

# Stabwechsel beim Mieter-Verein Düsseldorf

Der Düsseldorfer Mieter-Verein verabschiedete sich am 7. Mai 2003 von seinem langjährigen Vorsitzenden Andreas Dahmen. Nach fast auf den Tag genau 35 Jahren gab Andreas Dahmen sein Amt als erster Vorsitzender ab.

35 erfolgreiche Jahre gehen zu Ende. Damals hatte der Mieter-Verein 7 000 Mitglieder, heute sind es fast 36 000. Damals haben wir mit sechs Mitarbeitern gearbeitet, heute sind beim Mieter-Verein 32 beschäftigt, davon allein 13 Juristen. Damals betrug die Miete in einer guten Altbau-Wohnung 1,60 Mark pro Quadratmeter, heute sind es elf Euro. Eine große Zeitspanne mit vielen Auf und Abs, aber für den Düsseldorfer Mieter-Verein gab es eigentlich immer nur die Tendenz zu einer positiven Entwicklung nach oben.

Der Düsseldorfer Mieter-Verein, heute in einem eigenen Gebäude auf der Oststraße und eine feste Institution in unserer Stadt, wird auch in Zukunft die Interessen seiner Mitglieder wahr-



Andreas Dahmen erhält als scheidender Vorsitzender von seinem Nachfolger die Ehrenurkunde

nehmen und mit aller Kraft vertreten. Unsere Stärke sind unsere Mitglieder.

Der Mieter-Verein, seine Mitglieder und Mitarbeiter haben anlässlich der Jahreshauptversammlung Andreas Dahmen für seine umsichtige Politik und großartige Arbeit gedankt und ihm noch viele erfüllte Jahre in seiner Heimatstadt gewünscht. Zu den Ehrengästen, die zur Verabschiedung kamen, gehörten unter anderem der Oberbürgermeister der Stadt Düsseldorf, Joachim Erwin, die Präsi-

dentin des Deutschen Mieterbundes, Anke Fuchs, sowie der Vorsitzende des Rheinischen Mieterverbandes, Heinz Soënius.

Anke Fuchs, die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, dankte Andreas Dahmen für sein jahrzehntelanges Engagement und stellte fest, dass es nicht zuletzt sein Verdienst sei, dass der Düsseldorfer Mieter-Verein zu den größten Mitgliedern des Dachverbandes zählt.

Der Oberbürgermeister der Stadt Düsseldorf, Joachim Er-

win, stellte die Bedeutung des Mietervereins für die Stadt Düsseldorf in den Vordergrund seiner Ausführungen und erklärte, dass die Arbeit des Mietervereins – wie auch die des Haus- und Grundbesitzervereins – für den sozialen Frieden in der Stadt unverzichtbar sei.

Der Vorsitzende des Rheinischen Mieterverbandes, Heinz Soënius, stellte die jahrzehntelange Arbeit von Andreas Dahmen im Vorstand des Rheinischen Mieterverbandes sowie im Beirat des Deutschen Mieterbundes heraus. Er nannte Dahmen einen unermüdlichen Kämpfer für ein soziales und ausgewogenes Mietrecht.

Auf Vorschlag des neuen Vorsitzenden, Klaus Bungert, wurde Andreas Dahmen zum Ehrenvorsitzenden des Vereins ernannt.

Im Rahmen der feierlichen Jahreshauptversammlung wurden über 50 Jubilare, die bereits länger als 30 Jahre im Düsseldorfer Mieter-Verein Mitglied sind, vom Vorstand mit einer Urkunde geehrt. Der Düsseldorfer Mieter-Verein dankte seinen treuen Mitgliedern und wünschte ihnen weiterhin gute Gesundheit, Zufriedenheit und sorgenfreies Wohnen.

## Klaus Bungert nun an der Spitze

Klaus Bungert, Ehrenbürgermeister der Stadt Düsseldorf, wurde auf der Jahreshauptversammlung einstimmig für sechs Jahre zum ersten Vorsitzenden des Düsseldorfer Mieter-Vereins gewählt. Sein Stellvertreterin ist Doris Schneider-Zugowski. Zum Schriftführer wurden Hans-Jochem Witzke und Manfred Seidel gewählt. Des Weiteren gehört dem geschäftsführenden Vorstand Sigrid Weiß als Kassiererin an. Zu Beisitzern wurden gewählt: Pe-



Anke Fuchs, Präsidentin des DMB, gratuliert dem neuen Vorsitzenden Klaus Bungert

ter Birk, Mark Frankenhauser, Arnold Wechsel und Egon Werner. Als Rechnungsprüfer wur-

den Brigitte Schwarzkopf-Dombre und Bernd Obermeyer bestätigt.

# Die Jahreshauptversammlung des Düss

Anke Fuchs, Präsidentin des DMB, würdigt Andreas Dahmen



Zu unseren Gästen gehörten auch Marlies Smeets, Bürgermeisterin der Stadt Düsseldorf



Heinz Soënius, Vorsitzender des Rheinischen Mieterverbandes, dankt seinem langjährigen Weggefährten



Oberbürgermeister Joachim Erwin dankt Andreas Dahmen (rechts) für seine Arbeit

# eldorfer Mieter-Vereins am 7. Mai 2003



Jahreshauptversammlung im Malkasten



Klaus Bungert (rechts) freut sich über eine so lange Mitgliedschaft und gratuliert



DMB-Direktor Franz-Georg Rips (links) überreicht einem unserer Jubilare die Urkunde



Hans-Jochem Witzke gratuliert einem langjährigen Mitglied



DMB-Präsidentin Anke Fuchs überbrachte Andreas Dahmen, dem ehemaligen Vorsitzenden des Düsseldorfer Mieter-Vereins, die Grüße und den Dank des Deutschen Mieterbundes



DMB-Präsidentin Anke Fuchs weiß, wie wichtig treue Mitglieder für die Vereine sind

# BGH: Pro und Contra bei Mieterinteressen

## PRO ZU SCHÖNHETSREPARATUREN

Rund 31 000 Mark Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Renovierungsarbeiten forderte ein Düsseldorfer Vermieter von seinem Mieter und stützte sich dabei auf zwei Klauseln des Formularmietvertrages. Zu Unrecht, wie der Bundesgerichtshof (VII ZR 308/02) jetzt feststellte. Beide Klauseln seien unwirksam. Im Mietvertrag war unter Paragraph 12 geregelt, die Mieträume seien „bei Auszug sauber und ohne Rücksicht auf den für Schönheitsreparaturen in Paragraph 8, Ziffer 2 (des Vertrages) vereinbarten Zeitablauf in fachmännisch renoviertem Zustand zurückzugeben ...“. Für den BGH eine unwirksame Klausel, weil der Mieter unangemessen benachteiligt werde. Grund: Der Mieter müsse nach dieser Endrenovierungsklausel beim Auszug immer renovieren. Unabhängig von der Frage, ob und wann zuletzt Renovierungen oder



Schönheitsreparaturen während der Mietzeit durchgeführt worden sind.

In einer zweiten Klausel des Mietvertrages war unter Paragraph 8 vereinbart, dass der Mieter während der Mietzeit laufende Schönheitsreparaturen nach bestimmten Zeitabständen durchzuführen hat. Auf diese Klausel, so der BGH, könne sich der Vermieter schon deshalb nicht stützen, weil beide Regelungen – Paragraphen 8 und 12 des Vertrages – zusammengehören und zusammen gelesen werden müssten. Die beiden Klauseln ließen sich nicht in eine wirksame und eine unwirksame Regelung aufteilen. Sie stellten eine Gesamtregelung dar, sie seien zusammen unwirksam.

Nur noch zur Klarstellung betonte der Bundesgerichtshof, der Vermieter könne sich auch nicht selbst auf die Unwirksamkeit der von ihm vorgegebenen Endrenovierungsklausel berufen, um so wenigstens die zweite Klausel im Vertrag „zu retten“. Fazit: Die Gesamtregelung zur Renovierung ist unwirksam. Der Mieter muss nichts bezahlen.

## CONTRA ZUR WOHNUNGSKÜNDIGUNG

Bei Mietverträgen aus der Zeit vor dem 1. September 2001 gelten die alten Kündigungsfristen – nicht die neuen aus der Mietrechtsreform, entschied der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 240/02). Nach altem Recht gelten für Mieter und Vermieter folgende Fristen:

- Bis fünf Jahre Mietdauer: Drei Monate,
  - bis acht Jahre Mietdauer: Sechs Monate,
  - bis zehn Jahre Mietdauer: Neun Monate,
  - ab dem zehnten Jahr: Zwölf Monate,
  - DDR-Mietverträge: Oft 14 Tage, wenn vereinbart.
- Für alle Neuverträge ab dem 1. September 2001 gelten drei Monate Kündigungsfrist für Mieter. Für Vermieter betragen die Fristen drei Monate bei Mietdauer bis fünf Jahre, sechs Monate bei Mietdauer bis acht Jahre, danach sind es neun Monate.

## PRO UND CONTRA ZUR VORZEITIGEN ENTLASSUNG AUS DEM MIETVERTRAG

Kann der Mieter von Wohnraum generell verlangen, vorzeitig aus einem längerfristig geschlossenen Vertrag entlassen zu werden, wenn er einen Nachmieter stellt? Nein, einen grundsätzlichen Anspruch gibt es nicht, worauf auch der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 22. Januar 2003 (Az. VIII ZR 244/02) noch einmal hingewiesen hat. Will sich ein Mieter vorzeitig aus einem für einen bestimmten Zeitraum abgeschlossenen Mietvertrag lösen, so kann er die Entlassung nur dann verlangen, wenn er dem Vermieter einen geeigneten und zumutbaren Ersatzmieter stellt. Dieses gilt allgemein kraft Gesetzes (Paragraph 242 BGB), wobei noch ein berechtigtes Interesse des Mieters an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses – wie etwa ein berufsbedingter Ortswechsel – hinzutreten muss. Bei der Frage, ob der Nachmieter geeignet ist, handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, das heißt, der Tatrichter muss im Einzelfall entscheiden, ob die Voraussetzungen gegeben sind. ■

## Neue Geschäftsstelle in Ratingen

Bedingt durch den Verkauf des Hauses, in dem bisher die Geschäftsräume der Außenstelle Ratingen des Mieter-Vereins Düsseldorf untergebracht waren, musste der Mieter-Verein neue Räume in Ratingen anmieten. Dies gelang in relativ kurzer Zeit mit Hilfe der Stadtverwaltung Ratingen.

Die neue Geschäftsstelle befindet sich seit dem 1. September 2003 auf dem Hauser Ring 8 in 40878 Ratingen, Telefon 0 21 02 / 2 17 66. Beratung erhalten Mieter während der Geschäftszeiten montags, dienstags und mittwochs von 8.15 bis 14.00 Uhr, donnerstags von 8.15 bis 13.00 Uhr und freitags von 8.15 bis 11.30 Uhr.

## Neuer Service

Ab Oktober 2003 bietet der Düsseldorfer Mieter-Verein seinen Mitgliedern die Möglichkeit, sich samstags von 9.00 bis 13.00 Uhr von einem unserer Fachjuristen in unserer Geschäftsstelle, Oststraße 47, beraten zu lassen. Dieses Angebot richtet sich insbesondere an unsere berufstätigen Mitglieder, die ansonsten keine Möglichkeit haben, unsere Beratungsstelle aufzusuchen. Voranmeldungen sind dringend erwünscht.