

Wenn es piept, sollte man lüften

Schimmel in der Wohnung gehört sicher zu den Dingen, die sich niemand wünscht. In einigen Fällen hat man als Mieter aufgrund von Baumängeln oder eindringendem Wasser leider keinen Einfluss auf Schimmelbildung. Es gibt aber auch Schimmelfälle, die durch das Heiz- und Lüftungsverhalten ausgelöst oder zumindest verstärkt werden.

Um seine Mitglieder vor solchen Schimmelproblemen zu schützen, bietet der Mieterverein Leverkusen seit Jahren erfolgreich digitale Präzisionshygrometer an.

Der in diesem hochwertigen Messgerät eingebaute Sensor zeigt sekundengenau die Luftfeuchtigkeit, die Raumtemperatur und – ganz neu und wichtig – den Taupunkt an.

Dieser Taupunkt ist für die Vermeidung von Schimmel besonders wichtig. Hier handelt es sich um die Temperatur, welche niemals erreicht oder unterschritten werden darf, wenn man Feuchtigkeit auf der Wand und damit Schimmel vermeiden will.

Der Taupunkt lässt sich am besten am Beispiel einer Bierflasche erklären, welche bei sommerlichen Temperaturen aus dem Kühlschrank geholt wird. Sobald diese auf dem Tisch steht, fängt sie an zu beschlagen, das Wasser



perlt ab. Hier ist nicht etwa die Flasche undicht, sondern die kalte Temperatur lässt die in der warmen Sommerluft reichlich vorhandene, aber weder fühl- oder sichtbare Feuchtigkeit auskondensieren. Der feuchte Beschlag ist ein sicheres Beispiel dafür, dass eine zu hohe Luft-

feuchtigkeit oder eine zu niedrige Temperatur vorherrscht. Genau dies simuliert das Messgerät: Sobald eine Taupunkttemperatur erreicht ist, welche zu Schimmel führt, beginnt die Leuchtdiode zu blinken und ein (abstellbarer) Alarm zu warnen. Damit kann man auch Schim-

melpilzbildung in Nebenräumen vermeiden. Wenn beispielsweise das Kinderzimmer von dem studierenden Sohn nur selten betreten und gelüftet wird, hier also die Gefahr von Schimmelbildung latent vorhanden ist, kann man durch Aufstellen eines derartigen Gerätes sicher vermeiden, dass es hier zu Schimmelbildung kommt.

Hier hat der Mieterverein zugunsten seiner Mitglieder Nägel mit Köpfen gemacht: Durch Großeinkauf konnte der Preis gesenkt werden. Die Mitglieder des Mietervereins können dieses für die Wohngesundheit außerordentlich wichtige Gerät zum Sonderpreis von 25 Euro erwerben. Der Verein bittet um Verständnis, dass ein Versand nicht möglich ist: Das Gerät kann während der normalen Bürozeiten gegen Barzahlung in der Geschäftsstelle des Mietervereins in der Anmeldung erworben werden.

Gleichzeitig wird auch ein Merkblatt über richtiges Heizen und Lüften kostenlos angeboten.

Und natürlich helfen die Rechtsberater des Vereins in allen Fällen, in denen sich bereits Schimmel gebildet hat, bei der Prüfung, ob die Verantwortung hierfür auf der Vermieterseite liegt, und bei der Durchsetzung der Mieterrechte. ■

Mieterhöhungen bei Vonovia und LEG

Wenn große, kapitalgesteuerte Unternehmen Wohnbestände kaufen, zeigt die Erfahrung, dass die Mieten steigen. Diese Vermutung bewahrheitet sich momentan bei den Beständen von LEG und Vonovia in Leverkusen.

Eine Vielzahl von Mietern hat be-

reits Mieterhöhungsverlangen erhalten, fast täglich werden neue Fälle beim Mieterverein Leverkusen eingereicht. Dabei gibt es zwei ganz unterschiedliche Methoden: Zum einen die Mieterhöhung auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“, zum anderen eine Mieterhöhung nach einer Moder-

nisierung. Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete kann der Vermieter aber nicht einseitig „anordnen“, es gilt das Zustimmungsverfahren. Danach wird die Mieterhöhung nur wirksam, wenn der Mieter zustimmt oder wenn ihn das Gericht zur Zustimmung verurteilt. Der Mie-

ter muss zustimmen, wenn die Mieterhöhung formal in Ordnung ist, der Vermieter nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete fordert, die Jahresperrfrist und die Kappungsgrenze eingehalten sind.

Jahresperrfrist heißt, dass seit Einzug in die Wohnung oder seit

der letzten Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete mindestens zwölf Monate vergangen sind. Kappungsgrenze bedeutet, dass der Vermieter relativ niedrige Mieten nicht „auf einen Schlag“ auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben darf. Für NRW hat die Landesregierung hierzu eine Kappungsgrenzenverordnung verabschiedet, so dass seit dem 1. Juni 2014 in 59 Städten und Gemeinden, zu denen unter anderem auch Leverkusen zählt, Mieterhöhungen in drei Jahren auf 15 Prozent, statt der üblichen 20 Prozent, begrenzt sind.

Bei der Erhöhung wird sich der Vermieter im Normalfall auf die ortsübliche Vergleichsmiete berufen. Das ist die Miete, die üblicherweise für vergleichbare Wohnungen hinsichtlich Bauweise, Ausstattung, Größe und Wohnlage gezahlt wird. Grundlage hierfür ist in der Regel der Mietspiegel. Der Mietspiegel für Leverkusen – der auch für Leichlingen und Burscheid gilt – erscheint alle zwei Jahre neu. Gültig ist immer noch der Mietspiegel von 2013, welcher beim Mieterverein erworben werden kann. Hierbei muss beachtet werden, dass aufgrund des Alters des Mietspiegels gelegentlich eine gewisse Unsicherheit auftreten kann – aber die Arbeit am nächsten Mietspiegel, der dann 2016 erscheinen soll, läuft auf Hochtouren.

Die Begründung der großen Wohnungsunternehmen ist jedoch anders: Als weiteres Begründungsmittel ist gesetzlich zugelassen, dass eine Mieterhöhung darauf gestützt wird, dass drei andere, vergleichbare Wohnungen dem Vermieter höhere Mieten einbringen. Solche Erhöhungen über „Vergleichswohnungen“ sind gerade bei der Vonovia die Regel.

Auch wenn das Gesetz solche Begründungen zulässt, sind die meisten dieser Erhöhungen fehlerhaft. Natürlich suchen sich

die Vermieter aus ihrem Bestand von mehreren hundert Wohnungen die aus, die die höchste Miete einbringen. Wenn diese Miete deutlich über dem Wert des Mietspiegels liegt, lohnt es sich, gegen die Erhöhung vorzugehen und nicht zuzustimmen.

Besonders bei der aktuellen Mieterhöhungswelle der Vonovia ist darüber hinaus festzustellen, dass oft „Äpfel mit Birnen“ verglichen werden. Die genannten Vergleichswohnungen liegen in modernisierten und gedämmten Häusern und sind zum Teil auch in der Ausstattung saniert, während die Wohnung, deren Miete erhöht werden soll, noch quasi im Baujahreszustand ist. In solchen Fällen sind die Erhöhungen unabhängig von der Miethöhe bereits formell fehlerhaft, weil die Vergleichswohnungen, jedenfalls in den wichtigen, wertbildenden Punkten, der Wohnung ähnlich sein müssen.

Wichtig ist, die Erhöhung vor der Zustimmung auf die Richtigkeit einer Mieterhöhung zu prüfen. Hat ein Mieter erst einmal eine Erhöhung akzeptiert, ist die Zustimmung in der Regel bindend, unabhängig davon, ob das Erhöhungsverlangen Fehler hatte.

Unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen die Kosten für eine Modernisierung, durch die der Wohnwert gesteigert oder Energie gespart wird, auf den Mieter umgelegt werden. Auch der momentan häufig vorkommende Einbau von Rauchmeldern zählt als Modernisierung. Hierbei gilt eine Obergrenze von maximal elf Prozent der Modernisierungskosten pro Jahr. Bei Modernisierungen werden oft falsche Kosten mit einberechnet, nämlich Kosten, die sowieso aufgrund von notwendigen Reparaturen angefallen wären.

Zur Überprüfung der Mieterhöhung hat der Mieter ausreichend Zeit. Er kann in dem Monat, in dem er die Mieterhöhung erhält,

und in den beiden darauffolgenden Monaten abklären, ob er zustimmt oder nicht. Dabei sollte er gründlich prüfen, wenn nämlich einer Mieterhöhung zugestimmt wurde, kann diese Zustimmung normalerweise auch dann nicht zurückgenommen werden, wenn die Mieterhöhung falsch

war. Hierbei sind vor allem vorhergehende Mieterhöhungen interessant, zumal insbesondere bei einem Vermieterwechsel oftmals entscheidende Hintergrundinformationen fehlen. Der Mieterverein Leverkusen hilft seinen Mitgliedern hierbei natürlich gern weiter. ■

Bitte informieren Sie uns!

■ Der Mieterverein Leverkusen hat mehr als 6.500 Mitglieder. Bei so vielen Menschen, die die Hilfe des Vereins annehmen, ist es natürlich an der Tagesordnung, dass Mitglieder umziehen, ihre Bankverbindung ändern, heiraten oder sonstige für den Verein relevante Daten ändern.

Leider kommt es auch immer häufiger vor, dass Veränderungen dem Verein nicht rechtzeitig mitgeteilt werden. Dadurch entsteht bei der Masse der Mitglieder ein hoher, vermeidbarer Verwaltungs- und Kostenaufwand.

Besonders die Adressermittlung von Mitgliedern ist zu einem erheblichen Problem geworden. Natürlich muss der Verein bei Mitgliedern, bei denen Post nicht zugestellt werden kann, ermitteln, wo sich der aktuelle Wohnort befindet. Dazu muss, wenn keine andere Möglichkeit besteht, die Hilfe der Einwohnermeldeämter genutzt werden. Diese, besonders in Leverkusen und Köln, haben in den letzten Jahren die Gebühren für Anfragen um mehr als 100 Prozent erhöht.

Darum muss der Verein leider nachziehen. Ab dem 1. Januar 2017 ändert sich die Gebührenordnung, ab diesem Zeitpunkt muss der Verein Mitgliedern, bei denen eine Adressermittlung notwendig wird, eine Gebühr von elf Euro in Rechnung stellen.

Wenn man den notwendigen Arbeitsaufwand einrechnet, ist diese Gebühr immer noch bei weitem nicht kostendeckend. Darum und auch in Ihrem eigenen Interesse ruft der Verein seine Mitglieder dazu auf, jede Änderung der mitgeteilten Daten sofort weiterzugeben. Bitte teilen Sie dem Verein auch Änderungen von hinterlegten Bankdaten, Telefonnummern, E-Mail-Adressen und alle anderen wichtigen Umstellungen mit.

So kann der Verein für alle seine Mitglieder effizient arbeiten und sich auf das Wesentliche, nämlich den Mieterschutz und die rechtliche Hilfe der Mitglieder, konzentrieren.

Mitteilungen können Sie gern per E-Mail, Fax oder schriftlich machen. Der Verein dankt Ihnen für Ihre Mithilfe.



MIETERVEIN LEVERKUSEN e.V.
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: André Juffern, Leverkusen