

# Neuer Mietspiegel für Düsseldorf

Seit dem 1. November 2016 gilt eine neue Mietrichtwerttabelle für die Landeshauptstadt Düsseldorf. Der Mietspiegel wurde auf der Grundlage von über 10.000 Vergleichsmieten erstellt, die Haus & Grund Düsseldorf und der Mieterverein Düsseldorf erhoben, gesammelt, ausgewertet und abgeglichen haben. Seit 1974 wird diese Mietrichtwerttabelle von den beiden Düsseldorfer Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter erstellt und von den Gerichten anerkannt.

Aktuell zeigen sich in den Baualterklassen Steigerungen von knapp sieben Prozent im Vergleich zum seit fast drei Jahre alten Mietspiegel aus Januar 2014. Im jährlichen Mittel sind das etwa rund 2,5 Prozent.

Es ergeben sich nachfolgende Mittelwerte für Wohnungen mit Heizung und Bad/WC in mittleren Wohnlagen:

- Baujahr bis 1948: 8,00 Euro je Quadratmeter
- Baujahr 1949 bis 1960: 8,05 Euro je Quadratmeter
- Baujahr 1961 bis 1976: 7,75 Euro je Quadratmeter
- Baujahr 1977 bis 1985: 8,20 Euro je Quadratmeter
- Baujahr 1986 bis 1999: 8,75 Euro je Quadratmeter
- Baujahr 2000 bis 2013: 9,90 Euro je Quadratmeter

In diesen Werten sind der Kabelanschluss und die Isolierverglasung bereits enthalten. Fehlen diese Ausstattungen, ist ein Abschlag zu berücksichtigen.

Neu im Mietspiegel ist, dass Zu- und Abschläge für die unterschiedlichen Stadtquartiere vorgesehen sind. So kann beispielsweise ein Zuschlag für Oberkassel von fünf bis zehn Prozent Berücksichtigung finden, während in Lierenfeld ein Abschlag von drei bis fünf Prozent in Betracht kommt.

Erstmalig findet auch der Modernisierungsgrad Berücksichtigung. Bei einer umfangreichen Modernisierung der Wohnungen der Baualterklassen bis 1976 kann der Mietwert zwischen Mittelwert und oberem Eckwert der jeweiligen Spanne liegen. Voraussetzung ist, dass neben isolierverglasten Fenstern die Wohnung mindestens drei weitere Ausstattungen aufweist. Hierzu gehören neben einer Wärmeiso-

lierung ein neuzeitlicher Gesamteindruck des Bades durch Erneuerung der Sanitärausstattungen, der Einbau einer neuzeitlichen Elektroanlage, das Vorhandensein hochwertiger Bodenmaterialien oder die Erneuerung der Heizungstechnik. Wenn keines der sechs Modernisierungsmerkmale vorliegt, ist ein Mietwert unterhalb des Mittelwerts der jeweiligen Mietpreisspanne zugrunde zu legen. Auch weiterhin gibt es Zu- und Abschläge für Ausstattungen, wie Personenaufzug, und für Wohnungen ohne zentrale Beheizung und ohne Bad/Dusche, aber mit WC sowie für Appartements und Großwohnungen. Neu ist der Zuschlag für Sprechanlagen für Baujahre bis einschließlich 1976.

Die neue Düsseldorfer Mietrichtwerttabelle ist beim Mieterverein Düsseldorf in der Oststraße 47, Düsseldorf, und bei Haus & Grund Düsseldorf, Oststraße 162, für eine Schutzgebühr von vier Euro erhältlich. Auf Wunsch wird sie auch – gegen Zahlung der Portokosten – von den beiden Interessenvertretungen zugesendet.

Der auf breiter Datenbasis erstellte Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, um den Mietvertragspartnern die Möglichkeit zu bieten, die örtübliche Vergleichsmiete im Sinne der Paragraphen 558 ff. BGB zu bestimmen. ■

## Ende des Kippen-Kriegs?

Der rauchende Rentner Friedhelm Adolfs geht im jahrelangen „Kippen-Krieg“ mit seiner Vermieterin diesmal als Sieger aus dem Gerichtssaal – und will weiterqualmen.

Raucher Friedhelm Adolfs (78) hat im spektakulären Rechtsstreit um den geplanten Rauswurf aus seiner Wohnung einen wichtigen Erfolg erzielt. Das Düsseldorfer Landgericht wies die Klage seiner Vermieterin am 28. September 2016 ab. Sie hatte den Mietvertrag fristlos gekündigt und versucht seit Jahren erfolglos, den starken Raucher aus der Wohnung zu werfen.

Das Verfahren wird als Präzedenzfall für das Verhältnis von Rauchern und Nichtraucherern gesehen, die unter einem Dach leben (Az: 23 S 18/15).

Zuvor hatte Adolfs vor dem Amtsgericht und dem Landgericht Niederlagen erlitten. Beide

Instanzen hatten die Kündigung nach mehr als 40 Jahren Mietdauer bestätigt. Adolfs habe seine Nachbarn in dem Mehrparteienhaus mit Zigarettenqualm unzumutbar belästigt und so ihre Gesundheit gefährdet, hieß es damals in den Urteilen. Nach dem Tod seiner Frau soll er die Parterrewohnung kaum gelüftet haben. Der Qualm sei in den Hausflur gezogen, hatte der Hausverwalter berichtet.

Doch der Bundesgerichtshof hob die Urteile im Februar 2015 mit deutlicher Kritik an der Düsseldorfer Justiz auf und ordnete eine umfassende Beweisaufnahme in dem Fall an. Bei der fälligen Neuaufgabe vor dem Landgericht widersprachen sich die Zeugen dann erheblich bei der Frage, wie stark die Belästigung durch den Tabakrauch tatsächlich war. Nun urteilten die Richter zugunsten des rauchenden Mieters.

Grundsätzlich dürfen aber Mieter in ihren eigenen vier Wänden rauchen. Die Freiheit endet aber, wenn die körperliche Unversehrtheit der übrigen Hausbewohner beeinträchtigt wird.

Die Rechtsprechung ist im Wandel. Früher waren die Gerichte der Ansicht, dass man den Zigarettenqualm eben hinnehmen muss. Das ist heute anders. Der Gesundheitsschutz scheint eine andere Priorität bekommen zu haben.

So gab es in der Vergangenheit zwei Einzelfall-Entscheidungen in Hamburg und Berlin. Dort hatten sich Mieter darüber beschwert, dass sie durch den Qualm des Nachbarn, der unter ihnen auf dem Balkon rauche, extrem beeinträchtigt werden. Die Richter hielten in den beiden Fällen eine Mietminderung für angemessen – in Hamburg waren es fünf (Az: 311 S 92/10), in Berlin zehn Prozent (Az: 67 S 307/12). ■

### Geschlossen

Heiligabend und Silvester bleibt die Hauptgeschäftsstelle in Düsseldorf geschlossen.

Am 28. und 29. Dezember 2016 bleibt die Nebenstelle in Ratingen geschlossen.

Die Zahl der Mitglieder, die mit dem Mieterverein Düsseldorf per E-Mail korrespondieren, steigt stetig. Viele Vorgänge können auf diese Weise beschleunigt und vereinfacht werden. Damit dieser Vorteil auch zum Tragen kommt, bittet der Mieterverein darum, beim E-Mail-Kontakt einige Grundsätze zu beachten:

● **Bitte immer Mitgliedsnummer, Betreff und Adressat angeben:** Damit ersparen Sie den Vereinsmitarbeitern zusätzliche Suchaufgaben, und Ihre Mitteilung erreicht schnell den zuständigen Bearbeiter.

● **Anlagen als PDF-Datei übermitteln und zutreffend benennen:** Nicht alle Dateiformate können im Hause des Mietervereins – auch aus Gründen des Cyberschutzes – geöffnet werden. Anlagen sollten daher ausschließlich im PDF-Format versandt werden. Aussagekräftige Datei-Bezeichnungen, wie beispielsweise „Mietvertrag“ oder „Betriebskostenabrechnung

# E-Mail-Kontakt mit Ihrem Mieterverein

2015“, vereinfachen das Speichern und Auffinden der Anhänge.

● **E-Mails rechtzeitig zustellen:** Bitte beachten Sie, dass auch eine E-Mail ein „normaler“ Posteingang ist und nicht nur Ihr Fall bearbeitet wird. Es hat daher zum Beispiel wenig Sinn, wenn Sie Dokumente, die in Vorbereitung eines Beratungsgesprächs benötigt werden, erst am Vorabend des Beratungstermins übermitteln.

● **Terminwünsche möglichst konkret angeben:** Zur Terminabstimmung steht Ihnen vorrangig die Telefonzentrale unter der Telefonnummer 02 11/1 69 96-0 zur Verfügung. Wenn von Ihnen trotzdem ein Termin schriftlich angefordert werden muss, bittet der Verein Sie, möglichst eine Eingrenzung des Terminwun-

sches nach Datum und Zeitkorridor vorzulegen.

● **Bitte keine umfangreichen Rechtsfragen per E-Mail stellen:** Oft muss das weitere Vorgehen anhand der bisherigen Korrespondenz und bestehenden Vertragsabsprachen erörtert werden. Dies erfordert dann die Beantwortung von Rückfragen. Der Mieterverein Düsseldorf bittet daher um Verständnis, dass die Beantwortung umfangreicher Rechtsfragen grundsätzlich im Rahmen eines Beratungsgesprächs in den Geschäftsstellen erfolgt. Wenn die Rechtsberater feststellen, dass die Beantwortung der E-Mail sehr aufwendig ist, Rückfragen oder Dokumenteneinsicht erforderlich sind, werden sie Ihnen daher üblicherweise einen Beratungstermin anbieten.

● **Rechtsschutz:** Noch aus einem anderen Grund ist das persönliche Beratungsgespräch erforderlich; denn nur so kann in der Regel Rechtsschutz nach der Rechtsschutzrichtlinie des Mietervereins Düsseldorf in Betracht kommen. Diese sieht nämlich vor, dass vor einem Prozess zunächst mit einem Rechtsberater des Vereins Rücksprache gehalten worden ist.

● **Schriftform beachten:** Selbstverständlich können Sie dem Verein auch Änderungsmitteilungen (Anschrift, Kontoverbindung und Ähnliches) per E-Mail mitteilen. Der Zugang solcher Meldungen wird umgehend bestätigt. Willenserklärungen allerdings, die die Schriftform vorsehen, also zum Beispiel bei der Begründung der Mitgliedschaft, der Kündigung der Mitgliedschaft, bei Erteilung einer Einzugsermächtigung oder einer Vollmacht, ist eine E-Mail ungeeignet. Vielmehr bedarf es hier eines eigenhändig unterschriebenen Dokuments im Original. ■

## Fragen zur Gastherme

● **Wer kümmert sich um die Wartung einer Gastherme?**

Der Mieter zahlt Miete, dafür muss der Vermieter die Wohnung in Ordnung halten. Hierzu gehört auch die Instandsetzung und Wartung der Gastherme. Im Mietvertrag kann der Vermieter diese Pflicht aber auf den Mieter abwälzen, und zwar in zweierlei Hinsicht, indem der Mieter entweder verpflichtet wird, die Wartung selbst zu veranlassen, oder indem er sich verpflichtet, die Wartungskosten zu übernehmen.

● **Wer zahlt für diese Wartung?**

Ist die Umlage im Mietvertrag wirksam vereinbart, zahlt diese der Mieter, meist im Rahmen der jährlichen Abrechnung. Fehlt aber eine solche Klausel oder ist der Mieter auch nicht wirksam verpflichtet, selbst einen War-

tungsvertrag abzuschließen, ist dies Sache des Vermieters.

● **Darf so eine Wartung jeder vornehmen?**

Die bloße Reinigung, zum Beispiel des Wärmetauschers, könnte noch jeder selbst durchführen. Da aber gerätespezifische und technische Einstellungen ebenfalls anfallen können, ist der technische Sachverstand eines zugelassenen Installateurs erforderlich, der auch die notwendigen Messgeräte hat. Die regelmäßige Inspektion muss daher laut Energieeinsparverordnung von einer fachkundigen Person durchgeführt werden.

● **Wie könnte man als Mieter selbst einen Defekt erkennen?**

Das ist sehr schwierig. Das heimtückische an Kohlenmonoxid (CO) ist, dass es vom Menschen

nicht wahrgenommen werden kann, denn es ist unsichtbar, geruchlos und geschmacklos. Folge einer Kohlenmonoxidvergiftung können aber Kopfschmerz, Übelkeit, Erbrechen oder Lähmungen bis hin zur Ohnmacht sein. Bei ersten Anzeichen sollte man daher einen Fachmann einschalten. Moderne Geräte haben darüber hinaus Sensoren, die bei einem erhöhten CO-Ausstoß das Gerät abschalten. Es gibt zudem im Baumarkt Kohlenmonoxidmelder oder CO-Melder für rund 30 Euro.

● **Wie könnte ich einem Defekt vorbeugen?**

Durch regelmäßige, das heißt jährliche Wartung und die gesetzlich ohnehin vorgeschriebene Immissionsmessung durch den Schornsteinfeger (VO zum Bundes-Immissionsschutzgesetz). ■



Foto: imago

*Vorstand,  
Geschäftsführung und  
Mitarbeiter wünschen  
allen Mitgliedern für das  
bevorstehende  
Weihnachtsfest eine  
erholsame und friedliche  
Zeit sowie Glück und  
Gesundheit für das  
Jahr 2017.*

