



Foto: imago

Wenn der Vermieter Modernisierungen ankündigt

■ Modernisierungen nehmen in Leverkusen zu – auf den ersten Blick ist das oft erfreulich: Der Vermieter meldet sich und kündigt an, die Wohnung zu modernisieren. Schließlich sind wir meistens daran interessiert, wenn unsere Wohnung besser wird, und der Mieter profitiert ja von den meisten Aufwertungen direkt. Egal, ob Bäder saniert werden, Fenster ausgetauscht, das Haus gedämmt oder sonstige Verbesserungen anstehen, meistens erhöht sich hierdurch der eigene Wohnwert.

Auf den zweiten Blick hat so eine Ankündigung aber auch ihre Schattenseiten: Als Mieter muss man nicht nur zeitweise mit Einschränkungen wie Lärm, Schmutz, abgestellter Heizung oder Ähnlichem leben, oft müssen fremde Handwerker in die private Wohnung gelassen werden, und nicht zuletzt hat der Vermieter nach Abschluss der Modernisierung ein außerordentliches Recht, die Miete zu erhöhen.

Modernisierung könnte ein Fortschritt sein – wenn sie von den Wünschen und Möglichkeiten der Mieter bestimmt wäre. Das ist jedoch oft nicht der Fall, weil viele Vermieter eine Modernisierung als lukratives Geschäft be-

treiben, denn sie können die jährliche Miete um elf Prozent für die Modernisierung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Modernisierungen verringern so den ohnehin knappen preiswerten Wohnungsbestand und tragen dazu bei, das gesamte Mietenniveau immer weiter nach oben zu treiben. Zudem folgt einer Modernisierung häufig die Umwandlung eines Miethauses in Eigentumswohnungen. Auch dadurch droht die Vertreibung der Mieter.

Das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz ermöglicht Vermietern, ihre Modernisierungsbestrebungen noch leichter umzusetzen.

Der Vermieter kann nicht nach eigenem Belieben mit Maßnahmen zur Modernisierung beginnen. Er ist vielmehr verpflichtet, den Mietern die Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen, dabei über den voraussichtlichen Termin, die Art und Dauer der Bauarbeiten informieren, und er muss dem Mieter mitteilen, welche Mieterhöhung voraussichtlich auf ihn zukommt, wenn die Arbeiten abgeschlossen sind.

Als Mieter ist man natürlich nicht schutzlos: Wenn die Mo-

dernisierung für den Mieter, seine Familie oder sonstige Haushaltsangehörige eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, kann die Duldung verweigert werden. Eine Härte kann zum Beispiel in gesundheitlicher Hinsicht bestehen, aber auch eine Änderung der Wohnung, die besonders schwerwiegend ist, kann hierzu zählen.

Die reine Miethöhe nach der Modernisierung zählt seit der Gesetzesänderung nicht mehr als Härte, die die Duldungspflicht ausschließt. Trotzdem sollte man Probleme hier schon dem Vermieter mitteilen, da nur dann eventuell die Möglichkeit be-

steht, die Mieterhöhung ganz oder teilweise zu vermeiden.

Diese Härte muss aber bei einer korrekten Ankündigung bis zum Ende des Folgemonats ordnungsgemäß geltend gemacht werden. Oft bleiben für eine Prüfung nur wenige Wochen.

Deswegen ist es für Mitglieder des Mietervereins wichtig, schon die erste Ankündigung aufmerksam zu behandeln und sich professionell beraten zu lassen.

Auch die Höhe der angesetzten Mieterhöhung kann überprüft werden. Oft versäumen es die Vermieter nämlich, Abzüge bei den Kosten zu machen, die auf Reparaturkosten beruhen. Diese darf der Vermieter nämlich nicht einberechnen, sondern muss sie selber tragen.

Vorsicht auch, wenn der Vermieter neben der bloßen Duldung noch in weiteren Punkten eine Zustimmung des Mieters fordert: Hierin könnte eine „Modernisierungsvereinbarung“ versteckt sein. Diese ist eigentlich eine gute Alternative zur starren und strengen Gesetzeslage und wird auch durch den Mieterverein gefördert. Aber geprüft werden sollte sie trotzdem, damit Mieterinnen und Mieter nicht ohne es zu merken auf ihre Rechte verzichten.

Die Rechtsanwälte beim Mieterverein können Ihnen in vielen Fällen Hilfe und Sicherheit bieten. ■

Mehr als eine Versicherung!

■ Ihre Mitgliedschaft im Mieterverein Leverkusen ist mehr als eine reine Beratungsleistung und mehr als eine reine Versicherung in Mietsachen. Neben der kostenlosen Beratung in allen Fragen rund um das Thema Wohnen leistet der Verein auch auf lokaler Ebene und über seine Verbände auf Landes- und Bundesebene wichtige Mieterpolitik.

Ein Verein lebt von der Mitarbeit und Unterstützung seiner Mitglieder. So werden immer wieder Helfer gesucht, die auf verschiedene Arten den Verein unterstützen: vom Verteilen von Mieterinformationen in großen Liegenschaften über Hilfe bei Instandhalten bis hin zur Arbeit in den Gremien.

Wenn Sie sich für eine Mitarbeit im Mieterverein interessieren, sprechen Sie uns in unserer Geschäftsstelle an. Auch Kooperationen mit lokalen Firmen, die durch Partnerschaften im Bereich „rund ums Wohnen“ gegenseitig Vorteile für alle bieten wollen, suchen wir immer gern.

Ihr Mieterverein Leverkusen ist auf vielen Ebenen für seine Mitglieder tätig. Neben der individuellen Rechtsberatung ist er natürlich auch politisch und mit einer regen Öffentlichkeitsarbeit auf allen Kanälen aktiv, um die Situation für Mieter zu verbessern oder jedenfalls zu verhindern, dass sich die Vermietervertreter mit ihren Wünschen, die zum Teil auf Kosten der Mieter gehen, durchsetzen. Seit diesem Jahr geht der Verein erstmals einen neuen, zusätzlichen Weg. Der Vorstand hat beschlossen, von den großen und besonders problematischen Vermietergesellschaften jeweils eine Aktie zu erwerben, damit der Verein das Recht hat, einen Vertreter zur Hauptversammlung der Aktionäre zu entsenden und sich dort für Mieterrechte einzusetzen.

Die Aktionärsversammlung der Vonovia, dem größten Vermieter Deutschlands (und auch Europas), fand am 9. Mai in Essen statt.

Bereits vor dem Versammlungssaal zeigte sich, dass dem Unternehmen und seiner Geschäftspolitik entgegengetreten wird: Während normalerweise großteils nur Investoren solche Ver-

sammlungen besuchen, gab es eine Vielzahl von Mietervertretern, zu denen auch mehrere Mitarbeiter von Mietervereinen und Landesverbänden gehörten. Diese „kritischen Aktionäre“ beanspruchten später auch einen Großteil der Redezeit.

Zunächst wurde jedoch der – für Mieter eher weniger interessante – formale Teil einer Aktionärsversammlung durchgeführt.

Bemerkenswert ist allerdings das veröffentlichte Ergebnis des Geschäftsberichts: Über 676 Millionen Euro hat der größte Vermieter allein im Jahr 2017 als Gewinn geltend gemacht. Dieser Gewinn wird aber weiter auf Kosten der Mieter und des Wohnungsbestandes an die Aktionäre ausgeschüttet. Im eigentlichen Geschäft hat die Vonovia circa 60 Millionen Euro Verlust verzeichnet; die an die Aktionäre ausgeschütteten Gewinne werden hauptsächlich aus Rücklagen finanziert.

Im Aufsichtsrat gab es mehrere

Änderungen. Zukünftig soll insbesondere der aus den Medien durchaus bekannte ehemalige Chef der Deutschen Bank, Jürgen Fitschen, den Vorstand kontrollieren.

Nach den wenigen lobenden Worten von Finanzinvestoren und Aktionärsvertretern kamen endlich die Mietervertreter zu Wort und ließen wenig Gutes an dem Verhalten des Unternehmens. Das Geschäftsgebaren bei Modernisierungen, bei Betriebskosten und auch bei Mieterhöhungen wurde ebenso kritisiert wie der oft schlechte Mieterservice und die schlechte Erreichbarkeit.

Da nach dem Aktienrecht Wortbeiträge als konkrete und zu beantwortende Fragen formuliert sein müssen, war der Vorstand gezwungen, zu der Kritik auch noch Stellung zu nehmen. Natürlich wurden die meisten Beanstandungen nicht wahrgenommen; das Unternehmen versuchte, sich in einem guten Licht dar-

zustellen. Teilweise konnte der Vorstand aber auch die Probleme nicht wegreden – dann wurde entweder darauf verwiesen, dass die Probleme nur „Einzelfälle“ seien oder mit „Notwendigkeit“ argumentiert. Dennoch mussten sich die Entscheidungsträger der Firma lange Zeit, deutlich über eine Stunde, der lauten Kritik aussetzen.

Auch in der Fachpresse wurde die Hauptversammlung öffentlich wahrgenommen: Das Handelsblatt etwa schrieb, dass die Aktionärsversammlungen der Vonovia aufgrund der Mietervertreter, die sich zu Wort melden, jedes Jahr länger dauern.

Somit kann jedenfalls insoweit die Aktion der Mietervereine als erfolgreich gelten, als einerseits die „Bosse“ der Gesellschaft unmittelbar die Kritik hören und merken, dass ihr Geschäftsmodell Gegenwehr auslöst, und andererseits auch das Unternehmen öffentlich angeprangert wird. ■

Mieterverein auf der Vonovia-Hauptversammlung

Kostenlose Verbraucherberatung für Mitglieder

Der Mieterverein Leverkusen kooperiert mit der Verbraucherzentrale. Beide Organisationen wollen Ähnliches, nämlich Mieter und Verbraucher vor rechtswidrigem Verhalten von Unternehmen und Vermietern schützen. Darum ist es nur logisch, dass die zwei Organisationen miteinander kooperieren. Im Mai 2018 wurde eine solche Kooperationsvereinbarung abgeschlossen.

Für Sie als Mitglieder des Mietervereins Leverkusen bedeutet dies, dass Sie die Beratungsangebote der Verbraucherzentrale in Leverkusen kostenfrei in Anspruch nehmen können.

Solche Verbraucherberatungen finden zu den Themen „Geld und Versicherungen, Digitales, Reise, Energie und Verträge“ statt. Beispielsweise können dort Stromrechnungen geprüft werden, aber auch bei Themen wie Versicherungen, Abmahnungen oder Krediten kann die Verbraucherzentrale helfen.

Die genauen Beratungsthemen können Sie auf der Internetseite der Verbraucherzentrale Leverkusen ersehen, außerdem liegen auch in der Geschäftsstelle des Mietervereins entsprechende Broschüren aus. Ausdrücklich nicht inbegriffen ist natürlich die Beratung in Mietsachen: Diese

können Sie als Mitglieder des Mietervereins weiterhin (und ausschließlich) in der Geschäftsstelle des Vereins kostenlos wahrnehmen. Wenn Sie einen Termin zur Verbraucherberatung vereinbaren wollen, wenden Sie sich bitte unmittelbar an die Verbraucherzentrale Leverkusen in der Dönhoffstraße 27, 51373 Leverkusen, oder telefonisch unter 02 14/31 49 12-01.

Über den Mieterverein können solche Termine aus organisatorischen Gründen nicht vereinbart werden. Außerdem erhalten Sie beim Erwerb von Ratgeberbüchern der Verbraucherzentrale einen Vorteilspreis mit zehn Prozent Rabatt. Um diesen Rabatt zu erhalten, müssen die Ratgeber unter Vorlage Ihres Mitgliedsausweises in der Beratungsstelle Leverkusen erworben werden. ■



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