

# Kein neuer Mietvertrag bei Mieterhöhung

Unserem Mitglied wurde ein neuer Mietvertrag mit einer erhöhten Mietzinsforderung übersandt mit der Bitte, das Exemplar unterschrieben zurückzusenden. Da das Mietverhältnis bereits seit einigen Jahren bestand, war unser Mitglied nicht verpflichtet, einen neuen Mietvertrag zu unterzeichnen. In einem weiteren Schreiben forderte der Vermieter erneut die Unterschrift und den höheren Mietzins ein. Der Vermieter verstieg sich sogar dazu, der Mieterin schriftlich mitzuteilen, falls ihr an einer Verlängerung des Mietverhältnisses nicht gelegen sei, solle sie

ihm ein Kündigungsschreiben zusenden. Der Mieterverein belehrte daraufhin den Vermieter, dass unser Mitglied nicht verpflichtet sei, einen neuen Mietvertrag zu unterzeichnen und dass die geforderte Miete auch die Werte nach der Mietrichtwerttabelle Düsseldorf überschreite. Des Weiteren wurde dem Vermieter mitgeteilt, dass unser Mitglied selbstverständlich das Mietverhältnis fortsetzen wird. Der Vermieter musste daraufhin einsehen, dass seine Forderung nicht gerechtfertigt war und legte nunmehr ein förmliches Mieterhöhungsverlangen vor. Mit diesem wurde

statt des ursprünglichen Mietzinses von 922,74 Mark nur noch ein Mietzins von 838,35 Mark gefordert, welcher der Mietrichtwerttabelle entsprach. Da das Mieterhöhungsverlangen ordnungsgemäß erstellt war, wurde der Mieterhöhung ab dem 1. Dezember 2000 zugestimmt. Hätte unser Mitglied den neuen Mietvertrag unterschrieben, hätte es ab dem 1. Juli 2000 922,74 Mark zahlen müssen. Das hätte auf sechs Monate errechnet einen Betrag von über 500 Mark ausgemacht; nicht gerechnet die fortlaufenden Erhöhungen, die sich ab Januar 2001 ergeben hätten. ■

## MIETERBUND MONHEIM

Der Vorstand des Mieterbunds Monheim hat beschlossen, ab 1. Januar 2002 die Beiträge der Vereinsmitglieder zu erhöhen. Nach jahrelangen Kostensteigerungen ist die Maßnahme unumgänglich geworden. Für das kommende Jahr ergibt sich demnach ein Jahresbeitrag von 62,40 Euro (Beitragserhöhungsbetrag pro Jahr in DM: 8,04). Der Euro-Beitrag wird fällig an dem Tag, an dem die Beitragszahlung in 2002 normalerweise entrichtet werden

# Erfolgreiches Wirken des Mietervereins

## FEHLBELEGUNGSABGABE

Unser Mitglied Frau K. legte unserer Rechtsberaterin Assessorin Claudia Obermann ein Schreiben der Deutsche Post Immobilien vor, in dem sie eine Fehlbelegungsabgabe in Höhe von 158 Mark verlangte. Die Rechtsberaterin legte Widerspruch gegen den Bescheid ein. Daraufhin teilte die Deutsche Post AG mit, dass der Bescheid voraussichtlich geändert werde, da nicht alle finanziellen Umstände in diesem Fall berücksichtigt worden waren. So erging dann ein Änderungsbescheid,

wonach unser Mitglied nunmehr lediglich eine Ausgleichszahlung von 115 Mark monatlich leisten muss, was immerhin einen geminderten Betrag von 43 Mark monatlich, also 516 Mark jährlich, ausmacht.

## KAUTION

Im vorliegenden Falle ging es um eine Kautionszahlung, die die gegnerische Hausverwaltung nicht bereit war, in vollem Umfang zurückzuzahlen. Der Mieterverein forderte deshalb schriftlich unter Fristsetzung die Kautionszahlung nebst gesetzlichem Zinssatz so-

wie ein weiteres Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung ein. Ausweislich eines Schreibens der Hausverwaltung sollte sich das Kautionsguthaben von ursprünglich 1.500 Mark inzwischen auf 2.191,30 Mark belaufen. Zunächst wurde jedoch nur ein Betrag in Höhe von 1.591,76 Mark ausgezahlt. Aufgrund eines weiteren Schreibens des Mietervereins, in dem er vollumfänglich die Kautionszahlung und das Nebenkostenguthaben nebst Zinsen einforderte, erhielt unser Mitglied das restliche Guthaben in Höhe von 654,07 Mark erstattet. ■

## BEITRAGSANPASSUNG

muss. Gleichzeitig beschloss der Vorstand, die Rechtsschutzrichtlinie zu verbessern und sie auf den gleichen Leistungszustand wie beim Mieterverein Düsseldorf zu bringen. Danach verändert sich die Streitwertbegrenzung von 10.000 Mark auf 16.000 Mark pro Fall. Vom Gericht angeordnete Sachverständigengutachten werden kostenmäßig vom Mieterbund erstattet. Die Mitglieder des Mieterbundes Monheim werden noch in einem gesonderten Schreiben über weitere Einzelheiten informiert werden.

## V O R A N Z E I G E

**Gemeinsame Karnevalssitzung**  
Mieter-Verein Düsseldorf  
Heimatverein Derendorfer Jonges  
Freitag, 1. Februar 2002  
Im Radschlägersaal der Rheinterrasse mit einem  
Spitzenprogramm  
Vorverkauf ab 17. Dezember 2001  
Mieter-Verein Düsseldorf, Oststraße 47  
Eisenwaren Ritzdorf, Römerstraße 5

## WIR STELLEN VOR

# Unsere juristischen Berater

Die Hauptaufgabe des Mietervereins besteht darin, seine Mitglieder in Fragen des Mietrechts juristisch zu beraten und ihnen zu helfen, die richtigen Entscheidungen zu treffen. Zu diesem Zweck beschäftigt der Mieterverein Düsseldorf in seinen Geschäftsstellen zurzeit elf Volljuristen, die die zweite juristische Staatsprüfung bestanden haben und berechtigt sind, den Titel Assessor zu führen. Es handelt sich um Damen und Herren, die insbesondere in allen Fragen des Mietrechts und den damit zusammenhängenden Problemen erfahren sind. Wir stellen Ihnen auch in dieser Ausgabe der MieterZeitung vier Damen und Herren vor, die diese verantwortungsvolle Tätigkeit beim Mieterverein zum Nutzen unserer Mitglieder täglich durchführen und ihnen in den Beratungsstunden des Vereins zur Verfügung stehen. Diese Mitarbeiter beraten Sie nicht nur in telefonischen Kurzberatungen, sondern führen naturgemäß auch für Sie die notwendigen Telefonate mit dem Vermieter oder seinem Beauftragten und führen den notwendigen Schriftverkehr mit dem Vermieter oder mit seinen Anwälten. Dieser Schriftverkehr wird sachkundig geführt, immer mit dem Ziel, eine für unsere Mitglieder vernünftige und gerechte Lösung zu finden. Alle diese Arbeiten sind mit dem Mitgliedsbeitrag abgegolten; es gibt dafür keine zusätzlichen Gebühren. Beratungsgespräche mit unseren Juristen müssen beim Empfang im Hause des Mietervereins terminiert werden. Unseren Mitgliedern steht naturgemäß das Recht zu, sich eine Beraterin oder einen Berater



Assessorin Christel Zerhusen-Richert, beim Mieterverein seit 1. September 1992

Assessorin Katinka Schackow, tätig beim Mieterverein seit 18. Dezember 2000



Assessor Norbert Gradowski, seit 1. September 1992 beim Mieterverein tätig.

# Ab 1. Januar 2002 neue Regelung für die Mitgliedschaft

Wie bereits in der Juni-Ausgabe der MieterZeitung für Düsseldorf angekündigt, hat der Vorstand des Vereins nach langen und gründlichen Diskussionen und den dazu erforderlichen Berechnungen Beschlüsse gefasst, die der Umstellung von DM auf Euro und der Anpassung der Beiträge sowie der Verbesserung unseres Leistungsangebotes dienen. Die Kostenentwicklung im Personal- und Sachkostenbereich, die in den vergangenen acht Jahren seit der letzten Beitragserhöhung vom Mieterverein zu verkräften war, kann ohne eine Korrektur der Beitragshöhe nicht mehr gemeistert werden. Durch außerordentlich wirtschaftliches Verhalten bei der Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben war es möglich, die Anpassung der Beiträge an die gestiegenen Kosten nicht schon vor zwei Jahren, sondern erst mit der Umstellung auf den Euro vorzunehmen. Da mit der Umstellung in beiden Fällen Kosten verbunden sind, lohnt es sich, beides zum selben Zeitpunkt durchzuführen und damit nicht nur den Mitgliedern eine frühzeitigere Beitragserhöhung zu ersparen, sondern auch die für beide Aktionen erforderlichen Kosten durch die Zusammenlegung zu verringern. Der Vorstand hat darüber hinaus die Notwendigkeit gesehen, bei Gewährung von Rechtsschutz im Prozessfall gewisse Leistungsverbesserungen, die natürlich Geld kosten, vorzunehmen. Auch in diesem Falle empfahl sich die Zusammenlegung mit den vorgenannten Maßnahmen.

## Bessere Leistungen

Folgende Leistungsverbesserungen sind beschlossen worden

und werden im Beratungsdienst ab September 2001, im Rechtsschutz ab 1. Januar 2002 verwirklicht.

Um die gelegentlich auftretenden Beratungseingänge für unsere Mitglieder zu beseitigen, musste zum 1. August 2001 eine zusätzliche Volljuristin eingestellt werden. Die durch Urlaub und Krankheit entstehenden Arbeitsausfälle unserer Juristen brachten Engpässe im zeitlichen Ablauf der Beratung, die nicht mehr verantwortet werden konnten. Eine Verstärkung der juristischen Beratung war deshalb unbedingt erforderlich. In diesem Zusammenhang muss darüber hinaus auch eine zusätzliche Schreibkraft eingestellt werden, denn es gilt, den Schriftverkehr, der ja für unsere Mitglieder kostenfrei durchgeführt wird, zügig und möglichst schnell abzuwickeln. Für beide Neueinstellungen sind jährlich rund 125.000 Mark erforderlich. Im Prozessrechtsschutz sind ab 1. Januar 2002 die Rechtsschutzrichtlinien wie folgt verändert beziehungsweise verbessert worden: Die bisher geltende Grenze der vom Verein abzudeckenden Streitwerte in Höhe von 10.000 Mark pro Streitfall wird künftig auf 16.000 Mark angehoben. Damit werden etwa 99 Prozent aller Prozessfälle voll erfasst. Darüber hinaus wird der Verein entgegen seiner bisherigen Regelung künftig auch die Kosten für Sachverständige voll übernehmen, soweit diese Sachverständigen durch Beschluss des Gerichtes erforderlich wurden. Diese Kosten für Leistungsverbesserungen und die zusätzlichen Personalkosten werden im Jahr 2002 finanziell höher liegen, als die vorgesehene Bei-

tragsanpassung mit monatlich 75 Pfennig pro Mitglied, also jährlich 9 Mark erbringt. Mit Beginn des Jahres 2002, also ab 1. Januar 2002, wird gleichzeitig die Umstellung auf den Euro erfolgen und damit angepasst an diese Beitragserhöhung eine jährliche Beitragsleistung von 66 Euro erforderlich werden. Diese Erhöhung wird aber erst dann immer wirksam, wenn das Mitglied im Laufe des Jahres 2002 seinen Beitrag zu zahlen hat. Da bei den meisten Mitgliedern das nicht am 1. Januar 2002, sondern zu einem späteren Zeitpunkt, spätestens am 31. Dezember 2002 erfolgt, wird also das Jahr 2002 nicht die mit einer solchen Erhöhung verbundenen gut 300.000 Mark Mehreinnahmen erbringen, sondern etwa die Hälfte. Der Fehlbetrag wird aus den noch existierenden Rücklagen des Vereins abgedeckt werden. Ab 2003 wird dann für das Jahr die volle Beitragserhöhung wirksam werden und damit auch die Leistungsverbesserung und die Personalkostenveränderung abgedeckt sein und zusätzlich ein kleinerer Betrag als Reserve für künftige Kostensteigerungen zur Verfügung stehen. Der Vorstand des Mietervereins hofft, mit dieser Lösung, die eine besondere Sorgfalt, was die Belastung unserer Mitglieder angeht, beweist, über einige Jahre auszukommen. Voraussetzung dafür, dass diese Kalkulation aufgeht, wird natürlich sein, dass die Inanspruchnahme des Vereins sich in etwa auf der gleichen Basis und in der gleichen Größenordnung entwickelt wie bisher. ■

Mieterverein Düsseldorf e. V., Oststraße 47,  
40211 Düsseldorf, Telefon 02 11/1 69 96-0  
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 15-18:  
Klaus Bungert, Redaktion: Arnold Wechsel

Assessor Claus Neseemann,  
beim Mieterverein tätig seit  
7. August 2000

ter selbst zu wünschen, allerdings müssen dabei bereits vereinbarte Termine mit anderen Mitgliedern berücksichtigt werden. ■

# JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG DES MIETERVEREINS

## BERICHT DES VORSITZENDEN - 2. TEIL -

Der Vorsitzende Andreas Dahmen beschäftigte sich im weiteren Verlauf seines Rechenschaftsberichtes mit dem Wohnungsbauprogramm. Auf die Frage, wieviel Wohnungen bis 2010 neu gebaut werden müssten, gab er folgende Antworten: Bis 2010 werden rund 14 300 bis 22 100 neu erstellte Wohnungen benötigt. Pro Jahr müssen durchschnittlich rund 2000 Wohnungen fertiggestellt werden; etwa 1500 Geschosswohnungen und 500 Ein- und Zweifamilienhäuser. Für 700 Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser sollte eine öffentliche Förderung erreichbar sein. Der Vorsitzende fragte, ob dieses Ziel erreichbar sei und beantwortete diese Frage gleich mit „Ja“. Laut Untersuchung der vorhandenen Wohnungsbaugrundstücke sei die angestrebte Fertigung möglich. Voraussetzung dafür ist Grundstückseigentümer, Investoren, Verwaltung und Politik müssen an einem Strang ziehen.

### WAS WURDE BISHER ERREICHT?

Für 43 Wohnungsbaugelände (ohne Baulücken und Einzelgrundstücke bis zu zehn Wohnungseinheiten) besteht bereits Baureife. Hier könnten 2774 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 976 Wohnungen in 788 Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet werden. Für weitere 60 Wohnbauflächen ist eine Baureife bis 2010 projektiert. Hier können 10 090 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 3770 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erstellt werden.

Der Vorsitzende forderte, diese Ziele nun energisch anzupacken. Sie seien im kommunalen Wohnungsbauprogramm beschlossen. Verwaltung und Politik müssten nun gemeinsam an der Umsetzung der gesteckten Ziele arbeiten; über die Ergebnisse sei jährlich Bericht zu erstatten. Nach Abschluss dieser Ausführungen über den kommunalen Wohnungsmarkt wendete sich Andreas Dahmen dem eigenen Verein zu. Er lieferte Fakten und Zahlen zum Rechenschaftsbericht: Die letzte Jahreshauptversammlung fand am 17. März 1999 statt. Am 1. Januar 1999 verzeichnete der Verein 34 413 Mitglieder. Hinzu kamen im Laufe des Jahres 5276 neue Mitglieder, denen Abgänge in Höhe von 3035 Mitgliedern entgegenstanden, sodass am Ende des Jahres 1999 genau 35 754 Mitglieder zu verzeichnen waren.

Die Abgänge zum 1. Januar 2000 beliefen sich auf 1465 Mitglieder, sodass das Jahr 2000 mit 34 289 Mitgliedern gestartet wurde. Für diese 34 289 Mitglieder waren im Jahr 2000 genau 3871 Zugänge zu verzeichnen. 2400 Mitglieder verließen uns, sodass am 31. Dezember 2000 exakt 35 760 Mitglieder vorhanden waren. Hier von waren 1376 abzusetzen. In soweit verzeichneten wir am 1. Januar 2001 einen Mitgliederbestand von 34 384. Das Zahlenwerk macht deutlich, dass wir in den Jahren 1999 und 2000 einen Verlust von 124 Mitgliedern zu verzeichnen hatten. Der Rückgang hatte sich im Jahr 2000 allerdings verlangsamt. Für das Jahr 2000 ergab sich letztlich ein Plus von 95 Mitgliedern. Die Mitglieder forderten vom Verein zahlreiche Rechtsberatungen. Im Jahre 1998 hatten wir noch 25 590 Rechtsberatungen. Diese Zahl stieg im Jahre 1999 auf 27 923 an und ging im Jahre 2000 auf 27 766 zurück, also in zwei Jahren 55 689 Beratungen. Demnach sei die Zahl der Beratungen jährlich um etwa 2000 gestiegen, obwohl die Mitgliederzahl so gut wie stagnierte. Das machte eine Raumausweitung dringend erforderlich, um kurzfristig den Beratungswünschen unserer Mitglieder nachkommen zu können. Die Arbeitsabläufe in den Jahren 1999 und 2000 wurden von insgesamt 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bewältigt. Davon sind elf als Beraterinnen oder Berater, drei in der Buchhaltung, fünf im Sekretariat und acht in anderen Aufgabenbereichen tätig. In den beiden vergangenen Berichtsjahren betrug – wie gesagt – die Gesamtberatungszahl 55 689. Teilt man diese Zahl durch 24 Monate, so ergibt das einen monatlichen Aufwand von 2320 oder im Tagesschnitt pro Berater 13 bis 17 Beratungen. Dabei darf nicht vergessen werden, dass außerdem täglich telefonische Beratungen in einer Größenordnung von rund 30 000 pro Jahr durchgeführt werden mussten. Spitzenreiter bei den Beratungen waren in beiden Jahren die Heiz- und Nebenkostenprobleme mit 8933 beziehungs-

weise 8744 Fällen. Gemessen an der Gesamtzahl der Beratungen sind dies in beiden Jahren gut 33 Prozent. Bei diesen Heiz- und Nebenkostenberatungen ist es in 96 Fällen zu prozessualen Auseinandersetzungen gekommen. 36 Fälle warten auf ihre Erledigung durch die Gerichte, elf Prozesse haben wir verloren. Bei den restlichen 13 Fällen ist ein teilweiser Erfolg zu verzeichnen. Da es bei den 17 677 Heiz- und Nebenkostenberatungen in den beiden Berichtsjahren lediglich zu 96 prozessualen Auseinandersetzungen gekommen ist, ergibt sich eine Quote von 0,5 Prozent. Alle übrigen 17 581 Fälle wurden durch den Mieterverein im Schriftverkehr mit dem Vermieter oder den Genossenschaften zum Vorteil unserer Mitglieder ohne prozessuale Auseinandersetzung gelöst. Bei diesen 17 581 Fällen wurden unseren Mitgliedern insgesamt 3.116.000 Mark erspart. An zweiter und dritter Stelle lagen mit je gut 2000 Beratungen die Kündigungen durch den Mieter sowie Mieterhöhung nach Paragraf 2 mit circa 14 Prozent. Die Mieterhöhungen nach Paragraf 2 beinhalten Mieterhöhungen der Vermieter, die im Regelfall mit dem geltenden Mietspiegel begründet werden. Dieser Mietspiegel wird zwischen dem Verein der Haus- und Grundeigentümer und dem Mieterverein Düsseldorf ausgehandelt auf der Basis von Erhebungen, die beide Vereine im Bereich ihrer Mitgliedschaft durchführen. Im Berichtsjahr 1999 und 2000 wurde der Mietspiegel für Düsseldorf zweimal fortgeschrieben. Die geltende Tabelle vom 1. Februar 1998 wurde zum 1. April 1999 und zum 1. Dezember 2000 den ortsüblichen Mieten angepasst, so wie es das Gesetz befiehlt. Nach mehrfachen schwierigen Verhandlungen mit dem örtlichen Haus- und Grundeigentümerverschein ist es uns gelungen, eine Steigerungsrate zum 1. April 1999 im Vergleich zur Mietrichtwerttabelle vom 1. Februar 1998 um insgesamt weniger als drei Prozent pro Jahr zu vereinbaren, obwohl dessen Erhebungen teilweise erheblich höher lagen. Ein noch besseres

Ergebnis für die Mieter konnte, so der Bericht des Vorsitzenden, bei der Fortschreibung der Mietrichtwerttabelle zum 1. Dezember 2000 erreicht werden. Die Steigerungsrate pro Jahr betrug in diesem Falle lediglich 1,38 Prozent. Der Vorsitzende mahnte die Mitgliedschaft, für die Verhandlungen mit Haus und Grund dem Mieterverein mehr Daten, insbesondere über die Bestandsmieten, zukommen zu lassen. Der Rücklauf der Fragebögen, die der Mieterverein an die Mitglieder aushändigt beziehungsweise die in der Mieterzeitung enthalten seien, sei mehr als mangelhaft und erschwert deshalb die Verhandlungsposition des Mietervereins beim Haus- und Grundeigentümerverschein außerordentlich. Die Mitglieder, so der Vorsitzende, schaden sich letztlich selbst, wenn sie hier nicht mit ihrem Verein vernünftig zusammenarbeiten. Er erneuerte seinen Appell mehrfach, bei der nächsten Erhebung die Fragebögen ausgefüllt an den Mieterverein zurückzusenden, um die Verhandlungsposition des Vereins zu stärken. Schließlich wendete sich der Vorsitzende noch dem Thema Mietschlichtungsstelle zu. Diese Mietschlichtungsstelle gibt es seit dem 1. Juni 1984. Sie wurde seinerzeit vom Landesjustizministerium initiiert und als Trägervereine wurden der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Düsseldorf eingesetzt. Bis zum Zeitpunkt dieses Berichts hat die Mietschlichtungsstelle ihren bestimmungsgemäßen Auftrag wahrgenommen. Allerdings ging die Zahl der Mietschlichtungen in den vergangenen Jahren nicht unerheblich zurück. Im Berichtsjahr 1999 und 2000 wurden nur sieben Fälle beantragt und durchgeführt, wobei es allerdings bei allen sieben Verhandlungen zu einer Einigung kam. Der Vorsitzende schloss seinen Rechenschaftsbericht mit dem Hinweis, dass im April 1999 das 100-jährige Jubiläum des Vereins gefeiert werden konnte. Parallel zur Feierstunde hatte das Stadtmuseum eine sechswöchige Ausstellung durchgeführt mit der Bezeichnung „100 Jahre Wohnen in Düsseldorf“, die von mehr als 6000 Personen besucht worden war. Der Vorsitzende schloss seine Ausführungen über die Berichtsjahre 1999 und 2000 mit dem Appell an die Mitglieder, aktiv an der Arbeit des Mietervereins teilzunehmen. ■