

HELFEN SIE MIT BEIM NEUEN MIETSPIEGEL

Sehr geehrtes Mitglied,
nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe können Mieterhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen vom Vermieter nur dann verlangt werden, wenn drei Vergleichswohnungen angegeben werden oder Sachverständigungsgutachten vorliegen oder wenn auf einen Mietspiegel Bezug genommen wird.

Wir wollen vermeiden, dass Sie sich Sachverständigungsgutachten und Vergleichswohnungen bei Mieterhöhungsforderungen ausgesetzt sehen und sind bestrebt, den Mietspiegel zu erhalten und dem Gesetz entsprechend fortzuschreiben. Das Gesetz schreibt vor, dass ein Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren jeweils der Marktentwicklung angepasst werden muss.

Mieterverein und Haus- und Grundeigentümerverschein erstellen den Mietspiegel gemeinsam, um den Mietvertragsparteien ohne großen Zeit- und Kostenaufwand die Feststellung der ortsüblichen Miethöhe zu erleichtern. Damit die Werte für den neu zu erstellenden Mietspiegel so realistisch wie möglich die ortsübliche Miethöhe wiedergeben, ist es erforderlich, in großer Anzahl Angaben zu den von Ihnen gezahlten Mieten zu erhalten.

Bitte, helfen Sie uns bei der Sammlung von Mietdaten, die wir dringend für zukünftige Mietpreiserörterungen mit

Fragebogen zur Ermittlung vergleichbarer Mieten

bei freifinanzierten Wohnungen,
die in den letzten vier Jahren verändert oder vereinbart wurden.
(gilt nicht für Sozialwohnungen oder sonstigen preisgebundenen Wohnraum).
Bitte ausfüllen und einsenden an den
Mieterverein Düsseldorf, Oststraße 4, 40211 Düsseldorf

<p>Baujahr (Zutreffendes bitte ankreuzen)</p> <input type="checkbox"/> bis 1948 <input type="checkbox"/> 1949-1960 <input type="checkbox"/> 1961-1969 <input type="checkbox"/> 1970-1976 <input type="checkbox"/> 1977-1985 <input type="checkbox"/> 1986-1989 <input type="checkbox"/> 1990 <input type="checkbox"/> 1991 <input type="checkbox"/> ab 1992	<p>Wohnlage (Zutreffendes bitte ankreuzen; siehe Erläuterungen auf dieser Seite)</p> <input type="checkbox"/> einfache <input type="checkbox"/> mittlere <input type="checkbox"/> gute	<p>Ausstattungsmerkmale (Zutreffendes bitte ankreuzen)</p> <input type="checkbox"/> mit Bad/Dusche <input type="checkbox"/> mit Zentral-, Gas- oder Nachtstromheizung <input type="checkbox"/> mit Isolierfenstern <input type="checkbox"/> mit Aufzug <input type="checkbox"/> mit Kabelanschluss <input type="checkbox"/> besondere Ausstattung, z. B. Möblierung <input type="checkbox"/> Renovierungen vom Vermieter durchzuführen
<p>Mietdaten (bitte ausfüllen)</p> <p>Wohnfläche: _____ qm _____ Etage <input type="checkbox"/> EG <input type="checkbox"/> DG</p> <p>Kaltmiete (netto ohne Nebenkosten) _____ DM</p> <p>gültig seit: _____</p> <p>Mitgliedsnummer _____</p> <p>Straße: _____</p> <p>Ort: _____</p>		

Haus- und Grund benötigen! Nur wenn uns eine Fülle von Daten vorliegt, können wir erfolgreich über einen neuen Mietspiegel verhandeln. Wenn Sie den Fragebogen nicht aus-

füllen, schaden Sie sich selbst. Ihre zukünftige Miethöhe liegt damit in Ihrer Hand. Bitte füllen Sie daher den Erhebungsbogen im eigenen Interesse aus und senden ihn an uns zurück (An-

schrift: Mieterverein Düsseldorf, Oststraße 47, 40211 Düsseldorf.)

Ihre Angaben bleiben unter Verschluss und sind Dritten nicht zugänglich; sie werden lediglich statistisch für die Fortschreibung des Mietspiegels ausgewertet.

Der geringe Zeitaufwand für das Ausfüllen des Erhebungsbogens steht in keinem Verhältnis zu den Vorteilen, die Ihnen ein zeitnahe Mietspiegel bietet. Bitte beachten Sie die nebenstehenden Erläuterungen zur „Wohnlage“.

Für Ihre Mühe und Mithilfe sagen wir Ihnen recht herzlichen Dank.

Mieterverein Düsseldorf
Der Vorstand

BESTIMMUNG DER WOHLAGE

1. Einfache Wohnlage

Hierunter fallen Wohnungen, bei denen die Lagenachteile überwiegen.

Die Merkmale sind: Überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bauweise, nicht durchgrünte Wohngebiete in benachbarter Lage, störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und lärmstrahlende Verkehrsanlagen wie zum Beispiel Bundesautobahn, Eisenbahn und Ähnliches.

2. Mittlere Wohnlage

Der Großteil der Mietwohnungen liegt in normaler mittlerer Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. In den alten Ortskernen überwiegt die geschlossene Bauweise mit verhältnismäßig geringen Freiflächen und Durchmischung mit Laden- und Gewerbenutzung.

In den Stadtrandgebieten herrschen aufgelockerte Geschossbauten, Kleinsiedlungsgebiete oder kleinstrukturierte Ein- beziehungsweise Zweifamilienhausgebiete vor.

3. Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockelter Bebauung, Baumbepflanzung an den Straßen beziehungsweise Gärten, Anliegerverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsmittelverbindung, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen.

MIETERVEREIN DÜSSELDORF BAUT AUS

Arbeitsräume reichen nicht mehr aus



den. Das Aufstockungsverfahren ist naturgemäß kostspielig, aber der einzige Ausweg für den Mieterverein, seine Büroerweiterung durchzuführen.

Der Vorstand hofft, dass die Bauarbeiten einschließlich der zusätzlichen Vernetzung von Datenverarbeitung, Internet und Telefonvermittlung (die auch sehr teuer ist) bis Ende Oktober abgeschlossen sein wird. Die voraussichtlichen Kosten für die Gesamtmaßnahme belaufen sich auf rund 320.000 Mark. Rechnet man die künftigen zusätzlichen Beträge für Personalkostenerweiterungen dazu, so wird der Mieterverein an einer Beitragserhöhung über kurz oder lang nicht vorbeikommen. Zur Zeit liegt der Mieterverein Düsseldorf im Verhältnis zu vergleichbaren Mietervereinen am untersten Ende der Beitragskala. ■



Die steigende Nachfrage unserer Mitglieder kann in den vorhandenen Räumen des Mietervereins nicht mehr bewältigt werden. Für die Neueinstellung eines weiteren Juristen und von Schreibkräften müssen neue Büros geschaffen

werden. Die Möglichkeiten dafür sind in dem Bürogebäude auf der Oststraße leider begrenzt. Als Lösung hat der Architekt eine Aufstockung des hinteren Gebäudetrakts empfohlen, in dem sich zur Zeit Toiletten und Vorratsräume befinden.

G I S E L A B R O W A

Erste Station für Mitglieder

Die erste Station für Mitglieder oder die an einer Mitgliedschaft Interessierten in der Zentrale des Mietervereins Düsseldorf, Oststraße 47, 40211 Düsseldorf, ist unsere Mitarbeiterin Gisela Browa. Die freundliche Empfangschefin des Mietervereins ist in dieser Funktion seit neun Jahren tätig. Sie freut sich auf Ge-

sprache mit freundlichen Leuten, die uns besuchen. Grobians sind nicht nach ihrem Geschmack. Gisela Browa ist sachkundig für alle in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden Fragen. Rechtsfragen beantwortet sie natürlich nicht, sondern vermittelt entsprechende Termine mit den bei uns angestellten Juristen. ■



FREUNDLICHE POST AN UNS

„Lieber Mieterverein!

Zum 100. Geburtstag herzliche Glückwünsche. Weiterhin alles Liebe und Gute. Möchte mich für alles, was der DMB für uns Mieter getan hat, vielmals bedanken.

Ihre Elisabeth Schiller.“

Herr Romano Schubert schreibt uns:

... hiermit möchte ich Ihnen fristgerecht die Beendigung meiner Mitgliedschaft zum nächstmöglichen Zeitpunkt mitteilen. Ich tue dies jedoch nicht, ohne Ihnen bei dieser Gelegenheit ganz herzlich für Ihre hervorragende, freundliche, schnelle und kompetente Beratung zu danken.

Das Wissen um Ihre Unterstützung im Streitfall, der bei uns ja leider der Normalfall war, hat uns einfach ruhiger schlafen lassen.

Auch Ihre Beratung hat schließlich dazu beigetragen, dass ich heute die Mitgliedschaft beende, weil ich mittlerweile ein Einfamilienhaus erworben habe. Durch Ihre Empfehlung wurde ich in der Anwaltskanzlei Lücke, Jennings und Partner von einem jungen sehr engagierten Anwalt, Jens Koppelman (mittlerweile selbstständig), vertreten. Wie Sie aus eigener Erfahrung wissen, war das kein sehr dankbarer Fall, weil er oft mit unnötig vielen Schriftsätzen und damit mit einem hohen Zeitaufwand verbunden war. Trotzdem hat sich Herr Koppelman - wie Sie - sehr engagiert, und er war, was mir besonders wichtig ist, immer zu sprechen.

Da Sie an der Entwicklung der Dinge auch maßgeblich beteiligt waren, möchten wir uns hiermit nochmal ganz herzlich bei Ihnen bedanken. In solchen Situationen, wie meiner, ist es von unschätzbarem Wert, auf Menschen zu treffen, die den anderen ernst nehmen. Vielen Dank!“

KLAGENDER VERMIETER VERLIERT KRÄFTIG

Der Vermieter klagte auf Ersatz der Renovierungskosten in Höhe von 13.804 Mark. Gegen die Abweisung seiner Klage beim Amtsgericht legte er fristgemäß Berufung beim Landgericht Düsseldorf ein. Der Mieterverein erwiderte diese Berufung im Auftrage seines Mitgliedes mit einer Widerklage auf Herausgabe der Kaution in Höhe von 6.100 Mark. Das Landgericht entschied voll zugunsten unseres Mitgliedes, das die geforderten 13.804 Mark nicht zu zahlen hat,

wohl aber auf Grund der Widerklage die geforderte Kaution von 6.100 Mark erhält.

Eine Erfolgssumme des Mietervereins für sein Mitglied von zirka 20.000 Mark. ■

UNBERECHTIGT WURDE MIETER GEKÜNDIGT

Einem Mitglied wurde unberechtigt gekündigt. Der Mieterverein teilte die Unrechtmäßigkeit des Handelns dem Vermieter mit. Dem Vermieter wurde auch eine Aufhebung des Mietverhältnisses angeboten, da der Vermieter geäußert hat, an einer Beendigung des Mietverhältnisses interessiert zu sein. Ihm wurde ein Entwurf eines Aufhebungsvertrages zugesandt. Nach

kleinen Änderungen kam sodann ein Aufhebungsvertrag zustande, nach dem sich der Vermieter bereit erklärt, eine Abstandsanzahlung in Höhe von 2.200 Mark zu leisten, mit welcher alle gegenseitigen Ansprüche aus dem Mietvertrag abgegolten sind. Außerdem verpflichtete sich der Vermieter, die Kaution sofort bei Rückgabe des Mietobjekts in Höhe von 1.155,74 Mark einschließlich Zinsen an das Mitglied auszuhändigen. Es kam kurz danach bereits zu einer Wohnungsübergabe, bei der unserem Mitglied ein Verrechnungsscheck in der oben genannten Höhe übergeben wurde. Insoweit ist eine einvernehmliche Lösung für beide Seiten erzielt worden. ■



30 JAHRE MITGLIED

Treue zum Verein, das ist es, was Manfred Zilgens auszeichnet. 30 Jahre lang ist Manfred Zilgens ununterbrochen Mitglied im Mieterverein Düsseldorf.

Wir gratulieren zu diesem Jubiläum sehr herzlich und wünschen unserem Mitglied Gesundheit und Wohlergehen. ■

VORANZEIGE

Gemeinsame
Karnevalssitzung
Mieterverein Düsseldorf
heimatverein
derendorfer jones
Freitag, 16. Februar 2001
im Radschlägersaal der
Rheinterrassen
mit einem Spitzenprogramm
Vorverkauf ab
18. Dezember 2000
Mieterverein Düsseldorf,
Oststraße 47
Eisenwaren Ritzdorf,
Römerstraße 5

MIETERUMFRAGE 2000 DES MIETERVEREINS DÜSSELDORF

Obschon immer noch ausgefüllte Fragebogen beim Mieterverein eintreffen, kann mit der Auswertung begonnen werden. Uns interessierte, wie unsere Mitglieder ihre Vermieter anhand unterschiedlicher Anforderungen und Gegebenheiten beurteilen. Nehmen sie beispielsweise bei Neuvermietungen von Wohnungen Rücksicht auf die Menschen in den bestehenden Mietverhältnissen? Gibt es prompte Beseitigung von Mängeln in der Mietsache oder nicht so sehr oder gar nicht? Wie ordentlich werden zum Beispiel Nebenkosten berechnet und abgerechnet und so weiter, und so weiter...

Bei diesen Untersuchungen ist unterschieden worden zwischen privaten Einzelvermietern, privaten Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und städtischen, staatlichen oder kirchlichen Wohnungsgesellschaften. Wirkt sich diese Unterscheidung auf das Verhalten beziehungsweise die Bewertung der Vermieter aus? Ist es von Bedeutung, ob der Vermieter mit im Mietshaus wohnt oder nicht? Ist das Haus fremdverwaltet? Obwohl die Befragungsaktion noch nicht abgeschlossen ist, kann schon jetzt folgendes festgestellt werden:

Mehr als die Hälfte der befragten Mitglieder wohnt bei privaten Einzelvermietern, die mit im Mietshaus wohnen.

Mieter in staatlichen, städtischen, kirchlichen oder Genossenschaftswohnungen sind nur verhältnismäßig selten Mitglied im Mieterverein Düsseldorf, obwohl die Zahl der Wohnungen in Düsseldorf in diesen Bereichen nicht gering ist. Haben die Mieter in diesen Wohnun-

MIETERUMFRAGE 2000 1.TEIL

A. Mieter in städtischen und staatlichen Wohnungsgesellschaften

1. Zufriedenheit mit dem Vermieter

- a) zufrieden = 44,5%
b) eher unzufrieden = 55,5%

2. Leistungsangebot des Vermieters - Mängelbeseitigung

- a) keine Angaben = 11,1%
b) schlecht = 33,3%
c) zufriedenstellend = 33,3%
d) gut = 22,3%

3. Instandhaltung des Gebäudes

- a) keine Angaben = 22,3%
b) zufriedenstellend = 77,7%

4. Hauspflege (Treppenhausreinigung usw.)

- a) keine Angaben = 11,1%
b) schlecht = 33,3%
c) zufrieden = 33,3%
d) gut = 22,3%

5. Beheizbarkeit im Winter

- a) keine Angaben = 22,3%
b) zufriedenstellend = 33,3%
c) gut = 44,4%

6. Rücksicht auf die Hausgemeinschaft bei Vermietung der Wohnungen

- a) keine Angaben = 33,3%
b) schlecht = 55,5%
c) zufriedenstellend = 11,1%

7. Abrechnung der Nebenkosten

- a) keine Angaben = 22,2%
b) schlecht = 22,2%
c) zufriedenstellend = 44,4%
d) gut = 11,2%

8. Erreichbarkeit des Vermieters bei Problemen (Anlaufstelle für Mieter)

- a) schlecht = 22,2%
b) zufriedenstellend = 66,6%
c) gut = 11,2%

9. Entgegenkommen des Vermieters bei Meinungsverschiedenheiten über Miethöhe und Nebenkosten

- a) keine Angaben = 33,3%
b) schlecht = 44,4%
c) zufriedenstellend = 11,2%
d) gut = 11,1%

10. Persönliches Auftreten des Vermieters

- a) keine Angaben = 22,2%
b) problematisch = 44,4%
c) zufriedenstellend = 22,2%
d) zuvorkommend = 11,2%

11. Häufigkeit der mietrechtlichen Streitigkeiten

- a) keine Angaben = 33,3%
b) gelegentlich = 66,7%

12. Baualter der Wohnhäuser

- a) 1933-1948 = 33,3%
b) 1949-1970 = 44,4%
c) 1971-1981 = 22,3%

B: Mieter in Genossenschaftswohnungen

1. Zufriedenheit mit dem Vermieter

- a) keine Angaben = 6,25%
b) eher unzufrieden = 25,0%
c) zufrieden = 43,75%
d) sehr zufrieden = 25,0%

2. Leistungsangebot des Vermieters - Mängelbeseitigung

- a) keine Angaben = 6,25%
b) schlecht = 12,5%
c) zufriedenstellend = 50,0%
d) gut = 31,25%

3. Instandhaltung des Gebäudes

- a) keine Angaben = 12,5%
b) schlecht = 18,75%
c) zufriedenstellend = 25,0%
d) gut = 43,75%

4. Hauspflege (Treppenhausreinigung usw.)

- a) keine Angaben = 25,0%
b) schlecht = 18,75%
c) zufriedenstellend = 43,75%
d) gut = 12,50%

5. Beheizbarkeit im Winter

- a) schlecht = 6,25%
b) zufriedenstellend = 25,0%
c) gut = 68,75%

6. Rücksicht auf Hausgemeinschaft bei Vermietung der Wohnung

- a) keine Angaben = 31,25%
b) schlecht = 37,50%
c) zufriedenstellend = 31,25%

7. Abrechnung der Nebenkosten

- a) keine Angaben = 6,25%
b) schlecht = 6,25%
c) zufriedenstellend = 31,25%
d) gut = 56,25%

8. Erreichbarkeit des Vermieters bei Problemen

- a) zufriedenstellend = 56,25%
b) gut = 43,75%

9. Entgegenkommen des Vermieters bei Meinungsverschiedenheiten über Miethöhe und Nebenkosten

- a) keine Angaben = 56,25%
b) zufriedenstellend = 25,0%
c) gut = 18,75%

10. Auftreten des Vermieters

- a) keine Angaben = 12,50%
b) problematisch = 18,75%
c) zufriedenstellend = 50,0%
d) zuvorkommend = 18,75%

11. Häufigkeit von mietrechtlichen Streitigkeiten

- a) gelegentlich = 37,50%
b) nie = 62,50%

12. Baualter des Wohnhauses

- 1933-1948 = 6,25%
1949-1970 = 75,0%
1971-1981 = 12,50%
ab 1991 = 6,25%

gen weniger Ärger mit ihren Vermietern zu befürchten und benötigen daher selten die Hilfe der Interessenvertretung Mieterverein? Fragen, die sich stel-

len und denen wir nachgehen werden. Für heute beginnen wir mit der Auswertung der Antworten bei städtischen, staatlichen Wohnungsgesellschaften

und bei Genossenschaften. Die Vergleiche mit den Vermietern der anderen Wohnungsarten werden möglicherweise spannend ausfallen. ■