

Mail 14V DO an LEF

Rainer Stücker

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:

Rainer Stücker

Freitag, 17. Juli 2020 14:55

'volker.wiegel@leg-wohnen.de'; 'andrea.kisters@leg-wohnen.de';

'Michael Zimmermann (Michael.Zimmermann@leg-wohnen.de)'

Martin Grebe; Tobias Scholz; Markus Roeser

Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB aus Juli 2020 für Dortmund

→ bis heute unbeantwortet

Ihre Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB aus Juli 2020 für Dortmund

Hier: z.T. erhebliche Überschreitung des Mittelwertes des qualifizierten Mietspiegels für Dortmund

25.7.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Unternehmen hatte im März 2020 wg. der Corona-Pandemie u.a. Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB ausgesetzt, so wie andere Vermieter auch. Wir hatten diese (selbstverständlich freiwillige und zeitlich begrenzte) Entscheidung begrüßt.

Seit ca. Ende letzter Woche sind uns von mehreren Vereinsmitgliedern, die Mieter bei Ihnen sind, Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB, jeweils mit Druckdatum 06.07.2020, zur Prüfung und Bearbeitung übergeben worden. (Obwohl uns eine öffentliche Info Ihrerseits nicht bekannt ist und auf Ihrer website nicht gefunden werden konnte, gehen wir deshalb davon aus, dass Sie die zuvor angesprochenen Regelung offensichtlich nun „beendet“ haben.) Dies nehmen wir dann zur Kenntnis, ohne dies kritisieren zu wollen.

Allerdings ist seit mehreren Jahren die Thematik Überschreitung des Mittelwertes des qualifizierten Mietspiegels für Dortmund zwischen Ihnen und uns streitig. Nach unserer Rechtsauffassung ignorieren Sie die herrschende Rechtsprechung am Amts- und Landgericht Dortmund äußerst hartnäckig. Nach unserer Wahrnehmung hatten Sie zum Jahreswechsel 2019/2020 zahlreiche Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB erklärt, bei denen überwiegend der Mittelwert in einer Größenordnung von ca. 0,20 – 0,30 €/m²/mtl. überschritten wurde. Dies hatten wir öffentlich kritisiert und für unsere Mitglieder in den Einzelfällen zurückgewiesen.

Bei der Auswertung der hier bislang vorliegenden Mieterhöhungen vom 06.07.2020 haben wir nun zu unserer Verwunderung bei mehreren Erklärungen eine sehr deutliche Überschreitung des Mittelwertes festgestellt, in einem Fall wird für eine durchschnittliche Wohnung ohne besondere Qualitäten sogar der Oberwert der Mietspiegelspanne geltend gemacht, zugleich gibt es auch weiterhin Mieterhöhungen, bei denen weiterhin der Mittelwert („lediglich“) in einer Größenordnung von ca. 0,20 – 0,30 €/m²/mtl. überschritten wird.

Drei Beispielsfälle für erhebliche Überschreitungen (auch angehängt als pdf):

DO-Scharnhorst, Baaderweg 7	Zustimmung auf 6,45 €/m ² /mtl. gefordert	Überschreitung
des Mittelwertes des Mietspiegels um 0,58 €/m ² /mtl.		

DO-Bövinghausen, Stemmkeweg 5 ½	Zustimmung auf 5,69 €/m ² /mtl. gefordert	Überschreitung
des Mittelwertes des Mietspiegels um 0,74 €/m ² /mtl.		

DO-Hangeney, Mechtildstr. 10	Zustimmung auf 5,75 €/m ² /mtl. gefordert	Überschreitung
des Mittelwertes des Mietspiegels um 0,74 €/m ² /mtl. – gefordert wird die <u>Zustimmung zum Oberwert der Spanne</u>)		

(im Übrigen gegenüber einer langjährigen 85-jährigen

Mieterin)

(diese Berechnung ergibt sich jeweils unter Berücksichtigung der von Ihnen ausgewiesenen Zu- und Abschläge nach dem Mietspiegel Dortmund; s. Anhang).

In all diesen drei (und auch weiteren vergleichbaren) Fällen sind wir mit den jeweiligen Beständen so gut vertraut, dass wir meinen, sagen zu können, dass derartige Überschreitungen des Mittelwertes sachlich in keiner Weise gerechtfertigt sein können. Folglich werden wir in der kommenden Woche öffentlich auf die dargestellte Problematik hinweisen.

Wir bitten eindringlich um Überprüfung Ihrer Verfahrensweise.

Mit freundlichen Grüßen

RA Martin Grebe und Rainer Stücker

Kontakt: Rainer Stücker
Geschäftsführer des
Mietervereins Dortmund u.Umgebung e.V.
Kampstr. 4, 44137 Dortmund
0231 / 557656-0 / Fax: 55 76 56-68

Direktdurchwahl Rainer Stücker: 55 76 56-76
Mail: rainer.stuecker@mieterverein-dortmund.de

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Vereinsregister Dortmund Nr. 1418 / Steuer-Nr. 314/5703/0708
Vorstand: Silvia Beckmann, Birgit Engl, Rita Maria Jünnemann