

Ratgeber Vonovia

Haben Vonovia-Mieter mehr Probleme als andere?

Mit über 400.000 Wohnungen und mehr als 10.000 Mitarbeitern ist Vonovia das mit Abstand größte Wohnungsunternehmen in Deutschland, ja sogar in Europa. In Bochum, wo der Firmensitz ist, ist die Gesellschaft mit knapp 7.000 Wohnungen jedoch nur mittelstark vertreten.

Dennoch sind Vonovia-Mieter alltägliche Gäste in den Sprechstunden des Mietervereins. Wohnungsmängel und Instandhaltungsstau, Mieterhöhungen mit und ohne Modernisierung, Nebenkosten, Hausmeister, Gartenpflege – kaum ein Thema, bei dem die Vonovia nicht unangenehm auffällt. Dieser Ratgeber wendet sich deshalb speziell an Vonovia-Mieter und gibt Tipps zu den wichtigsten Themen, die hier immer wieder auftauchen. Denn man kann sich wehren!

Überfordert?

Haben Sie Schwierigkeiten, die Tipps alleine umzusetzen? Zum Beispiel, mit Hilfe des Mietspiegels Ihre „ortsübliche Vergleichsmiete“ korrekt auszurechnen? Dann empfiehlt sich eine Mitgliedschaft im Mieterverein! Denn unsere Mitglieder erhalten jederzeit eine Komplettbetreuung in allen Fragen des Mietrechts – und die Mitgliedschaft ist gar nicht teuer. Infos auf der letzten Seite.



Die neue Vonovia-Firmenzentrale an der Universitätsstraße in Bochum

Mieterhöhung

Während eines laufenden Mietverhältnisses darf die Miete nur nach den gesetzlichen Vorgaben erhöht werden. Diese lauten:

- > Die letzte Mieterhöhung muss 12 Monate her sein, bevor die nächste verlangt werden darf.
- > Die Mieter haben 2 Monate plus den Rest des laufenden Monats Zeit, sich zu überlegen, ob sie der Mieterhöhung zustimmen wollen. Ohne Zustimmung wird die Erhöhung nicht wirksam.
- > Die Kappungsgrenze muss beachtet werden: Die Miete darf nicht um mehr als 20 % in 3 Jahren steigen.
- > Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ darf nicht überschritten werden.

Diese findet man im Mietspiegel, z. B. hier: bochum.de/mietspiegel.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ordnet man die Wohnung nach Baujahr, Größe und Wohnlage in die Mietpreistabelle ein und nimmt alle angegebenen Zu- und Abschläge vor. Das Ergebnis vergleicht man mit der eigenen Miete. Ist schon die aktuell gezahlte Miete höher als der Mietspiegel erlaubt, kann man die Zustimmung komplett verweigern. Liegt die alte Miete hingegen unter dem Mietspiegelwert, die neu geforderte jedoch darüber, kann man „teilweise zustimmen“ nämlich bis zum Mietspiegelwert.

Modernisierung

Anders sind Mieterhöhungen nach Modernisierungen geregelt. Hier kommt es auf die Kosten der Modernisierung an.

Modernisierungen sind Baumaßnahmen, bei denen der Zustand der Wohnung nachhaltig verbessert und ihre Gebrauchstauglichkeit erhöht wird. Dazu zählen auch energetische Maßnahmen – z. B. Wärmedämmung oder der Einbau einer besonders effizienten Heiztechnik.

Hat eine solche Modernisierung stattgefunden, können hinterher 8 % der Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden, maximal 3 € pro qm bzw. 2 €, wenn die Ausgangsmiete unter 7 € war. Mit eingeflossene Instandhal-

tungskosten müssen vorher abgezogen werden, denn die sind Vermietersache.

Beispiel:

- > Gesamtkosten für die Wohnung: 30.000 €
- > Eingeflossene Instandhaltungskosten: 6.000 €
- > Modernisierungskosten: 24.000 €
- > davon 8 %: 1.920 €
- > : 12 Monate = 160 € monatliche Mieterhöhung.

Die Modernisierung muss man als Mieter in der Regel dulden, der Mieterhöhung aber kann man innerhalb eines Monats nach der Ankündigung widersprechen, wenn sie eine soziale Härte darstellt – beispielsweise, weil man die Miete dann nicht mehr bezahlen kann.



Als Vonovia noch Deutsche Annington hieß, begann die Modernisierung in Weitmar-Bärenndorf.

Wohnungsmängel? Mietminderung!

Wenn Mieter – wie der Mietvertrag es vorsieht – brav die volle Miete spätestens am 3. Werktag eines Monats zahlen, dürfen sie erwarten, dass sie dafür auch die Wohnung uneingeschränkt und ungestört nutzen können. Doch was ist, wenn der Wasserhan tropft, die Klospülung rauscht, die Fenster ziehen, die Wände schimmeln oder die Heizung die Raumtemperatur grade mal auf 18 Grad bringt?

Eine Wohnung besteht aus mehr als Fußböden, Wänden und Decken. Lichtschalter und Steckdosen, Wasserhähne und Abflüsse, Wasch- und Spülbecken, Badewanne oder Dusche, Fenster und Türen – das haben Sie alles mitgemietet. Und das muss ordnungsgemäß funktionieren. Dafür zahlen Sie mit Ihrer Miete!

Wenn eine Wohnung Mängel hat wie oben beschrieben, heißt das, dass der Vermieter nicht mehr seine volle, vertraglich vereinbarte Leistung erbringt. Das Gesetz sieht für so einen Fall vor, dass auch der Mieter nicht mehr seine volle Leistung erbringen muss: Heißt: Er muss nicht mehr die volle Miete zahlen.

Mietminderung ist DAS Mittel der Wahl im Kampf gegen Wohnungsmängel. In einer Wohnanlage der Vonovia Auf der Kiekbast in Bochum Werne fiel seit 10 Jahren immer wieder die Heizung aus. Und es wurde



In dieser Wohnanlage in Bochum-Werne fiel seit 10 Jahren immer wieder die Heizung aus. Erst nach Androhung einer Mietminderung durch mehrere Mietparteien wurde endlich repariert.

nur geflickschustert. Erst als im Februar dieses Jahres mehrere Mietparteien mit Unterstützung des Mietervereins Mietminderungen androhten, reagierte die Vonovia mit einer ernstzunehmenden Reparatur. Jetzt ist es wieder warm in Werne.

Voraussetzung für eine Mietminderung ist, dass man als Mieter den Wohnungsmangel gemeldet hat – aber dazu ist man sowieso verpflichtet. Denn ohne Anzeige des Mieters kann der Vermieter ja gar keine Kenntnis von dem Mangel erlangen – und ihn folglich auch nicht beseitigen.

Hat man als Mieter dem Vermieter jedoch einen Mangel angezeigt, ist dieser verpflichtet, ihn unverzüglich zu beseitigen. Tut er dies nicht, kann der Mieter nicht nur die Miete min-

dern – und zwar vom ersten Tag an, an dem der Mangel bestanden hat, im Zweifelsfall auch rückwirkend. Man kann den Vermieter auch unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung auffordern und die (bei Nichtbeachtung) auch gerichtlich einklagen.

Gemeinsam handeln!

Wenn ein Wohnungsmangel nicht nur aus einem tropfenden Wasserhan besteht, der Sie ganz allein betrifft, sondern zum Beispiel aus einem Heizungsausfall, der alle Mieter Ihres Hauses oder Ihrer Wohnanlage betrifft, kann es ungemein hilfreich sein, wenn die Mieter sich zusammenschließen und gemeinsam handeln. Einer von 100 Mietern mindert die Miete? Das nimmt so eine Wohnungsriesin wie die

Vonovia nicht einmal wahr. 5 von 100 mindern? OK., das wird bemerkt, steckt man aber weg. 20 von 100 mindern? Das tu weh. Da ist es vielleicht günstiger, die Reparatur in Auftrag zu geben, als weitere Einnahmeausfälle zu riskieren.

Mieter haben deshalb um so bessere Aussichten, ihre Rechte auch gegenüber großen Wohnungsgesellschaften durchzusetzen, wenn sie gemeinsam handeln. Der Mieterverein hilft dabei, indem er Mieterinitiativen mit Rat und Tat unterstützt und nicht selten sogar zu deren Bildung anregt. Denn ohne die Bereitschaft, Druck auszuüben, erreicht man als Mieter nichts gegen so große Wohnungsgesellschaften. Wir schauen bei der Initiativenarbeit auch nicht auf die Mitgliedschaft – kontaktieren Sie uns!

Betriebskosten

Betriebskosten muss man als Mieter nur dann zusätzlich zur Miete bezahlen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Heute ist das allgemein üblich, aber wer einen mehrere Jahrzehnte alten Mietvertrag hat, sollte mal einen Blick hineinwerfen. Wohlmöglich sind da Straßenreinigung und Müllabfuhr aufgeführt, nicht aber Hausmeister und Gartenpflege.

Das sind übrigens besonders streitträchtige Kostenarten bei Vonovia. Die Hausmeister heißen hier „Objektbetreuer“, und sie fegen nicht nur den Hof und Stellen die Mülltonnen raus, sondern sie führen auch Mietinteressenten durch freie Wohnungen, führen kleinere Reparaturen durch und prüfen, ob die Heizung funktioniert.



Letztere Beispiele sind allerdings keine umlagefähigen Nebenkosten. Reparaturen gehören zur Instandhaltungspflicht des Vermieters, die er selbst bezahlen muss. Wohnungsbesichtigungen fallen in den Bereich Hausverwaltung, für die Mieter nicht zahlungspflichtig sind. Und die Funktionsfähigkeit der Heizung zu garantieren, ist ebenfalls reine Vermieterpflicht – mit allem, was dazu gehört.

Deshalb haben Mietervereine nach zähem Kampf durchgesetzt, das Vonovia bei der Umlage der Hausmeisterkosten einen Abzug

für Verwaltungstätigkeiten machen muss. Um die richtige Höhe tobt jedoch weiterhin viel Streit.

Überhaupt ist Vonovia Weltmeisterin im Erfinden neuer Nebenkosten. Wasserfilter sind so ein Beispiel. Die baut Vonovia neuerdings gerne direkt hinter den Hauptwasserzulauf ein und wartet ihn jährlich, obwohl es am Wasser der Bochumer Stadtwerke gar nichts zu filtern gibt. Natürlich versucht Vonovia, die Kosten auf die Mieter umzulegen, auch auf die, bei denen nichts darüber im Vertrag steht.

Und ein ganz besonderes Vonovia-Social besteht darin, Tochterunternehmen einzuschalten, die Dienstleistungen abwickeln, und die dann auf die Rechnung des eigentlich ausführenden Betriebs noch ihre Verwaltungskosten aufschlagen.

Für Mieter gilt in solchen Fällen: Wer sich nicht wehrt, zahlt verkehrt – nämlich zuviel. Die Prüfung von Nebenkostenabrechnungen ist allerdies nicht für Laien. Für Mitglieder von Mietervereinen ist das jedoch eine Standardleistung – das häufigste Beratungsthema überhaupt. Und die Sache lohnt sich, denn jede zweite Nebenkostenabrechnung in Deutschland ist falsch. Natürlich immer zum Nachteil des Mieters.

Wie der Mieterverein hilft

Der Mieterverein ist ein ganz normaler eingetragener Verein, der sich, wie alle anderen e. V. auch durch Mitgliedsbeiträge finanziert. Das ist, was die persönliche Beratung und Betreuung seiner Mitglieder angeht, auch schon der größte Unterschied zu einem Rechtsanwalt. Der berät nämlich gegen Gebühren, deren Höhe sich nach dem Streitwert richtet. Beim Mieterverein sind Rechtsberatung, Schriftverkehr und Aktenführung bereits im Mitgliedsbeitrag

enthalten. Der liegt übrigens bei 7,50 € pro Monat im Standard- und 9,50 € im Premium-Tarif. In letzterem ist eine Mietrechtsschutz-Versicherung enthalten.

Doch es gibt noch einen weiteren, ganz wesentlichen Unterschied: Beim Mieterverein beraten wir nicht nur unsere Mitglieder in persönlichen Sprechstunden. Immer dann, wenn in einer Siedlung viele Mieter vom gleichen Problem betroffen sind – zum Beispiel Modernisierung, Verkauf oder Abriss

– versuchen wir, die Mieter zu einem gemeinsamen Vorgehen zu bewegen. Wir kommen dazu zu Ihnen in Ihre Siedlung mit einer Infoveranstaltung, die Sie über Ihre Rechte informiert.

In der Regel regen wir dabei die Bildung einer Mieterinitiative an, die die Interessen der Mieter mit mehr Nachdruck vertreten kann als einzelne Mieter allein. Dabei kommt es dann nicht darauf an, dass alle in dieser Mieterinitiative Mitglied im Mieterverein sind. Sprechen Sie uns an!

KONTAKT

Mieterverein Bochum, Hattlingen und Umgebung e. V.

44787 Bochum
Brückstraße 58
Tel.: 0234 / 96 11 40

Mo - Do 8:30 - 18:00
Fr 8:30 - 12:00

Nikolaistr. 2
44866 Wattenscheid
Tel: 02327 / 88403

Mo 9 - 12 + 13 - 18
Do 9 - 12 + 13 - 15

info@mvbo.de
mieterverein-bochum.de