Parteien unstreitige – Durchtrennung des Sperrriegels hob den Sicherheitszweck und Sicherheitsstandard des Zusatzschlosses ersichtlich auf. Die beklagte Mieterin ist darüber hinaus berechtigt, von der Klägerin Rückerstattung angefallener Taxikosten in Höhe von umgerechnet 11,50 Euro zu verlangen, das ihr am Tage ihrer Urlaubsrückkehr, als sie wegen des Austausches des Türschlosses nicht in ihre Wohnung gelangen konnte und gehalten war, die Ersatzschlüssel bei der Polizeiinspektion Nord abzuholen, Taxikosten in Höhe von 45 Mark entstanden sind, hat die beklagte Mieterin durch Vorlage der entsprechenden Taxiquittung vom 28. Oktober 2001 nachgewiesen. Da sich die beklagte Mieterin indes unstreitig vor Abholung des Schlüssels auf der Polizeiinspektion Nord zunächst in Verkenning der Sachlage zum Polizeipräsidium fahren ließ, ist nicht der quittierte Gesamtbetrag der Rechnung ersatzfähig. Das Gericht schätzt den insoweit notwendigen Aufwand für eine Taxifahrt von der Wohnung zur Polizeiinspektion Nord und zurück auf den hälftigen Betrag von 22,50 Mark oder umgerechnet 11,50 Euro. Die Kosten des Verfahrens fallen der klagenden Vermieterin voll zur Last. ■

## Rücksichtslosigkeit

Zu unserem Artikel in der MieterZeitung 1/2003 „Unsere Mitglieder müssen mitdenken“ schrieb uns ein Leser: Das von Ihnen in diesem Artikel angesprochene Problem wird leider von vielen Mitmenschen nicht ernst genommen. In den wenigsten Fällen kann von reinem „Vergessen“ gesprochen werden. Da Rücksichtslosigkeit ein Zeichen unserer Zeit zu sein scheint, würde ich vorschlagen, für nicht freigegebene Termine – mindestens 24 Stunden vorher – eine Gebühr zu erheben. Sie werden es erleben, nun können auch Termine abgesagt werden. Versuchen Sie es!

# Einkommensgrenzen wurden erhöht

Die Landesregierung hat gemäß Paragraph 9 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus zu erhöhen. Die Grenzen für einen Einpersonenhaushalt steigen um 25 Prozent von 12 000 auf 15 000 Euro jährlich. Bei einem Zweipersonenhaushalt ist eine Steigerung um elf Prozent von 18 000 auf 20 000 Euro festgelegt worden. Bei Alleinerziehenden erhöhen sich die Einkommensgrenzen für jedes Kind um weitere 500 Euro. Diese Maßnahmen waren auch dringend erforderlich. Während

nämlich bei fünf oder mehr Personen 47 Prozent aller Haushalte unterhalb der Einkommensgrenze liegen, bei drei und vier Personen 37 Prozent einen Anspruch auf eine Sozialwohnung hatten, waren es bei Einpersonenhaushalten nur 20 Prozent und bei Zweipersonenhaushalten nur 24 Prozent. Bei der Wohnraumförderung ist dieser Unterschied nicht so gravierend, weil in den Gemeinden mit hohem Mietniveau (Mietstufen IV bis VI) die Einkommensgrenzen um 40 Prozent überschritten werden durften. Allerdings liegen die meisten Gemeinden im Ruhrgebiet, mit Aufnahme der Städte

Essen, Herdecke und Spröckhövel in der Mietstufe III. Wichtig ist, dass die Einkommensgrenzen zukünftig alle drei Jahre, beginnend mit 2006, automatisch um den vom statischen Wohnungsamt festgelegten Preisindex angehoben werden. Von der Änderung sind selbstverständlich auch die Ausgleichspflichtigen (Fehlbeleger) betroffen. Eine Ausgleichsabgabe wird bekanntlich dann erhoben, wenn ein Haushalt die Einkommensgrenzen um mehr als 20 Prozent überschreitet. Insofern beginnt künftig die Ab-

gabepflicht für einen Einpersonenhaushalt erst bei einem Jahreseinkommen von 18 000 Euro (bisher 14 000 Euro) und für einen Zweipersonenhaushalt bei 24 000 Euro (statt 21 600 Euro). Die Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau liegen in Zukunft bei einem Einpersonenhaushalt bei 15 000 Euro, bei einem Zweipersonenhaushalt bei 20 000 Euro, bei einem Dreipersonenhaushalt bei 22 100 Euro, bei einem Vierpersonenhaushalt bei 26 200 Euro und bei einem Fünfpersonenhaushalt bei 30 000 Euro. ■

## Stadtrat ohne Einsicht

Die von der Awista geplante Erhöhung der Gebühren für Müllabfuhr und Straßenreinigung stieß gegen Ende letzten Jahres auf den erbitterten Widerstand des Mieter-Vereins Düsseldorf und des Haus- und Grundbesitzervereins Düsseldorf. Beide Organisationen hoben hervor, dass die ständige Erhöhung der entsprechenden Gebühren nicht mehr zu ertragen sei. Der Mieterverein hatte in mehreren Presseerklärungen zum Ausdruck gebracht, dass er eine Erhöhung der angegebenen Gebühren in der vorgesehenen Höhe für absolut unmöglich

hält. Die Mieter seien erst vor zwei Jahren mit einer deutlichen Gebührenerhöhung über das vertretbare Maß hinaus belastet worden.

Der Aufforderung von Mietern und Vermietern in der letzten Ratssitzung des Jahres, die vorgesehene Erhöhung der Gebühren stieß leider beim Rat der Stadt auf wenig Einsicht. Es kam zu einer geringen Verminderung der Gebührenerhöhung. Beide Organisationen kündigten für die Zukunft erbitterten und harten Widerstand gegen eine weitere Prozedur dieser Art an. ■

## Mieterverein rettet Kautions

In der Regel verlieren die Mieter ihre Kautions, wenn der Vermieter insolvent wird. Es ist recht schwierig, aus der Insolvenzmasse eine vom Mieter gezahlte Kautions zurückzuerhalten. Erfahrungsgemäß erhalten die Mieter die Kautions mangels Masse nicht zurück. Durch beharrliches Verfolgen der Angelegen-

heit ist es dem Mieterverein gelungen, für sein Mitglied immerhin einen Teilbetrag der Kautions in Höhe von 500 Euro zurückzustatten zu bekommen. Also eine Summe, die etwa dem siebenfachen Jahresbeitrag unseres Mitgliedes entspricht. Nach drei Jahren Mitgliedschaft hat sich diese also schon bezahlt gemacht. ■

## Weniger Obdachlose in Nordrhein-Westfalen

Nach offiziellen Angaben ist die Zahl der Obdachlosen im Lande Nordrhein-Westfalen rückläufig. Die zuständige Sozialministerin, Birgit Fischer, teilte mit, dass im Jahr 2002 rund 21 000 Menschen obdachlos gemeldet waren. Dies seien acht Prozent weniger als im Vorjahr. In Gemeinden und Städten, in denen gezielt Hilfen gegen die Wohnungslosigkeit geboten wurden, sei der Rückgang besonders stark. Hier haben sich die besonderen Anstrengungen der Städte Duisburg, Hagen und Wuppertal besonders gelohnt.

Insgesamt ist die Obdachlosigkeit, die 1956 bei rund 51 000 Menschen lag, um mehr als die Hälfte zurückgegangen. Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass in der Statistik nur die Bewohner städtischer Notunterkünfte erfasst werden. Wer auf der Straße lebe, erscheine nicht in der Statistik. Nach Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe lebten im Jahr 2000 in Deutschland etwa 24 000 Menschen ganz ohne ein Dach über dem Kopf auf der Straße.

Auch die neuen Daten sind zweifellos kein Grund, die Anstrengungen im Kampf gegen die Obdachlosigkeit einzustellen. Die hohe Zahl der Haushalte mit Mietschulden und Räumungsklagen sprechen hier eine deutliche Sprache. Das Land Nordrhein-Westfalen fördert seit 1976 mehr als 100 Projekte in fast 40 Städten mit insgesamt fast 15 Millionen Euro. Im Haushalt 2003 stehen dafür etwa 2 Millionen Euro zur Verfügung.

## Lärmbelästigung

Ein Mitglied beschwerte sich beim Mieterverein über Lärmbelästigungen, die von einem Mitbewohner des Mietshauses ausgingen. Der Mieterverein forderte in einem Schreiben den Vermieter daraufhin auf, den betreffenden Mieter darauf hinzuweisen, dass er sich an die Hausordnung und die gesetzlichen Ruhezeiten zu halten habe. Vorsorglich kündigte der Mieterverein an, dass er nach erfolglosem Ablauf einer entsprechenden gesetzten Frist eine Mietminderung von fünf Prozent empfehlen würde. Der Vermieter widersprach der Mietminderung, gab aber zu erkennen, dass er den störenden Mieter abmahnen werde. 14 Tage später konnte unser Mitglied erfreut feststellen, dass es keine Lärmbelästigungen mehr zu beanstanden gab.

# EINLADUNG

zur ordentlichen Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung gemäß § 9 der Vereinssatzung des Düsseldorfer Mietervereins e. V. findet am Mittwoch, dem **7. Mai 2003**, um 17.30 Uhr (Einlass: ab 17.00 Uhr) im Theatersaal „Malkasten“ (siehe Anfahrtsbeschreibung) statt. Hierzu laden wir alle Mitglieder herzlich ein.

## TAGESORDNUNG

1. Eröffnung durch den 1. Vorsitzenden
2. Feststellung der ordentlichen Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung und der Beschlussfähigkeit sowie Anerkennung der
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsbericht des Vorstandes für die Jahre 2001 und 2002
5. Jahresbericht und Rechnungslegung des Kassierers für 2001/2002
6. Bericht der Rechnungsprüfer
7. Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 4 bis 6
8. Entlastung des Vorstandes
9. Neuwahl des Vorstandes
  - a) Neuwahl eines/einer 1. Vorsitzenden, b) Neuwahl eines/einer 2. Vorsitzenden, c) Neuwahlen für das Amt des /der 1. und 2. Schriftführers/Schriftführerin, d) Neuwahl für das Amt des Kassierers/der Kassiererin, e) Neuwahl der Beisitzer/-innen
10. Neuwahl zweier Rechnungsprüfer/-innen
11. Änderungen des § 6 der Satzung „Beendigung der Mitgliedschaft“
12. Wünsche und Anregungen
 

ca. 18.00 Uhr: Kurze Unterbrechung  
Der Mieterverein Düsseldorf lädt alle Anwesenden zu einem kleinen Imbiss mit Getränken ein.  
ca. 18.30 Uhr: Fortsetzung der Mitgliederversammlung
13. Festakt mit Ehrungen des ausscheidenden Vorsitzenden und der Jubilare mit Grußworten des Stellvertretenden Ministerpräsidenten des Landes Nordrhein-Westfalen, Michael Vesper, und der Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, Anke Fuchs.

Nach § 9 der Satzung können Anträge auf Ergänzung der Tagesordnung nur Berücksichtigung finden, wenn diese schriftlich, spätestens eine Woche vor derselben, an den Vorstand mit Begründung eingehen.

Es wäre schön, wenn möglichst viele unserer Mitglieder durch ihr Kommen die Verbundenheit mit dem Mieterverein Düsseldorf e. V. zeigen.

Mit freundlichen Grüßen, Im Auftrag des Vorstandes: Andreas Dahmen (1. Vorsitzender)

P.S.: Wir bitten alle Mitglieder, an das Mitbringen Ihrer Mitgliedsausweise zu denken.

## Satzungsänderung § 6

### Alter Text:

Abs. 1: Der Austritt kann nur zum Schluss eines Kalenderjahres nach vorheriger Kündigung, jedoch nicht vor Ablauf einer zweijährigen Mitgliedschaft erfolgen. Eine Kündigung muss schriftlich durch eingeschriebenen Brief an den Vorstand bis spätestens 30. September vorgenommen werden. Der Beitrag ist bis zur Erlöschung der Mitgliedschaft zu entrichten und einklagbar.

### Neuer Text:

Abs. 1: Der Austritt kann nur nach vorheriger Kündigung, jedoch nicht vor Ablauf einer zweijährigen Mitgliedschaft erfolgen. Nach Ablauf der Zweijahresfrist verlängert sich die Mitgliedschaft jeweils um ein Jahr mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten. Eine Kündigung muss schriftlich durch Einwurf-Einschreiben an den Vorstand vorgenommen werden. Der Beitrag ist bis zur Erlöschung der Mitgliedschaft zu entrichten.



**MALKASTEN**, Jacobistraße 6, 40211 Düsseldorf

Telefon: (0211) 17 30 40, Telefax: (0211) 17 30 420

**Anfahrtsbeschreibung:** Der Malkasten liegt in der Düsseldorfer Innenstadt, in der Nähe von Schauspielhaus und Oper – kaum 15 Minuten Fußweg von der Düsseldorfer Altstadt entfernt – mitten im Hofgarten, der von der Jacobistraße durchschnitten wird.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Malkasten ebenfalls gut zu erreichen. Hierzu können Sie folgende Linien nutzen: 703, 707, 712, 713, 752, 754, 755 sowie – verbunden mit einem kurzen Fußweg – die Linien 704, 721 und 722.