

WAS TUN BEI

**MIETERHÖHUN
NG HAUSVERK
AUE MODERNI
SIERUNGSMAS
SSNAHMEN**

RECHTSHILFE FÜR MIETER*INNEN

**BÜNDNIS 
BEZAHLBAREN
WOHNRAUM**

BÜNDNIS für
BEZAHLBAREN
WOHNRAUM

THEMEN

WAS TUN?	1 - 2
ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGES	3 - 5
RECHTLICHE ANLAUFSTELLEN UND WEITERE INFORMATIONEN	6
ÄNDERUNG DES MIETVERTRAGES	7 - 8
MODERNISIERUNG UND REPARATUR	9 - 10
NEBENKOSTEN	11 - 12
KÜNDIGUNG DES MIETVERTRAGES	13 - 14
WIDERSTAND LOHNT SICH	15 - 18

WAS TUN?

Mieterhöhung, Modernisierung, Hausverkauf – Gründe für Stress mit dem*der Vermieter*in gibt es genug. Allzu oft geben wir Mieter*innen klein bei. Schließlich gehört **Düsseldorf zu den sieben teuersten Metropolen in Deutschland** (F+B Mietspiegelindex 2020). Da möchte man es sich mit dem*der Vermieter*in nicht verscherzen.

Die Immobilienbesitzer*innen profitieren aber auch von unserer Unwissenheit, denn die eigenen Rechte zu kennen, ist die Voraussetzung, um sich **erfolgreich zu wehren**. Das deutsche Mietrecht ist komplex und Gesetze können sich ändern, dieser Flyer ersetzt daher keine Einzelfallprüfung und keine juristische Beratung. In strittigen Fragen empfehlen wir deshalb unbedingt Kontakt mit dem Mieterverein aufzunehmen.



Gutes und bezahlbares Wohnen durchzusetzen, ist letztlich aber eine **politische Frage**, keine juristische.

Wir sind der Ansicht, dass es sich auch dann lohnen kann, gemeinsam für die eigenen Interessen aktiv zu werden, wenn die Rechtslage gegen einen ist – bspw. beim Verhindern von Zwangsräumungen.

Wir, das sind verschiedene Initiativen, Organisationen und Einzelpersonen, die sich 2019 erneut im **Bündnis für bezahlbaren Wohnraum** zusammengefunden haben. Mit öffentlichkeitswirksamen Aktionen machen wir auf Missstände auf dem Wohnungsmarkt aufmerksam und entwickeln Alternativen. Wir sind offen für alle, die sich engagieren möchten für bezahlbares Wohnen, gegen steigende Mieten, Verdrängung und Wohnungsnot.

**Ihr wollt mitmachen, unterstützen oder braucht unsere Unterstützung?
Meldet euch gerne!**

KONTAKT

-  mail@bezahlbarer-wohnraum-duesseldorf.de
-  bezahlbarer-wohnraum-duesseldorf.de
-  +49 (0) 179 535 8460

ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGES

ABLÖSEVEREINBARUNGEN

Reine „Abstandszahlungen“ oder Auszugsprämien ohne die Übernahme von Einrichtungsgegenständen sind **unzulässig**. Erlaubt sind sogenannte **Ablösevereinbarungen**, d.h. die Übernahme von Einrichtungsgegenständen des*der Vormieter*in. Dabei ist ein Preis von bis zu 50% über dem Zeitwert des Gegenstands möglich. Eine Einbauküche, die noch etwa 1.000€ wert ist, darf somit maximal für 1.500€ verkauft werden.

ZEITMIETVERTRAG

Solche Verträge sind nur dann erlaubt, wenn nach Ablauf der Frist **Eigenbedarf** besteht, **Abriss** oder komplette **Sanierungen** geplant sind, oder der **Wohnraum für Angestellte** benötigt wird. Die Befristungsgründe müssen im Mietvertrag genau aufgeführt sein und unmittelbar nach Ablauf der Frist anstehen.

ALTBAUWOHNUNGEN

Auch die Stromversorgung einer Altbauwohnung muss den Betrieb üblicher Haushaltsgegenstände erlauben. Wem bei gleichzeitigem Laufen der Waschmaschine und des Staubsaugers die Sicherung rausfliegt oder wer im Bad ganz ohne Steckdose auskommen muss, hat **Anspruch auf eine Modernisierung** durch den*die Vermieter*in.

HAUSORDNUNG

Hausordnungen dürfen den Mieter*innen keine über den Mietvertrag hinausgehenden Pflichten auferlegen. Putzdienste, Abfallregelungen etc. sind also nur gültig, wenn sie bereits im Mietvertrag erwähnt sind. Soll nach Abschluss des Mietvertrages die Hausordnung geändert werden, so bedarf es der **Zustimmung des*der Mieter*in**.

WOHNGELD

Ob man berechtigt ist, staatlichen Mietzuschuss zu erhalten, hängt von der **Anzahl der Haushaltsmitglieder**, dem **Gesamteinkommen** und der **Miethöhe** ab. Beantragt wird Wohngeld bei der Wohngeldabteilung der Stadt (Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf).

„HARTZ IV“

Die Kostenübernahme der Miete durchs Jobcenter orientiert sich an Richtwerten für die „**angemessene**“ **Kaltmiete** (inkl. Nebenkosten ohne Heizkosten). In Düsseldorf beträgt der Richtwert für eine Person **€467**. Mit jeder weiteren Person im Haushalt steigt der Richtwert, allerdings nicht in dem Maße, in dem die Kosten für größere Wohnungen anfallen.

RECHTLICHE ANLAUF STELLEN UND WEITERE INFORMATIONEN

- i** **Mieterverein Düsseldorf e.V.**
Oststraße 47, 40211 Düsseldorf
- i** **Bilker Initiative – Wohnen für alle**
info@bilk-wohnen-fuer-alle.de
- i** **Runder Tisch Oberbilk**
Mintropstraße 20, 40215 Düsseldorf
- i** **Sozialberatungsstelle fifty-fifty**
Höhenstraße 51, 40227 Düsseldorf
- i** **Wem zahle ich eigentlich Miete?**
www.rosalux.de/publikation/id/40038/wem-zahle-ich-eigentlich-miete
- i** **Mietrechtslexikon**
www.mietrechtslexikon.de
- i** **Mietspiegel Düsseldorf**
www.miete-duesseldorf.de

ÄNDERUNG DES MIETVERTRAGES

Der*Die Vermieter*in darf nicht nach Belieben einen bestehenden Mietvertrag ändern. Ein bereits laufender Mietvertrag bleibt **auch dann gültig, wenn der*die Eigentümer*in wechselt.**

Bei Neuvermietung darf nach der Mietpreisbremse nur um 10% im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden (s. Mietspiegel).

Wenn die bisherige Miete schon über der Grenze „Vergleichsmiete plus 10%“ lag, darf der*die Vermieter*in sie in der Regel weiter fordern. Ausnahmen der Mietpreisbremse bestehen für Neubauwohnungen und Wohnungen, die nach umfassender Sanierung das erste Mal wieder vermietet werden.

Eine Erhöhung muss der*die Vermieter*in mit Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die sich in der Regel im Mietspiegel abbildet, **schriftlich begründen** und den*die Mieter*in zur **Zustimmung** mit einer Frist von zwei Kalendermonaten nach Zugang der Erklärung auffordern. Die neue Miete schuldet der*die Mieter*in erst mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Schreibens.

Nach einer Erhöhung muss die Miete mindestens zwölf Monate unverändert bleiben, bevor ein neues Erhöhungsverlangen gestellt werden kann, sodass zwischen zwei Mieterhöhungen mindestens 15 Monate liegen.



Für Mieterhöhungen gilt zudem in Düsseldorf eine **Kapfungsgrenze** von derzeit noch 15% innerhalb von drei Jahren bei bestehenden Mietverhältnissen. Die neue Bundesregierung hat angekündigt, sie auf 11% senken zu wollen. Erhöhungen wegen Modernisierungen oder gestiegenen Betriebskosten sind davon unabhängig.

Modernisierungen (z.B. Anbau eines Balkons oder Maßnahmen zur Energieeinsparung) müssen **spätestens drei Monate vor Beginn** durch den*die Vermieter*in mit Umfang und Dauer **angekündigt** werden. Nur bei Härtefällen (z.B. unnötige, unzumutbare Arbeiten, Krankheit des*der Mieter*in, inakzeptable Änderung der Wohnungsgrundrisse) kann der*die Mieter*in widersprechen. Befürchtet der*die Mieter*in, dass die Miete zu hoch wird, muss er*sie dies innerhalb von einem Monat dem*der Vermieter*in mitteilen. In vielen Fällen kann die Erhöhung dann ausgeschlossen sein. Bei erheblichen Beeinträchtigungen kann der*die Mieter*in die **Miete mindern**.

Der*Die Vermieter*in muss **entstehende Kosten** (z.B. für Reinigungsarbeiten, erhöhten Stromverbrauch oder eine Ersatzwohnung) **erstatten**. Unangemeldete Handwerker*innen müssen nicht in die Wohnung gelassen werden. Nicht zu Modernisierungsmaßnahmen zählen Reparaturen und Instandsetzungen, die Schäden oder Mängel in der Wohnung beseitigen. Diese können nicht als Begründung einer Mieterhöhung dienen.

MODE- RNISIE- RUNG UND REPA- RATUR

Nach Abschluss von Modernisierungen können 8 % der Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Die Erhöhung ist ab dem dritten Monat der schriftlichen Erhöhungserklärung gültig und gilt dann unbefristet. Bei nicht ordnungsgemäßer Ankündigung oder Abweichung der Erhöhung um 10% nach oben, verlängert sich diese Frist um sechs Monate. Auf Grund von Baulärm, Heizungsausfall, Schimmel, Ungeziefer, Geruchsbelästigung, Missständen im Sanitäranlagenbereich etc., durch die der Gebrauch der Wohnung erheblich beeinträchtigt ist, **kann der*die Mieter*in eine Mietminderung vornehmen**, wenn er*sie diese nicht selbst verursacht hat. Dafür muss der Mangel dem*der Vermieter*in sofort angezeigt und genau beschrieben werden.

Als Druckmittel kann der*die Mieter*in nach Ankündigung einen Teil der Miete vorläufig zurückhalten und diesen Betrag erst nach der Reparatur überweisen. Nach einer **Fristsetzung** kann man die Reparatur auch selbst durchführen lassen und die Kosten mit der **Miete verrechnen**.

NEBENKOSTEN

Nebenkostenabrechnung sind häufig fehlerhaft. In der Abrechnung müssen enthalten sein: **Abrechnungszeitraum, Zusammenstellung der Kosten, Abzug der Vorauszahlung, Anfangs- und Endzählerstände.** Ist kein Verteilerschlüssel vereinbart, werden Nebenkosten nach Wohnfläche auf die einzelnen Mietparteien umgelegt (außer Heizkosten: 50 - 70% nach Verbrauch, Rest nach Wohnfläche).

Genau prüfen

Versicherungen gehören zu den Nebenkosten, solange sie **gebäudebezogen** sind, z.B. Gebäude und Haftpflichtversicherung. Private Versicherungen des*der Vermieter*in (Haftpflicht, Hausrat- oder Mietverlustversicherung) sind **keine Nebenkosten.**

Abrechenbare Hausmeister*innendienste beinhalten nicht kleinere Reparaturen oder Verwaltungsaufgaben wie Überwachung der Hausordnung. Wenn Hausmeister*innen für Garten, Treppenhaus und Winterdienst zuständig sind, **dürfen diese Kosten nicht doppelt abgerechnet werden.**

KEINE NEBENKOSTEN SIND



Verwaltungskosten (Bankgebühren, Porto, Telefon, ...), wie z.B. Abrechnung der Wohnungseigentümer*innengemeinschaft einer Eigentumswohnung



Anschaffungskosten für Geräte (z.B. Schneeschippen, Rasenmäher, Müllbehälter)



Ungezieferkosten, z.B. Beseitigung eines Wespennestes



bei Leerstand einer Wohnung dürfen die Nebenkosten nicht auf die übrigen Mietwohnungen umgelegt werden



Kosten, deren Verantwortung nicht geklärt werden kann (z.B. bei Rohrverstopfung) müssen vom*von der Vermieter*in getragen werden



Kosten von sogenannten Vollwartungsverträgen (u.a. Reparaturen) müssen herausgerechnet werden

Der*Die Vermieter*in muss die Nebenkostenabrechnung **spätestens ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zustellen.** Kommt sie später, können Nachzahlungen nicht mehr eingefordert werden. Grundsätzlich hat der*die Mieter*in das Recht, Einsicht in die detaillierten Unterlagen zu nehmen. Bei fehlerhafter Abrechnung hat der*die Mieter*in eine **Widerspruchsfrist von zwölf Monaten**, die Nebenkostennachzahlung muss aber parallel trotzdem innerhalb von 30 Tagen unter Vorbehalt gezahlt werden.

Vermieter*innen müssen ein „**berechtigtes Interesse**“ an einer Kündigung haben. Darunter fällt auch der **Eigenbedarf**, d.h. wenn der*die Vermieter*in die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt und dies nachweist. Ist der Eigenbedarf vorgeschoben muss der*die Vermieter*in **vollständig** für den entstandenen Schaden (bspw. Umzugskosten) **aufkommen**.

Zeichnet sich der Eigenbedarf bereits zur Vertragsunterzeichnung ab, ist die Kündigung unzulässig. Trifft der*die Vermieter*in in seinem Kündigungsschreiben Aussagen zu seinem Grund- und Immobilienbesitz, so müssen die Informationen vollständig sein. Bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (wenn statt einer Wohnungsbaugesellschaft nun eine Privatperson Vermieter*in ist) besteht mindestens **drei Jahre Kündigungsschutz**.

Für Vermieter*innen gelten **gestaffelte Kündigungsfristen**. Bis zu einer Mietdauer von fünf Jahren beträgt die Frist drei Monate, bei über fünf Jahren sechs Monate und bei mehr als acht Jahren neun Monate.

KÜNDIGUNG DES MIETVERTRAGES

Vertraglich vereinbarte kürzere Kündigungsfristen gelten nur für den*die Mieter*in. Wird ohne Angaben von Gründen gekündigt, lässt sich die Frist **weiter verlängern**. Fristlose Kündigungen sind nur bei schwerwiegender Verletzung mietvertraglicher Pflichten gestattet.

Eine fristlose Kündigung wegen unpünktlicher Zahlung ist nur dann möglich, wenn **zuvor abgemahnt** wurde, oder der **Mietrückstand eine Monatsmiete überschreitet**. Kündigungen haben zwingend schriftlich zu erfolgen. Bleibt der*die Mieter*in trotz Kündigung, bis Ablauf der Frist einfach wohnen, verlängert sich der Mietvertrag stillschweigend sofern der*die Vermieter*in nicht auf Räumung klagt oder binnen zwei Wochen erklärt, dass er mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht einverstanden ist.



Bei **besonderen Härtefällen** (z.B. hohes Alter, schwere Erkrankung, fehlende Ersatzwohnung) kann **Widerspruch** gegen die Kündigung eingelegt und eine Verlängerung des Mietverhältnisses für eine angemessene Zeit verlangt werden.

ILLEGALE MIETERHÖHUNGEN UND ÖFFENTLICHER DRUCK

Nachdem ein Haus auf der Bunsenstraße von einem Privatvermieter an die Lodde Immobilien GmbH verkauft wurde, wehrten sich die Mieter*innen gegen erneute **illegale Mieterhöhungen** des Unternehmens. Keine Mietpartei akzeptierte die Mieterhöhung. Alle legten gleichzeitig einen Widerspruch dagegen ein. Die Mieter*innen gingen zudem mit ihrem Fall an die **Öffentlichkeit**. Journalist*innen kontaktieren den Vermieter, der umgehend die Mieterhöhung zurücknahm.

Bald darauf verkaufte der Vermieter das Objekt weiter. Die widerständigen Mieter*innen schienen ihm nicht geheuer zu sein. Seitdem gab es keine vergleichbaren Probleme mehr in dem Haus.

DER BETRUG MIT DEN EIGENBEDARFSKÜNDIGUNGEN

Eine Familie besitzt in Düsseldorf mehrere Häuser. Sie kaufte die Häuser und vermietete sie als GbRs. Das eine Haus stand in Unterbilk, das nächste in Pempelfort und wieder eines in Derendorf. In allen Häusern wurde den Mieter*innen nach kürzester Zeit gekündigt. Der Grund dafür war jedes Mal ein **vermeintlicher Eigenbedarf**. Doch die Mieter*innen der verschiedenen Häuser tauschten sich im Rahmen einer Veranstaltung des **Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum** aus und stellten fest, dass eine Tochter der Familie vorgab in drei Wohnungen gleichzeitig einziehen zu wollen. Der Betrug flog auf. Leider waren bereits Mietparteien ausgezogen. In einem Fall jedoch kam die Information über den vorgetäuschten Eigenbedarf rechtzeitig. Ihre Kündigung konnte durch den Austausch und das gemeinschaftliche Vorgehen der betroffenen Mieter*innen **abgewendet** werden.

KISSINGER STRASSE

In der Kissinger Straße informierte die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (SWG) kurz vor Weihnachten 2020 in der Hochphase der zweiten Corona-Welle die Mieter*innen von 160 Wohneinheiten über Modernisierungen und damit verbundene **Mieterhöhungen**. Die Mieter*innen gingen gemeinsam mit dem **Bündnis für bezahlbaren Wohnraum** im Januar 2021 mit dem Fall an die Öffentlichkeit. Immer wieder protestierten die Mieter*innen gegen die Modernisierung. Nach und nach musste die Aachener SWG Zugeständnisse machen. Das Unternehmen, das zu 100% der katholischen Kirche gehört, bezeichnet sich selbst als besonders sozial und christlich. Der gemeinschaftliche Protest der Mieter*innen, die vielen Protestbriefe und der öffentliche Druck durch die Presseberichterstattungen führten dazu, dass die Aachener sämtliche Härtefälle auch nach Fristablauf **akzeptierte**, dass illegale Modernisierungsumlagen zurückgenommen wurden und dass die Mieterhöhungen nach der Bauphase für ein Jahr ausgesetzt wurden (eine Kostenersparnis von etwa 1.200€ pro Mietpartei). Nicht alle Forderungen konnten erfüllt werden. Dennoch hatte sich der gemeinschaftliche Widerstand gelohnt.

OBDACHLOS TROTZ MIETVERTRAGS

Kurz vor Weihnachten 2021 stand ein Mieter **trotz gültigen Mietvertrages** auf der Straße. Seine Wohnung sollte zunächst saniert werden und er wurde in einem Hotel untergebracht. Nach ein paar Monaten zahlte das Unternehmen die Hotelkosten nicht mehr und war für den Mieter nicht mehr erreichbar. Dieser konnte sich die Hotelkosten selbst nicht leisten. Mit Hilfe des **Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum** wurde der Fall öffentlich. Der Vermieter lenkte ein und ließ noch bis Weihnachten die Wohnung wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzen. Der Mieter konnte Weihnachten wieder im Warmen feiern.

/ BEZAHLBARER_WOHNRAUM_DDORF

MAIL@BEZAHLBARER-WOHNRAUM-DUESSELDORF.DE



/ BUENDNISBEZAHLBARERWOHNRAUM

BEZAHLBARER-WOHNRAUM-DUESSELDORF.DE

BÜNDNIS 
BEZAHLBAREN
WOHNRAUM