

Mitgliederversammlung 2019

Mieterverein freut sich über mehr als 33.000 Mitglieder



Vorstand und Rechnungsprüferin des Mietervereins Düsseldorf: Marc Frankenhauser (2. Vorsitzender), Karsten Houf (Schriftführer), Bernd Obermeyer (Beisitzer), Kristin Granow (Rechnungsprüferin), Brigitte Schwarzkopf-Dombre (Kassiererin), Hans-Jochem Witzke (1. Vorsitzender), Michaelo Damerow (Beisitzer) (v.l.)

Auf der Mitgliederversammlung des Mietervereins Düsseldorf in der Freizeitstätte Düsseldorf-Garath wurde der bisherige Vorstand entlastet, nachdem der 1. Vorsitzende, Hans-Jochem Witzke, den anwesenden Mitgliedern die Geschäftsberichte für die Jahre 2017 und 2018 vorgetragen und die Kassiererin sowie die Rechnungsprüfer den Prüfungsbericht erläutert hatten.

Die Mitgliederversammlung bestätigte Karsten Houf einstimmig als Schriftführer. Er bekleidete dieses Amt bereits kommissarisch, nachdem der bisherige Schriftführer Manfred Seidel im Sommer verstorben ist.

Der Mieterverein freut sich über mehr als 33.000 Mitglieder. Acht festangestellte Volljuristinnen und Volljuristen und fünf nebenberufliche Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte haben in den beiden zurückliegenden Jahren jeweils rund 25.000 persönliche Beratungen in der Oststraße und in den Zweigstellen in Neuss, Ratingen, Erkrath und Grevenbroich durchgeführt. Hinzu kamen jährlich noch einmal rund

20.000 telefonische Beratungen und schriftliche Auskünfte aufgrund schriftlicher Anfragen und E-Mails. Wegen des Einsatzes der Mietrechtsexperten des Vereins kam es in nicht einmal einem von hundert Beratungsfällen zu Gerichtsprozessen.

Dies zeigt, dass es dem Mieterverein Düsseldorf in der überwiegenden Zahl der Fälle gelingt, die mietrechtlichen Probleme zwischen seinen Mitgliedern und den Vermietern ohne Gericht, d.h. friedlich zu lösen. „Wir sind Düsseldorfs größte Friedensinitiative!“, so Witzke in seinem Rechenschaftsbericht.

Jede zweite überprüfte Betriebskostenabrechnung ist allerdings fehlerhaft! Dies ist einer der Hauptgründe, Mitglied im Mieterverein Düsseldorf zu sein. Mit 36 Prozent im Jahr 2017 und fast 34 Prozent im Jahr 2018 sind die Heiz- und Nebenkosten nach wie vor das dominierende Rechtsberatungsthema. Danach folgen Wohnungsmängel mit rund 24 Prozent (2017) bzw. über 25 Prozent (2018) und an dritter Stelle Streitigkeiten über Mieterhöhungen (10,6 bzw. 10,7 Prozent). Hierunter fallen sowohl Erhö-

hungen aufgrund des Mietspiegels als auch insbesondere Modernisierungsmieterhöhungen, die oft immense finanzielle Belastungen für die Mieterinnen und Mieter zur Folge haben.

Alle anderen mietrechtlichen Bereiche folgen abgeschlagen auf den nächsten Plätzen. Hierzu zählen die Themen Kündigung, Mietkaution, Schönheitsreparaturen oder Mietgebrauch. Letzteres meint alle Rechtsberatungen, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis als Hintergrund haben, sowie Beratungen im Vorfeld bzw. bei Abschluss des Mietvertrages. Fragen beispielsweise, ob die geforderte Miethöhe rechtmäßig ist, die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete anzuraten ist, ob und wenn ja, welche Auskünfte und Informationen der Vermieter bei der Wohnungsbesichtigung abfragen darf, welche Regeln zu beachten sind, wenn eine WG einen Mietvertrag abschließen will, bis hin zur Problematik, ob Tierhaltung erlaubt ist, die Haustür abends abgeschlossen werden muss oder wie laut gefeiert werden darf.

Seit 2002 existiert zudem eine



Karsten Houf ist neuer Schriftführer des Vereins

Kooperation mit der Verbraucherzentrale Düsseldorf und seit über zwei Jahren auch mit der Verbraucherzentrale in Neuss. In den dortigen Räumen stehen den Verbraucherinnen und Verbrauchern einmal pro Woche eine Juristin oder ein Jurist des Mietervereins zur Beratung zur Verfügung. Seit über sechs Jahren gibt es auch eine Kooperation mit dem AStA (Allgemeiner Studierendenausschuss) der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf. Auch dort werden alle 14 Tage einmal die Woche vor Ort Studierende beraten und unterstützt. Außerdem gibt es seit 2011 eine monatliche Beratung im Rahmen der Initiative Mieterhilfe in Hassels-Nord.

Der Mieterverein Düsseldorf wünscht sich, dass viel mehr Mieterinnen und Mieter die zu ihren Gunsten bestehenden mietrechtlichen Instrumente nutzen. „Viel zu wenige ziehen die Mietpreisbremse!“, so Hans-Jochem Witzke. Bei Neuvermietung darf, von wenigen Ausnahmen abgesehen, die Miete nicht um mehr als zehn Prozent über dem Mietspiegel liegen. In bestehenden Mietverhältnissen darf in Düsseldorf die Erhöhung 15 Prozent in drei Jahren nicht übersteigen. Und auch das nur, solange der Mietspiegel nicht überschritten wird. „Viel zu viele lassen sich viel zu viel gefallen!“, resümierte Witzke. ■

Wohnraumschutzsatzung in Düsseldorf in Kraft getreten

■ Am 12. Oktober 2019 ist die Wohnraumschutzsatzung Düsseldorf veröffentlicht worden und damit in Kraft getreten. Wohnungen in Düsseldorf dürfen damit ohne städtische Genehmigung nur noch zu Wohnzwecken genutzt werden. Genehmigungspflichtig ist es, wenn Wohnraum überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet wird, länger als sechs Monate leer steht oder umgewidmet werden soll.

Damit soll der angespannten Situation auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt begegnet werden. Gleichzeitig soll die Grundlage dafür geschaffen werden, Zweckentfremdungen und Leerstand systematisch zu erfassen.

Hassels-Nord: „Kumm eruss“ 2019

■ „Kumm eruss“ (kumm heraus) hieß es am 21. September wieder in Reisholz und Hassels. Die Einladung kam an, das Nachbarschaftsfest lockte zahlreiche Gäste. 29 Vereine, Institutionen und Einrichtungen aus Hassels und Reisholz hatten sich für dieses Fest wieder zusammengeschlossen.

Der Mieterverein Düsseldorf war wie jedes Mal seit 2011 wieder mit einem eigenen Stand und einem Preisausschreiben vertreten. Geschäftsführer Michaelo Dame-row beglückwünschte persönlich die jeweils drei Gewinner bei den Kindern und Erwachsenen und übergab die Gewinne.

Für viele Interessenten bestand zudem die Möglichkeit, sich über die Arbeit des Mietervereins zu informieren, der bereits seit acht Jahren eine monatliche Beratung im Rahmen der Initiative Mieterhilfe in Hassels-Nord in den Räumen der Diakonie anbietet. ■

Neuer Mietspiegel für Düsseldorf ab 1. Dezember 2019

■ Ab dem 1. Dezember 2019 ist für die Landeshauptstadt Düsseldorf eine neue Mietrichtwerttabelle geplant. Die Verhandlungen zwischen Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung sowie dem Mieterverein Düsseldorf sind bereits abgeschlossen. Alle Beteiligten haben der neuen Tabelle inzwischen zugestimmt. Seit 1974 wird die Mietrichtwerttabelle von den Düsseldorfer Interessenvertretungen der Mieter sowie der Vermieter erstellt und von den Gerichten anerkannt.

Aktuell zeigen sich in den Baualtersklassen Steigerungen von durchschnittlich knapp 2,4 Pro-

zent im Vergleich zum drei Jahre alten Mietspiegel von November 2016. Neu hinzugekommen ist die Baualtersklasse „ab 2011“, während die vorletzte Altersklasse bis zum Baujahr 2010 begrenzt wurde.

In den Werten sind wie bisher ein Kabelanschluss und Isolierverglasung enthalten. Fehlen diese Ausstattungen, ist ein Abschlag zu berücksichtigen. Der Zuschlag für Aufzüge wurde auf 0,25 Euro je Quadratmeter erhöht.

Der auf breiter Datenbasis erstellte Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Mietvertragspartnern die Möglichkeit geben soll, die örtübliche Vergleichs-

miete im Sinne der Paragraphen 558 ff. BGB zu bestimmen. In die Datenerhebung eingeflossen sind die Mieten, die in den vergangenen vier Jahren vereinbart wurden, egal ob im Rahmen der Neuvermietung oder bei einer Mieterhöhung während eines bestehenden Vertragsverhältnisses. Die neue Düsseldorfer Mietrichtwerttabelle ist beim Mieterverein Düsseldorf in der Oststraße 47, Düsseldorf, und bei Haus & Grund Düsseldorf, Oststraße 162, gegen eine Schutzgebühr von 4 Euro erhältlich. Auf Wunsch wird sie auch – gegen Zahlung der Portokosten – von den beiden Interessenvertretungen zugesendet. ■

Erster Mietspiegel für Meerbusch

■ Mit Wirkung vom 1. Dezember 2019 gibt es erstmals für Meerbusch einen eigenen Mietspiegel. Erstellt haben ihn Haus & Grund Düsseldorf, Haus & Grund Neuss sowie der Mieterverein Düsseldorf, der am Konvent 14 in Neuss auch linksrheinisch mit einem Mieterbüro vertreten ist.

Bislang wurden die Meerbuscher Werte aus den Mietspiegeln Düs-

seldorf, Kaarst oder Neuss abgeleitet. Hierbei gab es immer wieder Unstimmigkeiten, welche Tabelle und gegebenenfalls mit welcher Gewichtung anzuwenden ist. Da die Mietpreisbremse für Meerbusch gilt, war es daher an der Zeit, Klarheit zu schaffen und eine eigenständige Mietrichtwerttabelle zu erstellen.

Mit dem neuen Mietspiegel sind künftig auch Ab- und Zu-

schläge für mehr oder weniger angesagte Stadtteile möglich. Als besonders begehrt gilt Büberich, während für Ossum-Bösinghoven ein Abschlag in Betracht kommt.

Die Mietrichtwerttabelle ist gegen eine Schutzgebühr von 3 Euro beim DMB-Mieterbüro Neuss, Mieterverein Düsseldorf, Am Konvent 14, 41460 Neuss, erhältlich. ■

Neuer Mietspiegel für Grevenbroich

■ Ab 1. Januar 2020 wird für das Stadtgebiet Grevenbroich ein neuer Mietspiegel gelten. Hierauf haben sich der Haus- und Grundbesitzerverein Grevenbroich und Umgebung sowie der Mieterverein Düsseldorf verständigt.

In allen Baualtersklassen erge-

ben sich Steigerungen von knapp über sieben Prozent im Vergleich zum fast vier Jahre alten Mietspiegel von Januar 2016. Inflationbereinigt entspricht dies einem Anstieg von einem Prozent. Die Altersklassen bleiben unverändert. Mit leicht veränderten Abschlägen gilt die Mietricht-

werttabelle auch für Jüchen (minus drei Prozent) und Rommerskirchen (minus sieben Prozent). Die Mietrichtwerttabelle ist ab dem 1. Januar 2020 gegen eine Schutzgebühr von 3 Euro beim DMB-Mieterbüro Neuss, Mieterverein Düsseldorf, Am Konvent 14, 41460 Neuss, erhältlich. ■

*Weihnachtsgrüße
Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeitende wünschen
allen Mitgliedern und Freunden des Mietervereins
Düsseldorf eine schöne Adventszeit, ein frohes
Weihnachtsfest und ein gesundes, glückliches Jahr 2020.*



Foto: imago images/
Panthermedia

