

Protokoll Eigentümerforum Dortmund Nordstadt

09.04.2018, 19.00 bis 21.00 Uhr

Wichern Kultur- und Tagungszentrum

Top 1: Neues aus dem Quartiersmanagement

Martin Gansau stellt den Quartiersfonds für die Nordstadt vor und erläutert Projekte des Quartiersmanagements, die dieses Jahr durch die Wohnungsunternehmen gefördert werden. Durch den Quartiersfonds stehen dem Quartiersmanagement jährlich 45.000 Euro für Projekte und Veranstaltungen zur Verfügung. Aktuell werden aus dem Quartiersfonds ein Großschachfeld auf dem Nordmarkt mit Eröffnungsveranstaltung gefördert, ein Nordstadt Malbuch, das an alle Schulen verteilt werden soll um die Identifikation der Kinder mit der Nordstadt zu stärken und „Echt Nordstadt“-Trikots für einen Sportverein mit der Auszeichnung „Fair-Play“. Von den Spenden der Wohnungsunternehmen in Höhe von 47.000 Euro, werden in diesem Jahr u.a. erneut die Hofmärkte, das Musik.Kultur.Picknick., das StillLeben Borsigplatz und der Hafenspaziergang gefördert. Generell werden die Mittel für die positive Nutzung öffentlicher Räume verwendet. Weitere Veranstaltungen sind beispielsweise das Spielplatzfest Düppelstraße am 26.04.2018, die Radtour zum Tag der Städtebauförderung am 05.05.2018 und das Nordstadtdinner am 09.06.2018.

Anne Behlau stellt kurz das Immobilienteam vor. Es besteht aus Herrn Sbosny, der u.a. das Hof- und Fassadenprogramm betreut, Herrn Redenz, der als Quartiersarchitekt u.a. kostenlose Erstberatungen vor Ort anbietet und Frau Behlau, die für das Eigentümerforum zuständig ist.

Anders als zuvor wird das Eigentümerforum in diesem Jahr insgesamt drei Mal an einem festen Ort stattfinden. Die nächsten Termine finden Anfang Juli und Ende November 2018 statt. Im Herbst wird zusätzlich eine Exkursion zu einem Vorbildprojekt in der Nordstadt angeboten. Der Veranstaltungsort des Eigentümerforums wechselt ab sofort die Quartiere.

Das Immobilienteam ist wie folgt erreichbar:

Mail: immobilien@nordstadt-qm.de

Tel.: 0231-2227373

Top 2: Möglichkeiten der Mietpreisanpassung

Frau Schindler, Rechtsanwältin bei Haus & Grund Dortmund, erläutert Möglichkeiten der Mietanpassung. Zu unterscheiden sind dabei Möglichkeiten bei Neuvermietung und die Anpassung von Mieten bei einem bestehenden Mietverhältnis.

Miete bei Mietvertragsabschluss:

Bei der Gründung eines Mietverhältnisses ist der Eigentümer relativ frei in der Festlegung der Miete. Es gibt allerdings ein paar Grenzen die zu beachten sind:

Mietpreisüberhöhung: Eine Mietpreisüberhöhung ist eine Ordnungswidrigkeit. Eine nach § 5 WiStrG (Wirtschafts-strafgesetz) Mietpreisüberhöhung liegt vor, wenn die vereinbarte Miete um mehr als 20 Prozent die ortsübliche Miete "unangemessen" übersteigt. Unangemessen ist grundsätzlich eine Miethöhe, die infolge Ausnutzung des geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die ortsüblichen

Entgelte für Vergleichswohnungen in den letzten 4 Jahren um mehr als 20 Prozent übersteigt. Falls die Miete mehr als 20 Prozent über dem regulären Mietpreis liegen soll, muss dies ausreichend begründet sein (z.B. schöne Altbauwohnung mit Stuck, Balkon, etc.).

Mietwucher: Der so genannte Mietwucher ist im Strafgesetzbuch geregelt. Wucher liegt vor, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent übersteigt. Wucher liegt ebenfalls vor, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt und zusätzlich eine Zwangslage des Mieters vorliegt, die vom Vermieter zur Erzielung einer überhöhten Miete ausgenutzt wurde.

Mietpreisbremse: Die Mietpreisbremse regelt, dass bei Neuvermietung die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent angehoben werden darf. In Dortmund gibt es allerdings keine Mietpreisbremse.

Anpassung von Mieten mit bestehendem Mietverhältnis:

Bei einem bestehenden Mietverhältnis darf keine Umstrukturierung der Miete vorgenommen werden (z.B. können nachträglich bei einer Inklusivmiete die Nebenkosten nicht umgelegt werden). Grundsätzlich gibt es folgende Möglichkeiten zur Mietanpassung:

Mieterhöhung nach Mietspiegel: Die gängigste Methode ist die Mieterhöhung nach Mietspiegel. Frühestens 15 Monate nach Einzug oder nach der letzten Mieterhöhung darf der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Der Preiszuschlag darf innerhalb

von drei Jahren nicht höher sein als 20 Prozent (auch wenn damit die Vergleichsmiete nicht erreicht wird!). Die Schritte zur Mieterhöhung sind

1. Die Abgabe der Erklärung an den Mieter
2. Die zwei monatige Zustimmungsfrist durch den Mieter
3. Ein anschließender Umsetzungszeitraum.

Der Mieter kann seine Zustimmung verweigern. Der Vermieter muss dann auf Zustimmung klagen (die Klagefrist beträgt nur 3 Monate!).

Geklagt wird auf Zustimmung, nicht auf Zahlung. Eine Zahlungsklage darf gestellt werden, wenn die Zustimmungsklage gewonnen wurde und der Mieter daraufhin doch nicht gezahlt hat. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet bei allen Mietern eine Mieterhöhung durchzuführen, wenn er dies bei einem Mieter tut. Mieterhöhungen anhand von Vergleichsmieten oder einem Sachverständigen Gutachten sind riskant und nicht immer durchsetzungsfähig.

Staffelmiete: Bei der Staffelmiete ist bereits im Mietvertrag die Höhe der Miete für bestimmte Zeiträume festgelegt. Nach § 557a BGB muss die jeweilige Miethöhe oder die jeweilige Mieterhöhung als Geldbetrag ausgewiesen werden und die vereinbarte Mietstaffel muss mindestens ein Jahr unverändert gelten. Weitere Mieterhöhungen sind - auch bei Modernisierungen - während der vereinbarten Laufzeit des Staffelmietvertrages ausgeschlossen. Ausgenommen sind lediglich die Betriebskosten. Ein Staffelmietvertrag bringt beiden Vertragsparteien Planungssicherheit. Vermieter und Mieter wissen von Anfang an, wie hoch die Miete sein wird. Damit entfällt auch die Notwendigkeit die Mieterhöhung jeweils besonders zu begründen. Der Verweis auf Mietspiegel, Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten entfällt ebenfalls.

Indexmiete: Mieter und Vermieter können schon beim Abschluss des Mietvertrages regeln, ob und inwieweit die Miete während der Mietzeit steigen soll. Mit so genannten Indexmietverträgen können künftige Mieterhöhungen an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Inflationsrate) gekoppelt werden. Maßstab für die Entwicklung der Miete darf nur der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preis-index für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland sein. Andere Formen der Mieterhöhung, beispielsweise auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Mietspiegel oder Erhöhungen nach einer Modernisierung, sind ausgeschlossen, wenn ein Indexmietvertrag vereinbart ist.

Miete nach Vereinbarung: Generell ist es ratsam Mieterhöhungen immer nach Vereinbarung mit dem Mieter vorzunehmen, dabei sollte dieses Gespräch aber nie in der Wohnung des Mieters stattfinden (Vorwurf eines „Haustürgeschäft“ unter Druck). Nach § 557 BGB können während des Mietverhältnisses Vermieter und Mieter im beidseitigen Einvernehmen eine Erhöhung der Miete vereinbaren.

Mieterhöhung bei Teilinklusive Miete Bei einer Teilinklusive Miete werden einige Kostenarten aus dem Katalog der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt und jährlich mit den vom Mieter darauf geleisteten Vorauszahlungen abgerechnet, der andere Teil ist mit der Miete abgegolten, hierüber erfolgt also keine Abrechnung. Bei einer teilklausiven Miete kann nur die Gesamtmiete, nicht einzelne Bausteine erhöht werden.

Mieterhöhung nach Modernisierung: Von den Modernisierungskosten darf der Vermieter 11 Prozent auf die Jahresmiete umlegen. Mieter können nur an Kosten beteiligt werden, wenn:

- eine erhebliche Steigerung des Gebrauchswerts Ihrer Wohnung eingetreten ist (z.B. durch eine Verbesserung des Wohnungszuschnitts)
- die Maßnahmen die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern (z.B. durch die Verbesserung der sanitären Einrichtungen) oder
- Energie oder Wasser nachhaltig eingespart wird (z.B. durch Wärmedämmungs -/Isolierungsmaßnahmen)

Die Mieterhöhung nach Modernisierung ist nicht durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt. Allerdings darf eine Luxusmodernisierung nur mit Zustimmung des Mieters durchgeführt werden.

Generell muss der Vermieter die Modernisierung drei Monate vor Beginn schriftlich ankündigen. Hier sollte auch die Mieterhöhung angekündigt werden.

Mehr Informationen zum Thema:

<https://www.hausundgrund-dortmund.de/>

Top 3: Schwerpunktthema Fassadengestaltung

Das Hof- und Fassadenprogramm der Stadt Dortmund bietet Eigentümern in der Nordstadt die Möglichkeit einen Zuschuss für u.a. die farbliche Neugestaltung von Fassaden, die einmalige Beseitigung von Graffiti-schäden, Lichtgestaltung von Fassaden sowie künstlerischer Fassadengestaltung zu erhalten.

Anne Behlau und Didi Stahlschmidt zeigen anhand von Beispielen (u. a. aus der Nordstadt) wie Fassaden positiv aufgewertet werden können und erläutern die Bandbreite künstlerischer Gestaltung von Streetart bis Graffiti. Zudem zeigen sie auf wie Eigentümer sich vor ungewünschten Graffiti, Tags der an-deren Schmierereien an ihrer Fassade schützen können (siehe Präsentation in der Anlage).

Top 4: Offene Fragen & Diskussion

Das nächste Eigentümerforum findet am Montag, den 9. Juli um 19 Uhr statt. Allerdings nicht wie gewohnt im Wichernhaus, sondern im Quartier Hafen: Tyde Studios, Mathiesstraße 14–16.

Das Quartiersmanagement Nordstadt ist Teil des Stadterneuerungsprogramms „Soziale Stadt NRW - Dortmund Nordstadt“ und wird mit Mitteln des Bundes, des Landes NRW und der Stadt Dortmund finanziert.

Kontakt:

Quartiersmanagement Nordstadt / Immobilienteam

Alexander Sbosny / Till Redenz / Anne Behlau

Mallinckrodtstraße 56, 44145 Dortmund

Telefon: 02 31/2 22 73 73 / Mobil: 0151-58189362

E-Mail: immobilien@nordstadt-qm.de

Web: www.nordstadt-qm.de