

Modernisierungsmieterhöhungen

Die Mieter an der Potsdamer Straße und der Fürstenberger Straße mussten in den letzten Jahren zahlreiche Mängel an ihren Wohnungen im Wohnumfeld beklagen. Durch mehrere Brände in einem der beiden zur Siedlung gehörenden Hochhäuser ist das Quartier in Hassels-Nord über die Grenzen Düsseldorfs hinaus als „Problemsiedlung“ bekannt geworden. Zum Jahresanfang ist die Wohnanlage an zwei neue Eigentümerinnen verkauft worden.

Modernisierung und Mieterhöhung

Bereits im ersten Quartal des Jahres regte sich jedoch neuer Protest. Streitpunkt war diesmal nicht etwa die marode Bausubstanz, sondern die anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten. Für etwa die Hälfte der 1.542 Wohneinheiten wurde neben dem Einbau neuer Bäder, Toiletten sowie Fenster, Türen und Wechselsprechanlagen auch eine Erneuerung der Heizungsanlage angekündigt. Im Wesentlichen sollten sogenannte „energetische Modernisierungen“ erfolgen, für die Mieterhöhungen von über 4,00 Euro pro Quadratmeter angekündigt wurden.

Für ein vom Mieterverein Düsseldorf vertretenes Mitglied sollte nach erfolgter Modernisierung die Nettokaltmiete von bisher 6,50 auf 10,27 Euro je Quadratmeter steigen.

Härteeinwand

Nach dem Gesetz ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde. Es

kann daher sein, dass der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme duldet, anschließend aber trotzdem keine höhere oder nur eine teilweise erhöhte Miete zahlen muss.

Vergleichsmaßstab für die Frage, ab wann eine solche Härte vorliegt, können die vom statistischen Bundesamt aufgrund der Mikrozensus-Erhebung veröffentlichten durchschnittlichen Mietbelastungen sein.

Die Mietbelastung, das heißt der Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltseinkommen, betrug im Jahre 2010 durchschnittlich 22,5 Prozent. Einige Haushalte wiesen jedoch zum Teil deutlich höhere Belastungen auf, wie etwa Rentnerhaushalte oder Haushalte von Alleinerziehenden.

Diese Werte sind ein Anhaltspunkt dafür, wo die Belastungsgrenze liegt. In der Regel ist nach der Rechtsprechung eine Belastung von über 30 Prozent des zu berücksichtigenden Einkommens problematisch. Mietbelastungen von mehr als der Hälfte der Rente oder des Einkommens sind aber in jedem Fall nicht zumutbar.

Härtegründe bei Transferleistungsbezug

In der Liegenschaft erhalten 48 Prozent der Bewohner Hilfsleistungen nach SGB II („Hartz IV“). Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Mietparteien, die auch Hilfsleistungen nach SGB XII (Grundsicherung) oder Wohngeld beziehen. Weit mehr als 50 Prozent der Mietparteien erhalten also öffentliche Gelder. Für diesen Personenkreis ist die angekündigte Miete kaum finanzierbar.

Ob Härtegründe für Transferleistungsempfänger im Fall von Hassels-Nord vorliegen, die es ermöglichen, die angekündigte Mieterhöhung in vollem Umfang oder teilweise zurückzuweisen, ist maßgeblich auch davon abhängig, ob Jobcenter oder das Amt für Grundsicherung die Miete übernehmen.

Hier steht der Mieterverein mit den zuständigen Stellen im Dialog. Von dort wird einzelfallbezogen für jeden Transferleistungsberechtigten geprüft, ob die tatsächlichen Unterkunfts-kosten nach einer Mieterhöhung weiterhin im Sinne von SGB II, SGB XII und Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) angemessen sind. In diesem Zusammenhang gibt es Nichtprüfungsgrenzen.

„Schlüssiges Konzept“ der Stadt

Im Rahmen der vom Bundessozialgericht entwickelten Produkttheorie kommt es grundsätzlich nicht auf die tatsächliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter an, sondern darauf, ob die tatsächlichen Gesamtkosten für die Wohnung die Prüfungsgrenze überschreiten oder nicht. Die tatsächliche Wohnungsgröße spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Die maßgeblichen Bruttokaltmieten wurden für Düsseldorf vom Amt für Statistik und Wahlen auf der Grundlage der Vorgaben des Bundessozialgerichts für ein sogenanntes „schlüssiges Konzept“ ermittelt.

Bei einer rechtswirksamen zwischen den Mietparteien vereinbarten Bruttokaltmiete von 11,28 Euro beispielsweise kann in Düsseldorf eine transferleistungsbeziehende Einzelperson eine Wohnung mit 39,7 Quadratmeter und eine Familie mit insgesamt fünf Personen eine Wohnung mit 101,3 Quadratmeter bewohnen.

Aktuelle Situation

Bisher hat die Vermieterin noch keine Mieterhöhungen erklärt. Stattdessen ist sie dazu übergegangen, den betroffenen Mietern nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen Mieterhöhungsvereinbarungen vorzulegen. In diesen Vereinbarungen verpflichten sich die Mieter, eine Modernisierungsmieterhöhung zu akzeptieren, die geringer ist als die ursprünglich angekündigte. Wenn die Mieter diesem Verfahren zustimmen, erfolgt keine Prüfung der Modernisierungskosten, also auch keine Überprüfung, inwieweit nicht umlagefähige Instandsetzungskosten in die Mieterhöhung mit eingeflossen sind.

Einzelfallprüfung durch den Mieterverein

Starre Grenzen in Bezug auf den Härteeinwand gibt es in diesem Zusammenhang nicht. In jedem Fall ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Diese Prüfung übernimmt der Mieterverein Düsseldorf. Lassen Sie sich durch uns beraten. ■

Geschlossen

Heiligabend und Silvester bleiben die Hauptgeschäftsstelle in Düsseldorf sowie die Nebenstellen in Neuss und Ratingen geschlossen.



Müllgebühren und Straßenreinigung sollen teurer werden

Ein Jahreswechsel bringt für Bürger meist auch neue Preise mit sich – in der Regel entwickeln sie sich nach oben. Noch hat in Düsseldorf die Politik nicht über alles entschieden. 2016 sollen die Gebühren für Straßenreinigung und für Restmüll steigen. Ausnahme: Die Preise für Biomüll sinken um ein Fünftel. Die Stadtverwaltung schlägt vor, die Abfallgebühren im kommenden Jahr im Durchschnitt um 4,3 Prozent zu erhöhen. Die Gebühren für die Biotonne sollen nach dem Vorschlag der Verwaltung hingegen um rund 20 Prozent niedriger ausfallen als bisher. Die Straßenreinigungsgebühren sollen nach dem Verwaltungsvorschlag 2016 im Durchschnitt um drei Prozent steigen. Hauptgründe für die Gebührenentwicklung bei den Abfallgebühren sind

nach Darstellung der Stadt die allgemeinen Steigerungen von Löhnen und Produktpreisen (rund zwei Prozent) und ein Anstieg der Restmüllmenge im laufenden Jahr um (rund 1,7 Prozent).

Um die separate Sammlung von Bioabfall attraktiver zu machen, will die Stadtverwaltung die Gebühren für die Biotonne senken. Ein Teil der Kosten der Biotonne soll daher aus den Restmüllgebühren finanziert werden. Die Senkung der Biotonnengebühr um rund 20 Prozent führt zu einer Erhöhung der Restmüllgebühr um 0,6 Prozent.

Die Düsseldorfer haben jedoch laut Umweltamt die Gelegenheit, ihre Abfallbehälter zu optimieren: Oft ist es möglich, eine Biotonne und/oder eine blaue Tonne für Altpapier zu bestellen und

gleichzeitig eine kleinere und damit billigere Restmülltonne aufzustellen. Unter dem Strich führt eine solche Umbestellung nicht nur zu einer besseren Mülltrennung, sondern oft auch zu geringeren Gebühren.

Hier ein Rechenbeispiel:

Eine vierköpfige Familie nutzt derzeit eine Restmülltonne mit 120 Litern Volumen bei einmaliger wöchentlicher Leerung im Vollservice – also mit Abholung und Zurückstellung der Mülltonne durch die Müllabfuhr. Hierfür beträgt die jährliche Gebühr derzeit noch 467,40 Euro. Entsprechend der Gebührenkalkulation für 2016 würde für diesen Behälter im kommenden Jahr eine Gebühr von 487,44 Euro erhoben, also 20,04 Euro mehr.

Die Familie bestellt um: Eine blaue Tonne für Altpapier mit einem Volumen von 120 Litern kommt hinzu – sie ist im Teilservice gebührenfrei, der Vollservice kostet zukünftig 30,71 Euro. Weiterhin gibt es eine Biotonne mit 80 Litern Volumen, im Vollservice für eine Gebühr von 86,39 Euro. Die Restmülltonne könnte auf ein Volumen von 60 Litern reduziert werden, für 277,92 Euro im Vollservice. Die neue Gebühr wäre insgesamt 277,92 plus 86,39 plus 30,71 Euro = 395,02 Euro im Jahr, und damit trotz Erhöhung der Gebührensätze für Restmüll um 92,42 Euro geringer als vor der Umbestellung.

Problem bei dieser Berechnung:

Wegen ihres oft hohen Gewichts werden Biotonnen dort nicht verteilt, wo die Müllabfuhr die Tonnen aus dem Kellerschacht heben muss. Dies ist in der Regel in der Innenstadt der Fall. ■

Marmorfußboden in Toilette

Pinkeln im Stehen

Mit Urteil vom 12. November 2015 hat das Landgericht Düsseldorf (Az: 21 S 13/15) bestätigt, dass der Vermieter nur dann Schadenersatz wegen der Abstumpfung eines Marmorbodens im Toilettenbereich vom Mieter verlangen kann, wenn der Vermieter den Mieter zuvor auf die besondere Empfindlichkeit des Fußbodens hingewiesen hat. Die Schäden, um die es im Prozess ging, waren durch regelmäßiges Urinieren im Stehen entstanden.

Boden farblich verändert und rau

Im konkreten Fall hatte die Vermieterin nach dem Auszug der Mieter festgestellt, dass der Marmorboden im Bad und Gäste-WC im Toilettenbereich farblich ver-

ändert sowie rau und matt war. Deshalb hatte die Vermieterin den Marmorboden auswechseln lassen, wodurch Kosten in Höhe von 1.935,90 Euro entstanden waren. Das Berufungsgericht hat, ebenso wie schon zuvor das Amtsgericht Düsseldorf, entschieden, dass die Vermieterin von den Mietern keinen Schadenersatz wegen einer Obhutspflichtverletzung verlangen kann.

Gericht: Urinieren in aufrechter Körperhaltung nicht unüblich

Im vorliegenden Fall stand fest, dass die Schäden an dem Marmorboden nicht durch unsachgemäße Reinigung, sondern auf das Urinieren im Stehen zurückzuführen waren. Urinieren

in einer aufrechten Körperhaltung sei bei männlichen Personen nicht unüblich, meinte dazu das Gericht. Es könne nicht als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass durch ein „Urinieren im Stehen“ aufgrund der unvermeidbaren Kleinstspritzer dauerhafte Schäden an einem Marmorboden im Nahbereich einer Toilette drohten. Vielmehr falle es in die Risikosphäre des Vermieters, wenn der besonders (säure-)empfindliche Marmorboden durch ein solches Mieterverhalten beschädigt werde. Ob das Urinieren im Stehen generell eine objektive Pflichtverletzung oder vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache sei, hat die Kammer ausdrücklich offen gelassen. Die Revision wurde nicht zugelassen. ■



*Frohe
Weihnachten*

*Vorstand,
Geschäftsführung
und Mitarbeiter
wünschen allen
Mitgliedern für
das bevorstehende
Weihnachtsfest eine
erholsame und
friedliche Zeit sowie
Glück und
Gesundheit für das
Jahr 2016.*

Foto: imago