



Wo Abrisse geplant sind, um Platz für Neues zu schaffen, laufen die Mieter Sturm. Hier Filmt der WDR aufgebrachte HWG-Mieter der Siedung „Im Westenfeld“ in Hattingen. Lesen Sie unser Schwerpunktthema „Stadtumbau“ auf Seite 4 - 5.

Gagfah- Mieter als Renten-Opfer?

Bund plant Verkauf

Mieter im Ruhrgebiet, vor allem in Dortmund, sind von einem neuen Privatisierungsvorhaben bedroht: Der Haushaltsausschuss im Bundestag hat einmütig beschlossen, das Bieterverfahren für den Verkauf der „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“, kurz „Gagfah“ genannt, vorzubereiten und noch im laufenden Jahr zu starten. Die Wohnungsgesellschaft bewirtschaftet 72.000 eigene und 9.000 Wohnungen in Immobilien-Beteiligungen. Davon befinden sich 1.500 in Dortmund. Die Hauptverwaltung der Gagfah befindet sich in Essen.

Die Gagfah gehört der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA). Der Verkauf soll ein Beitrag zur Stabilisierung der Rentenbeiträge sein. Das Aktienpaket soll für mindestens 1,6 Mrd. Euro einen neuen Eigentümer finden. Als potenzielle Erwerber kommen sowohl frühere Bieter aus den USA als auch die Nomura-Bank und die Viterra AG in Frage, die wie Aasgeier immer darauf warten, dass die öffentliche Hand durch leere Kassen zum Wohnungsverkauf gezwungen wird.

1918 von Angestelltenverbänden gegründet, gehört die Gagfah zu den traditionsreichsten und größten Wohnungsunternehmen in Deutschland und versorgt 200.000 Menschen in mehr als 120 Städten mit Wohnraum. Waren es früher

BfA-Beschäftigte und deren Angehörige, stehen die Wohnungen heute breiten Schichten der Bevölkerung offen. Das Mietniveau ist moderat und liegt im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus. Mit Hausmeistern vor Ort, laufenden Instandsetzungen und Modernisierungen gilt der Bestand auch bei allgemein schwächer werdenden Nachfrage als völlig problemlos, selbst im Dormunder Problem-Stadtteil Scharnhorst-Ost. Weitere Wohnungen befinden sich breit gestreut im Dormunder Stadtgebiet, aber auch in Essen und Bochum.

Der Mieterverein Dortmund hat die Dortmunder Bundestagsabgeordneten aufgefordert, sich für die Interessen der Mieter einzusetzen. Hoffnungsschimmer. Bisher blieben alle Bemühungen, die Gagfah zu privatisieren, erfolglos. Denn das Anlagevermögen der BfA darf nicht unter Wert verkauft werden. Bereits 1996 gab es ein Bieterverfahren; die eingereichten Gebote waren jedoch so niedrig, dass ein Verkauf nicht zu Stande kam.

Sollte es diesmal doch ein zuschlagfähiges Gebot geben, fordert der Mieterverein Dortmund für die Gagfah-Mieter ein Dauerwohnrecht als Zusatz zum Mietvertrag. Der Mieterverein kann sich auch vorstellen, dass die Qualität des Gagfah-Bestandes auf für ein Konsortium landeseigenes und kommunaler Wohnungsunternehmen interessant sein könnte.

Eichels Segen

Elf Mrd. € öffentliche Mittel fließen jährlich in die Eigenheimzulage. Horrende Subventionen für die Zersiedlung der Landschaft, Triebfedern für die Privatisierung von Mietwohnungen, öffentliche Prämien für die Flucht aus den Städten. Diesen zerstörerischen Luxus will Eichel jetzt einsparen. 1/4 der bisherigen Ausgaben sollen in die Verbesserung der bestehenden Wohnbestände gesteckt werde.

Die Streichung der Eigenheimzulage ist nicht zuletzt eine Frage der sozialen Prioritäten. Wenn Zahnersatz privat finanziert werden soll und Arbeitslose auf Sozialhilfe-Niveau abgesenkt werden, wenn Schulen verrotten und Städte Pleite gehen, ist nicht zu vertreten, dass die Mittelschichten, Bauträger und Umwandlungsspekulanten eine Extra-Förderung erhalten.

Zwar wird in manchen Ballungsräumen wie München und Köln dringend Neubau benötigt. An diesem Bedarf geht die Eigenheimzulage aber vorbei. In anderen Gegenden - wie dem Ruhrgebiet - gibt es stellenweise ein Überangebot. Die Bevölkerung wird in Zukunft spürbar abnehmen. Damit entstehen Spielräume, unsere bestehenden Wohnquartiere wieder bewohnbarer zu machen. Damit die Menschen - gerade die mit Kindern - dort gerne leben. Und damit in dieser Zeit des Sozialabbaus nicht auch noch bestehende soziale Netze in den Stadtteilen zerschlagen werden.

Auch dieser Stadtumbau kostet jede Menge Geld. Er würde auf tönernen Füßen stehen, wenn er nicht durch soziale Projekte und eine Gemeindefinanzreform begleitet würde. Deshalb ist der geplante Umfang der Streichung falsch, eine Umverteilung zu Gunsten einer umfassenden Stadtreform wäre richtig. Gelingt es, Eichels aus Not geborenen zweiten Vorstoß zur Streichung der Eigenheimzulage in diese Richtung zu korrigieren, kann er sich als segensreiche Politikwende für Stadt, Land, Gemeinden und die lokalen Arbeitsmärkte erweisen. Knut Unger

Deutscher Mieterbund:	
Neue Wohnungspolitik in Erfurt beschlossen	S. 2
Thema:	
So renovieren Sie richtig - Praxistipps und Urteile	S. 6
Bundesgerichtshof:	
Es bleibt bei langen Kündigungsfristen	S. 8

Organisation im Wandel

Acht Jahre ist es jetzt her, seit Anke Fuchs auf dem Mietertag in Potsdam zur neuen Präsidentin des DMB gewählt wurde und Franz Georg Rips den Posten des Direktors übernahm. Unglaublich, wie sich diese Organisation seither gewandelt hat!

In Erfurt, nach Potsdam und Warnemünde der dritte Mietertag im Osten, war nahezu alles verwirklicht, was die Mietervereine unserer Arbeitsgemeinschaft früher so oft vergeblich gefordert haben: Mieterpolitischer Bericht der Präsidentin, Geschäftsbericht des Direktors, Kassenbericht, Bericht über die Umsetzung der Anträge des letzten Mietertages und sogar die Beschlussempfehlungen der Antragsprüfungskommission - alles lag vorher schriftlich vor. Vorbei die Zeiten der Geheimniskrämerei, in denen sogar die Einnahmen und Ausgaben der letzten zwei Jahre in solchem Tempo mündlich heruntergerattert wurden, dass selbst Delegierte, die es wissen wollten, so schnell gar nicht mitschreiben konnten. Die neue DMB-Führung lässt sich in die Karten kucken. Und sie kann sich das leisten, denn sie macht gute Arbeit.

Auch der Stil hat sich gewandelt, das Durchschnittsalter der Delegierten ist um 20 Jahre gesunken. Vorbei die Zeiten 45-minütiger Selbstbeweihräucherung und streng gebundener Krawatten. Lockerer und offener ist man geworden. So sprach das Schlusswort auf der Kundgebung nicht die Präsidentin selbst, sondern ihre Vertreterin Ellen Schultz aus Halle - eine von inzwischen fünf (!) Frauen im 12-köpfigen Vorstand. Und - sensationell: Mit Prof. Hans Eichener vom Bochumer Inwis-Institut hielt erstmals ein Organisationsfremder einen Sachvortrag auf einem Mietertag.

Über einen Mangel an Selbstbewusstsein kann man allerdings auch bei der heutigen DMB-Führung nicht klagen. So machte Anke Fuchs mit der Forderung nach einer Umwandlung der Eigentumsförderung in eine Investitionszulage Politik, bevor der Mietertag diese Forderung überhaupt beschlossen hatte. Der Glaube daran, dass die Delegierten schon beschließen werden, was das Präsidium empfiehlt, ist halt immer noch unerschütterlich. Genau wie früher.

aha

Mietertag in Erfurt:

DMB bekennt sich zu nachhaltiger Wohnungspolitik

Der Deutsche Mieterbund hat ein neues Grundsatzprogramm. Mit überwältigender Mehrheit verabschiedeten die 400 Delegierten des Deutschen Mietertages 2003 am 14. Juni in Erfurt die sogenannte „Erfurter Erklärung für eine neue Wohnungspolitik“. Sie stellt eine deutliche Abkehr von den Forderungen vergangener Jahre nach immer mehr und vor allem preiswerten Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung dar. Stattdessen stehen nun gezielte Förderung Bedürftiger, Investitionen in den Bestand, nachhaltige Verwendung der Begrenzten Ressourcen und die regionale Differenzierung im Vordergrund. Sensationellste Neuerung: Erstmals fordert der Mieterbund die vollständige Abschaffung der Eigenheimzulage.



Vorangegangen war ein zweijähriger Konsultationsprozess. In ihm setzte sich in traditionell eher konservativen Riesenorganisation (1,3 Mio. Mitglieder in 350 Vereinen) die Erkenntnis durch, dass es den Wohnungsmarkt nicht mehr gibt, eine Wohnungsbauförderung nach dem Gießkannenprinzip also am Ziel vorbei schießt.

Investitionen statt Besitzform fördern

Die größte Gießkanne ist die Eigenheimzulage, die alljährlich 11 Mrd. € verschlingt, und zwar unabhängig davon, ob im Ballungszentrum gebaut wird oder draußen auf der grünen Wiese. Als „Zersiedelungsprämie“ war sie deshalb ins Visier geraten. Nach dem Willen des DMB soll sie nun durch eine von der Eigentumsform unabhängige „Investitionszulage“ ersetzt und nur noch dort gezahlt werden, wo neuer und besserer Wohnraum auch gebraucht werden.

Konsensfähig waren in Erfurt auch acht von neun Anträgen unserer Arbeitsgemeinschaft zu einer neuen Wohnungspolitik, die teilweise deutlich über die

Erfurter Erklärung hinaus gingen bzw. konkretere Forderungen stellten - etwa die Einführung einer Bodenwertsteuer, die Streichung der Entfernungspauschale, Genehmigungsvorbehalte für Kommunen bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Kündigungs-sperrfristen nach jedem Wohnungsverkauf oder die Einführung eines einklagbaren Rechts auf Wohnraum.

Neuwahlen

Außer 100 Anträgen zu Mietrecht, Wohnungspolitik und Organisation standen Rechenschaftsberichte, Neuwahlen und eine öffentliche Kundgebung auf dem dreitägigen Programm des Mietertages. Finanziell geht es dem DMB ausgezeichnet - in den letzten zwei Jahren wurde fast eine Mio. € Überschuss erwirtschaftet. Insgesamt verzeichnet die Organisation auch noch einen Mitgliederzuwachs. Das kann allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass 10 der 16 Landesverbände schrumpfen.

Bei der Wahl des 12-köpfigen Präsidiums gab es erwartungsgemäß wenig Überraschungen: Bis auf die neu gewählte Sibylle Färber aus München ist der neue Vorstand der alte. DMB-Präsidentin Anke Fuchs erhielt mit 386 Ja-Stimmen das zweitbeste Wahlergebnis. Den Vogel schoss ihre Namenscousine“ Anke Matejka aus Leipzig mit 393 Stimmen ab.

In der öffentlichen Kundgebung hatte Anke Fuchs zuvor die Wohnungspolitik der Bundesregierung als „auf dem richtigen Weg“ bezeichnet, jedoch gewarnt: „Hände weg von der Abrisskündigung“. Hintergrund sind Forderungen von Wohnungsunternehmen, zumindest in Ostdeutschland einen neuen Kündigungsgrund „geplanter Abriss“ einzuführen - wegen der vielen Leerstände dort. Die Rechtsprechung hat jedoch bereits gezeigt, dass dies überflüssig ist:

Der Bundesregierung schlug Fuchs eine Drittel-Aufteilung jener elf Mrd. Euro vor, mit denen jetzt noch die Eigentumsbildung gefördert wird: Ein Drittel für die Investitionszulage, ein Drittel für eine weitere Aufstockung des Wohngelds und ein Drittel für Hans Eichel. Wohnungs- und Verkehrsminister Manfred Stolpe, als Gast in Erfurt, nannte dies in einer ersten Stellungnahme „sehr fair“. Auch er plädierte dafür, Mietwohnungsbau und Eigentum gleich zu behandeln.

Schrumpfende Städte - entspannte Märkte?

„Es hilft alles nichts, ich muss Ihnen gleich am Anfang die Laune verderben.“ Der erste Auftritt eines Organisationsfremden auf der öffentlichen Kundgebung eines DMB-Mietertages sorgte nicht nur wegen der entschuldigenden Einleitung für Furore. Denn Prof. Volker Eichener vom Bochumer INWIS-Institut hatte für seinen Vortrag über „Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die Wohnungsmärkte“ die neueste Bevölkerungsprognose des statistischen Bundesamtes mitgebracht. Und nach der sieht's düster aus in Deutschland.



Schwarz vor Augen: Prof. Eichener blickt in eine düstere Zukunft

Von 85 Mio. im Jahre 2000 wird die in Deutschland lebende Bevölkerung bis zum Jahr 2050 auf 75 oder gar nur 65 Mio. Einwohner sinken. Die Alterspyramide kehrt sich dabei vollständig um, die Zahl der über 60-jährigen wird sich verdoppeln. Die Zahl der Haushalte steigt noch bis 2015, weil der Trend zu kleineren Haushalten noch anhält, sinkt dann aber ebenfalls.

Ursache ist natürlich die Geburtenrate. Von 4,7 Kindern pro Frau auf knapp 1,4 ist sie in den letzten 100 Jahren gesunken. 2,2 wäre erforderlich, um die Bevölkerungszahl stabil zu halten. Schon jetzt bleiben 30 % aller Frauen ihr Leben lang kinderlos. Nur noch in jedem dritten Haushalt leben Kinder. An diesem Trend, so Eichener, könne man auch nichts mehr ändern, selbst durch eine Verdoppelung der Geburtenrate nicht. 35 Jahre nach dem Pillenknick gibt es einfach nicht mehr genug potenzielle Eltern.

Wohnungsmärkte im Wandel

All das hat nicht nur gravierende Konsequenzen für die sozialen Sicherungssysteme, sondern auch für die Wohnungsmärkte. Denn, so Eichener, „die Standardwohnung, die wir 50 Jahre lang gebaut haben, wird den differenzier-

teren Bedürfnissen von heute nicht mehr gerecht.“ Die Familie mit Kindern ist ein Auslaufmodell, Hauptnachfrager auf dem Wohnungsmarkt werden schon bald die über 60-jährigen sein.

Vorbei sei auch der Eigenheim-Boom der 90er Jahre, als die geburtenstarken Jahrgänge der 50er ihren entsprechenden Bedarf deckten. Heute haben sich andere Lebensformen einen Platz erobert, Mobilität ist gefragter als Eigentum.

Zunehmen wird hingegen die Armut - wie schon seit Jahrzehnten. Die Ausgaben für Sozialhilfe haben sich in den letzten 40 Jahren vervierfacht, und auch in Zeiten guter Konjunktur ist die Armutsquote nicht gesunken. Nach Eicheners These wird die arm-reich-Polarisierung zunehmen, und die bereits bekannten wohnungspolitischen Problemgruppen wachsen am schnellsten: Arme, Ausländer, Alleinerziehende ... Trotz weiterer Entspannung auf vielen Wohnungsmärkten bleibe es also eine Aufgabe der Wohnungspolitik, Versorgungsprobleme zu lösen.

Regionale Unterschiede

Sehr unterschiedliche Entwicklungen sagte Eichener den verschiedenen Regionen voraus. Vor allem die Stadt-Umland-Wanderung setzt sich fort. Essen schrumpft um 20 Prozent, Sprockhövel wächst um den gleichen Betrag. Hauptursache seien die Bodenpreise. Die Nachfrage nach Eigenheimen werde deutlich sinken, die Preise einbrechen. Für manchen, der auf den Widerverkaufswert geschielt habe, werde sich das Eigenheim noch als schlechte Geldanlage entpuppen.

In Bochum werde es 2015 3500 leerstehende Wohnungen geben, in Essen jedoch 25.000. Die Folgen würden am schlimmsten dort, wo Wohnungsgesellschaften auf zunehmende Vermietungsprobleme mit Privatisierung und Einzelverkäufen reagiert hätten. Denn in Vierteln mit 20 bis 30 % Eigentümern, die weder wegziehen wollten, noch Geld für Modernisierungen hätten, gäbe es kaum Handlungsspielraum für Maßnahmen der Stadterneuerung.

Insgesamt prognostizierte Eichener für die Zukunft Wohnungsmärkte, die sich immer weiter segmentieren. Neben einem allgemeinen Überangebot werde es weiterhin Neubau für bestimmte Bedarfe geben müssen.

LEG-Verkauf

Der geplante Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) mit 110.000 Wohnungen an die Landesbank scheint auf erhebliche Hindernisse zu stoßen. Laut einem Bericht der Taz-Ruhr haben Verhandlungen über den Verkauf bislang nicht zu einem Ergebnis geführt. Die Landesbank habe „aktuell kein Interesse an der LEG“. Der WDR berichtete, dass das Finanzministerium weiterhin 100 Mio. € Verkaufserlöse erwartet. Erwartungen, die freilich nicht eingelöst werden müssen. Klaus Bielstein, Pressesprecher der Landesbank, gegenüber dem WDR: „Verhandlungen hat es mit dem Land bisher nicht gegeben. Und wir erwarten auch aktuell keine Verkaufsgespräche.“ Es scheint sich so zu entwickeln, wie Mieterforum Ruhr erwartet hatte: Die 100 Mio. € im Landeshaushalt sind eine „Luftnummer“. Für die LEG gibt es keinen akzeptablen Käufer. Anstatt Mieter und Belegschaft weiter zu verunsichern, sollte die Landesregierung nach einer landeseigenen Zukunft für dieses Unternehmen suchen.

GWG-Skandal

Die Gerichtsprozesse im Bestechungsskandal um das Wuppertaler Wohnungsunternehmen GWG (75% im Eigentum der Stadt) führen zu immer neuen Verdachtsmomenten. Der Lebemann und ehemalige Amtsanwalt Kolbe soll mit dicken Geldbündeln, Reise-Einladungen und teuren Luxusgeschenken nur so um sich geworfen haben, um umstrittene Bauprojekte durchzusetzen. Die Ermittlungen führten bislang u.a. zur Verhaftung der Geschäftsführung und mehrerer Architekten, zur Verurteilung eines grünen Aufsichtsratsmitglieds, zur Suspendierung des in den Skandal verstrickten Geschäftsführers des Diakonischen Werkes und des ebenfalls verstrickten Chefredakteurs der Westdeutschen Zeitung. Letzter Höhepunkt: Auch der ehemalige Aufsichtsratsvorsitzende (SPD) soll Mitte der 90er Jahre eine Geldsumme entgegengenommen haben. Es war dies der Zeitraum, in dem Rot-Grün den Verkauf von 4500 städtischen Wohnungen an die GWG durchgesetzt hatte. Der Kauf und die umstrittenen Bauprojekte führten die GWG tief in das Minus. Zahlreiche Wohnungen mussten verkauft werden.

STADTUMBAU

Bis zu 1,3 Mio. Wohnungen in Ostdeutschland stehen leer. Im Programm „Stadtumbau Ost“ stellt die Bundesregierung 1,2 Milliarden € zur Verfügung, um überflüssig erscheinende Wohnungen sozial- und stadtverträglich abzureißen. Nicht nur Abriss und Marktberäumung zu Gunsten der Vermieter sollen Ziel des Stadtumbaus sein, der „Rückbau“ soll sich vielmehr eingliedern in eine „integrierte Stadtentwicklungsplanung“, die die Stadtteile fit macht für eine Zukunft der Schrumpfung.

„Mehr Stadt für weniger Einwohner“ versprechen sich Regierung und Mieterbund. Auch im Westen und im Ruhrgebiet kommt es in manchen Bereichen inzwischen zu deutlichen Leerständen. Das Bauministerium experimentiert bereits mit dem „Stadtumbau West“.

Mehr Stadt für weniger Leute

So schnell ändern sich die Zeiten: Noch vor gut 10 Jahren galt die „neue Wohnungsnot“ als fast unlösbares Problem in Ost und West, jede Hütte wurde benötigt. Heute ist es geradezu umgekehrt: Abrisse, beschönigend „Rückbau“ genannt, stehen auf der Tagesordnung der Wohnungsexperten.

Mancher fühlt sich an die frühen 80er Jahre erinnert. Auch damals hieß es, es werde kein Wohnungsbau mehr benötigt und wenige Jahre später hatten wir die Wohnungsnot. Aber diesmal soll alles anders, endgültiger sein. Langfristig haben wir es nicht nur mit einer Abwanderung aus Städten und Krisenregionen zu tun, sondern mit einem unumkehrbaren demographi-

schon Wandel, sagen die Bevölkerungsexperten. Einer schrumpfenden Bevölkerung stehen immer mehr Wohnungen gegenüber, die frei werden, weil ihre Bewohner wegstreben.

Das wird zwar teilweise dadurch kompensiert, dass die Menschen immer mehr Wohnraum pro Kopf verbrauchen und es gilt auf absehbare Zeit nicht für „neue“ Wohnungsnotregionen wie München oder Köln. Auch im Westen werden aber unbeliebte Wohnungen in Großsiedlungen oder kleine Hucken aus den 50ern immer weniger nachgefragt und in diesen „nicht marktgängigen“ Bereichen kommt es dann stellenweise zu auffälligen Leerständen.



Im Osten wurde viel modernisiert. Jetzt stehen viele Wohnungen leer.

Zunächst liegen in der Schrumpfung nicht nur Gefahren, sondern auch Chancen: Mehr Platz in den Wohnungen und in den Städten mehr Spielraum für Grün, für Kinder, für einen bedarfsgerechteren Wohnungsmix. Immer mehr Mieter können erstmals aus einer ganzen Angebotspalette auswählen. Diese Situation ist auch Anreiz dafür, dass Investitionen im Sinne der BewohnerInnen erfolgen. Deshalb darf der Markt durch

Kippt Eichel die Eigenheimzulage?

Bereits im Steuervergünstigungsabbaugesetz wollte die Bundesregierung die Eigenheimzulage deutlich kürzen und reformieren. Dieser Vorstoß scheiterte am Widerstand der Unionsgeführten Bundesländer. Nun hat Finanzminister Eichel in seinem Haushaltsentwurf gleich die komplette Streichung der Eigenheimzulage zum Jahresende 2003 eingeplant. Der Bund will 25% der eingesparten Mittel für ein Zuschussprogramm zur Strukturverbesserung in den Städten bereit stellen.

Gegen die Spar-Pläne haben Vertreter von CDU, CSU und FDP Widerstand angekündigt. Auf der anderen Seite bröckelt aber auch in der CDU aufgrund der Haushaltslage die Eigenheimer-Front. Nach heftigen Diskussionen ist mit Kompromissen zu rechnen.

Der Parlamentarische Staatssekretär im Bauministe-

rium, Achim Großmann, erklärte im Juni, Förderbedarf bestehe auch weiterhin für junge Familien und die Revitalisierung der Innenstädte. Die Bundesregierung will in Zukunft Eigentumserwerb nur noch im Wohnungsbestand städtischer Quartiere fördern, soweit er mit erheblichem Modernisierung- und Instandsetzungsaufwand verbunden ist. Gestärkt gefördert werden soll außerdem das genossenschaftliche Wohnen zur Stabilisierung städtischer Nachbarschaften. Weitere geplante Förderbereiche sind Maßnahmen an Wohnungen und im Wohnumfeld für Haushalte mit Kindern in städtischen Quartieren, die Wiedernutzung brach liegender Flächen und andere Schwerpunkte im Rahmen der Städtebauförderung West, integrative Maßnahmen in benachteiligten Stadtquartieren im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“, ab 2006 zusätzliche



Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbau Ost und die Erneuerung von Siedlungen der 50er und 60er Jahre im Rahmen des Stadtumbaus West.

Das klingt aus Sicht der Mieterorganisationen vielversprechend, ist aber eine Menge Stoff für um ¾ zusammengestrichene Bundesmittel. Es ist äußerst zweifelhaft, ob die Fördermittel dem Handlungsbedarf gerecht werden und ob sie die mit der Streichung verbundenen Einbrüche in der

Baubranche kompensieren können. Entscheidend ist auch, wie die einzelnen Maßnahmeschwerpunkte konkret ausgestaltet werden:

Die Höhe der erforderlichen Mittel sollte anhand des Bedarfs im Neubaubereich und bei der Bestandsverbesserung ermittelt und nicht einfach per Rotstift festgesetzt werden. Für die Gebiete mit erhöhtem Wohnraumbedarf sollte eine bedarfsgerechte Aufstockung der Mittel für den Sozialen Wohnungsbau und ein Neubauprogramm für Genossenschaften erfolgen. Bei der Altbauerwerbs-Förderung muss darauf geachtet werden, dass es nicht zu Verdrängungen kommt. Die Prinzipien des Programms „Soziale Stadt“ sollten ausgedehnt werden zu einer Regelförderung bei Erfüllung bestimmter Kriterien. Nicht „Rückbau“ sondern quartiersbezogene soziale Erneuerungsstrategien sollten im Mittelpunkt stehen. KU

ebaut.



Abrisse nicht künstlich verknappt werden. Auch eine „Mietermarkt“ kann den Umbau freilich nicht allein steuern. Schnell können Modernisierungen zu Mieten führen, die von einem Teil der Bevölkerung nicht bezahlt werden können. Das Ergebnis wäre Not im Überfluss. Der Schrumpfungsprozess erfordert öffentliche Gestaltung. Nicht Rückbau, sondern gezielter Umbau heißt deshalb die Herausforderung.

STADTABBAU

Wenn sich Leerstands- und Verwahrlosungsprobleme auf bestimmte Quartiere konzentrieren, ist das nur selten das Ergebnis einer irreparabel schlechten Qualität, sondern meistens Folge von mangelnden Investitionen der Eigentümer. Genau das erleben wir im Ruhrgebiet: Viterra und andere Großbeigetümer setzen hier nur noch auf Ausverkauf. Ihr Kalkül: Alteingesessenen Mieter werden die Buden schon kaufen. Das bringt diese Konzerne ihren illusorisch hohen Profitmarken ein wenig näher und verlagert zugleich das wirtschaftliche Risiko auf die bisherigen Mieter. Dieses Vorgehen aber ist kein Stadtumbau, sondern Ausstieg aus der wohnungswirtschaftlichen Verantwortung. Auch deshalb darf nicht der Erwerb, sondern muss die Erneuerung der Gebäude staatlich gefördert werden.

Stadtumbau West:

Subventionen für den Abriss Ruhr?

Das Programm „Stadtumbau Ost“ soll schrittweise auf den Westen übertragen werden. Erste Abrisskandidaten im Ruhrgebiet: Die schlecht isolierte Nachkriegsbestände und Hochhäuser mit hohem Betriebsaufwand. Bei dem schlechten Image vieler Wohnstandorte, besonders in der Emscher-Region, gilt es als Rezept für den Strukturwandel, vom Markt nicht mehr angenommene Bausubstanz auf integrierten und voll erschlossenen Grundstücken abzureißen und durch hochwertigen neuen Wohnraum zu ersetzen.

Soweit die Theorie. In der Praxis wird dieser Weg kaum begangen. Es gibt zur Zeit nur wenige Beispiele für umfangreiche Abriss- und Neubauvorhaben: Markant ist allein der Rückbau der Bergbaustadt Wulfen (Dorsten). Nahe liegend die Teilnahme der ebenfalls zum Kreis Recklinghausen gehörenden Stadt Oer-Erkenschwick am Modellprogramm „Stadtumbau West“. Ein Abriss-Neubau-Projekt der Viterra AG in der Hansemann-Siedlung in Dortmund ist dagegen mangels Nachfrage über einen ersten Bauabschnitt nicht hinaus gekommen. Noch in der Planungsphase ist die Neuerrichtung von 60 Eigenheimen auf Abrissgrundstücken durch die LEG-Tochter GeWo in Castrop-Rauxel.

Der erste Grund für die Zurückhaltung der Wohnungsunternehmen sind die Buchwerte bzw. die noch nicht abgetragenen Darlehen aus der öffentlichen Wohnbauförderung. Würde zum Beispiel die Dogewo in Dortmund, ein Unternehmen der Stadtwerke und Stadtsparkasse, den Riesenklötz Hannibal mit fast 400 Wohneinheiten abreißen lassen, würde zwar ein enormer Verlustbringer beseitigt (1 Mio. Euro jährlich), der Buchverlust würde aber fast dem

halben Unternehmenswert entsprechen, von den enormen Abrisskosten einmal ganz abgesehen.

Häufig haben Standorte, die nur noch schwer angenommen werden, einen hartnäckigen Imageschaden, der auf die Bausubstanz, besonders aber auch auf das weitere Wohnum-

How haben und sich langfristig am Markt engagieren wollen, können entsprechende Verträge abgeschlossen werden, die auch (Teil-) Abrisse einschließen.

Auch die von Mieterverbänden geforderte Umbau der Eigenheimzulage zu einer Investitionszulage würde zu



feld zurückzuführen ist. Die Vermarktbarkeit von Neubauten ist hier sehr fragwürdig.

Die vorherrschende Unternehmenspraxis sieht immer noch so aus: Warum abreißen und neu bauen, wenn der nicht mehr marktfähige Wohnraum zum Verkehrswert an die MieterInnen verkauft werden kann? Dieses Verfahren von Viterra und Co ließe sich zwar auch als „aufgeschobener Abriss“ bezeichnen, die Privatisierung des Reparaturstaus findet aber politischen Beifall.

In der unternehmerischen Kosten-Nutzen-Rechnung kommt die radikale Standorterneuerung schlecht weg. Also wird die Forderung nach öffentlichen Subventionierung kommen, spätestens dann, wenn der Markt für Einzelprivatisierungen gesättigt ist.

Doch weil sich kaum neue bzw. besser verdienende Zielgruppen finden werden, sind rasche Aufwertungen nicht zu erwarten. Statt dessen sollten die neuen Möglichkeiten der Sozialen Wohnraumförderung für eine behutsame Standortentwicklung genutzt werden. Mit Wohnungsunternehmen, die das nötige Know-

einer nachhaltigen Erholung bislang vernachlässigter Wohnstandorte beitragen. Kurzfristige Vermarktungsstrategien dürfen aber nicht subventioniert werden.

STADTREFORM

„Nie war Baugeld so billig“, lautet ein Argument der Regierung für die Strichung der Eigentümersubventionen. Mit ihrem Investitionsprogramm für Wohnraummodernisierung hat sie noch eins drauf gesetzt und Sanierungskredite für unter 3 % Zinsen ermöglicht. Das wird auch dankbar angenommen, vieles dürfte aber Mitnahmeeffekt sein.

Gewerbliche Vermieter wird das kaum von ihren Verkaufszielen abbringen. Sozialer Stadtumbau benötigt nicht nur Finanzspritzen, sondern auch verlässliche soziale Akteure, z. B. kommunale Unternehmen und Genossenschaften, aber auch Bürgerinitiativen, Mietervereine und nicht zuletzt: Stadtverwaltungen, die die notwendigen Rahmenbedingungen schaffen.

Die Wohnung im neuen Gewand

Leider naht im Laufe der Jahre immer mal wieder der Zeitpunkt, an dem man oder frau sich auf Renovierungsarbeiten stürzen muss. Also: alte Tapete ab und neue drauf. Aber manchmal ist das nicht so einfach, wie es sich anhört. Die alte Tapeten (oder schlimmer noch: die alten) herunter zu bekommen, kann sich schwierig gestalten. Fitzelchen um Fitzelchen wird in mühevoller Kleinarbeit entfernt. Welch ein Erfolserlebnis, wenn das Stück nackte Wand langsam aber sicher immer größer wird. Muss das so mühsam sein?

Tapetenablöser heißt hier die Antwort

Also frohgemut wird das Wundermittel mit Wasser angerührt, schön auf der Tapete verteilt und dann wartet man oder frau bei einer Tasse Kaffee (kann auch Tee sein), bis es wirkt. Auf der Verpackung sieht das wirklich gut aus. So ein Strahlmann zieht von unten an der Tapetenbahn und die macht genau das, was sie tun soll: Im ganzen Stück kommt sie herunter. So macht das Renovieren doch Spaß. Leider sieht das auf der Verpackung oft besser aus, als es ist. So auch hier, es klappt überhaupt nicht. Also noch mal Tapetenablöser anrühren, auftragen und einweichen lassen. Okay, jetzt geht es ein bisschen besser. Von der Wirksamkeit einmal abgesehen, gibt es bei diesen Produkten aber noch andere Tücken.

Öko-Test hat 17 verschiedene Ablöser untersucht. Zwei wurden mit „sehr gut“ bewertet und immerhin noch zwölf mit „gut“. Die restlichen fünf hatten es aber in sich: gesundheitsbedenkliche Inhaltsstoffe wie Formaldehyd und Formaldehydabspalter oder Lösemittel aus der Gruppe der Glykolether oder -ester sowie allergieauslösende Mittel wie Delta-3-Caren oder halogenorganische Verbindungen. Da sollte man oder frau vorsichtig sein.

Weiter geht es mit dem Tapetenkleister

Da steht man vor den Regalen und wird von der ganzen Produktpalette erschlagen. Neben dem ganz normalen Zellulose-Kleister gibt es Spezialkleister, denen Kunstharze für eine erhöhte Klebekraft zugegeben wurden. Hmm, soll man oder frau den jetzt nehmen? Es wäre schon ärgerlich, wenn nach der ganzen Arbeit alles wieder herunterkäme. Aber

obacht: Kunstharze werden aus Erdöl hergestellt; das ist nicht nur Ressourcenverschwendung, sondern auch gesundheitsgefährdend. Es werden giftige Inhaltsstoffe an die Umgebung abgegeben. Für Raufaser z.B. reichen die „normalen“ Zellulose-Kleister aus. Wenn die Raufaser trotzdem nicht hält, hat das andere Gründe.



Vorher mechanisch perforieren lässt Tapetenablöser besser eindringen

Ganz beliebt sind auch Strukturpapeten. Da sieht die Wand wie frisch verputzt aus. Oder Profil- und Textiltapete. Und zu deren Verarbeitung gibt es spezielle Pflverchen: Sie werden auf der Basis von Methylzellulose hergestellt und enthalten Bindemittel mit Konservierungsstoffen sowie Zusätze gegen Schimmelbildung. Unter anderem können da noch Formaldehyd und -abspalter enthalten sein. Neben der Gesundheitsgefährdung bilden diese Kleber zwischen Wand und Tapete eine Dampfsperre, die Wand kann nicht mehr richtig atmen und das Raumklima verschlechtert sich. Es bedeutet, die Wände können keine Feuchtigkeit aufnehmen und weiterleiten. Das Zimmer schmort praktisch im eigenen Saft.

Und nun noch die Tapeten

Wie schon gesagt: am häufigsten werden Raufaser- und Strukturpapeten verkauft. Und jetzt erst mal eines nach dem anderen. Zuerst knöpfen wir uns die Raufaser vor, und staunen. Öko-Test hat 13 verschiedene Raufasertapeten von feiner bis grober Körnung untersucht und urteilt „sehr gut“, und zwar bei allen. Sowohl der Schadstofftest als auch der Praxistest mit Verarbeitung und Streichen waren überzeugend.

Und nun zur Strukturpapete. Bei den ganz groben, wie sie früher mal modern waren, muss man tatsächlich diesen speziellen Kleister mit all seinen Nachteilen einsetzen, sonst kann es sein, dass die Ta-

pete nicht hält. Für die feineren, die im Augenblick wohl am häufigsten verlangt werden, reicht auch der einfache Kleister. Aber trotzdem Vorsicht: häufig werden diese Tapeten in Osteuropa hergestellt, nicht weil es da billiger ist (obwohl vielleicht auch deswegen), nein, ihre Herstellung ist problematisch. Dabei werden erhebliche Mengen Weichmacher freigesetzt. Und bevor Sie sich jetzt sagen, dass Sie das nicht interessiert, weil Sie sich die Tapete ja nur an die Wand hängen, hier mal kurz die Langzeitwirkungen. Die Tapete gast diese Weichmacher noch Jahre später aus. Der Körper speichert sie in Leber, Niere und Fettgewebe. Es können allergische Reaktionen, Immunschwäche und Schäden des zentralen Nervensystems auftreten. Oder wie in manchen Fällen hormonartige Wirkungen.

In drei von sieben durch Öko-Test untersuchten Tapeten wurde als kleines i-Tüpfelchen noch zinnorganische Verbindungen nachgewiesen. Diese sind sehr giftig und schädigen das Hormonsystem von Tieren und wahrscheinlich auch von Menschen.

Streichen – fertig

So, die Tapete hängt und hat über Nacht auch gehalten. Jetzt kommt noch das Streichen und voilà, die Wohnung erstrahlt im neuen Glanze. Doch welche Farbe nimmt man oder frau? Dispersionsfarben, das hört sich doch schon mal gut an. Sie sind gebrauchsfertig, leicht zu verarbeiten und die Pigmente in der Farbe sind fein verteilt und müssen daher nicht unbedingt mit einem schädlichen Lösungsmittel versetzt werden, naja, das sagt die Theorie. Und wie sieht die Praxis aus? Lösungsmittel findet man doch noch häufig, aber in sehr kleinen Konzentrationen. Der Blaue Engel bietet da einen guten Anhaltspunkt: Er begrenzt den Anteil für emissionsarme Farben auf 0,07 Prozent. Schließlich möchte man oder frau sich bei einer durchschnittlichen Wandfläche von 50 bis 70 Quadratmetern in einem Wohnraum nicht das traute Heim verpesten.

Aber es gibt da noch andere Stoffe, auf die man achten sollte. Auf die Risiken durch beigesezte Weichmacher wurde schon hingewiesen, die finden sich auch in manchen Farben wieder, ebenso wie Formaldehyd und -abspalter.

Also vorsichtig beim Einkaufen. Lesen Sie sich genau durch, was in den unterschiedlichen Produkten alles enthalten ist.

Renovieren vor Gericht

Der Mietvertrag entscheidet

Der Mieter muss nur dann Schönheitsreparaturen durchführen, wenn dies im Mietvertrag wirksam vereinbart worden ist.

(*OLG Karlsruhe 9 RE Miet 2/91*)

Renovierungspflicht trotz unrenoviert überlassener Wohnung

Eine formularmäßige Klausel, wonach der Mieter bei Ende des Mietverhältnisses je nach dem Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten aufgrund des Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts zu zahlen hat, ist jedenfalls dann wirksam, wenn sie den Kostenvoranschlag nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt, die für die Abgeltung maßgeblichen Fristen und Prozentsätze am Verhältnis zu den üblichen Renovierungsfristen ausrichtet und dem Mieter nicht untersagt, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorzukommen, daß er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in kostensparender Eigenarbeit ausführt.

Wirksam ist eine derartige Klausel auch bei Vermietung einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung jedenfalls dann, wenn die für die Durchführung wie für die anteilige Abgeltung der Schönheitsreparaturen maßgeblichen Fristen nicht vor dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen.

(*BGH VIII ARZ 1/88*)

Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind das Anstreichen, Kalken und Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

(*BGH VIII ARZ 9/86*)

Parkett

Das Abschleifen und das Versiegeln des Parketts sind keine Renovierungsarbeiten. Von der Unwirksamkeit einer

formularvertraglichen Verpflichtung des Mieters zur Versiegelung des Parketts kann ausgegangen werden.

(*LG Köln 6 S 121/91*)

Teppichboden

Wird in einem Formularmietvertrag die Verpflichtung, Schönheitsreparaturen vorzunehmen, auf den Mieter von Wohnraum abgewälzt, so ist dieser nicht verpflichtet, auch den infolge vertragsgemäßen Gebrauchs verschlissenen Teppichboden zu erneuern.

(*OLG Hamm 30 RE Miet 3/90*)

Fristen

Wirksam ist eine Verpflichtung, die folgende Renovierungsfristen vorsieht: Küchen, Bäder, Duschen alle drei Jahre; Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre und die übrigen Nebenräume alle sieben Jahre

(*BGH VIII ARZ 9/86*).

Lackieren

Ausnahmen: Holzwerk, zum Beispiel Türen, Fenster oder Heizkörper, müssen nicht alle drei Jahre in Küche, Bad oder Toilette oder alle fünf Jahre in den Wohn- und Schlafräumen lackiert werden. Das ist abwegig. Hier kommt es immer auf die Erforderlichkeit an.

(*LG Köln 1 S 63/96*).

Abschlagsregelung

Im Mietvertrag kann wirksam vereinbart werden, dass Mieter bei Auszug vor Fristablauf Abschlagszahlungen leisten müssen: 20 Prozent der Kosten, wenn die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurückliegen; 40 Prozent, wenn sie länger als zwei Jahre zurückliegen usw.

(*OLG Stuttgart 8 RE Miet 3/81 und BGH VIII ARZ 1/88*).

Fachgerecht

Muss der Mieter laut Mietvertrag renovieren, schuldet er beim Auszug eine fachgerechte Renovierung „mittlerer Art und Güte“, nicht Renovierungsarbeiten eines Fachmannes. Während des laufen-

den Mietverhältnisses reicht auch weniger als „fachgerecht“ aus. Genügt dem Mieter die Qualität seiner Arbeit, kann der Vermieter nicht mehr verlangen.

(*LG Düsseldorf 21 S 403/94*).

Vorsicht bei Türkis, Lila, Schwarz und Rot

Schadensersatzanspruch des Vermieters aus positiver Vertragsverletzung wegen der Farbgestaltung in der Wohnung: Der Anstrich auch nur einzelner Teile der Mietsache mit Farben, die weder als neutral noch als hell beschrieben werden können (Türkis, Lila, Schwarz und Rot), stellt eine positive Vertragsverletzung dar.

Der sich daraus ergebende Schadensersatzanspruch des Vermieters umfaßt nicht nur die Kosten für die ordnungsgemäße Renovierung, sondern auch diejenigen für den Mietausfall infolge der Renovierung.

(*LG Berlin 64 S 213/94*)

... und bei Klarlack ebenso

Das Gebrauchsrecht des Mieters schließt eine farbliche Umgestaltung, die das äußerliche Erscheinungsbild der Wohnung wesentlich verändert, nicht ein. Bei Vornahme von Schönheitsreparaturen ist die Grenze normalen Geschmacks nicht in untragbarer Weise zu überschreiten.

Befinden sich im Mietobjekt Holztürrahmen in Klarlack, ist der Mieter nicht berechtigt, diese in mittelgrau bzw. graublau glänzend zu lackieren bzw. er ist nach Auszug verpflichtet, wieder den Ursprungszustand herzustellen.

(*LG Aachen 6 S 90/96*)



Mieterkündigung: BGH bestätigt lange Fristen

Enttäuschung bei den Mietvereinen: Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bei Altmietverträgen die früheren, langen Kündigungsfristen für Mieter auch dann **weiter gültig** sind, wenn sie lediglich in einer Formular Klausel vereinbart wurden. Das hatten wir befürchtet und den Gesetzgeber schon vor ein-einhalb Jahren zur Nachbesserung aufgefordert - vergeblich. Jetzt ist der Handlungsbedarf dringender denn je.

Seit der Mietrechtsreform vom 1. 9. 2001 gilt eigentlich für Mieter einheitlich die dreimonatige Kündigungsfrist. Eine Übergangsregelung stellt jedoch sicher, dass in früher geschlossenen Mietverträgen die alte Regelung (drei, sechs, neun oder zwölf Monate, je nach Dauer des Mietverhältnisses) bestehen bleibt, wenn die Mietparteien dies „durch Vertrag vereinbart“ haben. Aus dem Protokoll des Rechtsausschusses des Bundestages geht hervor, dass damit individuell

ausgehandelte Vereinbarungen gemeint waren, nicht aber vordruckte Klauseln in Formularverträgen.

In der Rechtsprechung war deshalb von Anfang an umstritten, ob die zahlreichen Klauseln in fast allen Formularverträgen, in denen die alte Gesetzeslage wörtlich oder sinngemäß wiederholt oder auf den (alten) Paragraph 565 BGB verwiesen wurde, gültig bleiben. Denn eigentlich gilt: vereinbart ist immer „durch Vertrag vereinbart“ - wie denn auch sonst? Die Folge waren zahlreiche sich widersprechende Urteile auf Amts- und Landgerichtsebene.

Jetzt hat der BGH in vier Entscheidungen für Klarheit gesorgt - zum Nachteil der Mieter. Dass die alten Fristen auch bei formalmäßiger Vereinbarung weiter gelten, ergibt sich nach Ansicht des VIII. Zivilsenats nicht nur aus dem Wortlaut des Gesetzestextes selbst, sondern auch aus dessen Begründung. Darin ist von Vertrauensschutz die Rede, mit dem sichergestellt werden müsse, dass vor der Reform wirksam vereinbarte Fristen auch wirksam bleiben.

Nachbessern erforderlich

Hier zeigen sich die Nachteile schlammiger Formulierungen, wenn man einfach glaubt, die Gerichte würden der Interpretation des Gesetzgebers folgen. Die Auffassung, dass Vertragspartner, die den Gesetzeswortlaut im Mietvertrag aufnehmen, eben nur Wert darauf legen, dass ihre Kündigungsfristen dem Gesetz entsprechen, es Ihnen aber egal ist, was denn nun im Gesetz steht, ist eben doch etwas gewagt. Träfe sie zu, hätten solche Klauseln tatsächlich nur Informations- nicht aber Vereinbarungscharakter. Doch dem ist der BGH nicht gefolgt. Deshalb kann nur eine schnelle Gesetzesänderung jetzt noch helfen. Der DMB hat die Bundesregierung deswegen bereits angeschrieben.

Nach der jetzigen Rechtslage gilt also eine kurze, dreimonatige Kündigungsfrist nur

- wenn der Mietvertrag nach dem 31. 8. 2001 geschlossen wurde;
- wenn im Mietvertrag gar nichts über Kündigungsfristen steht;
- wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass die „jeweiligen gesetzlichen Kündigungsfristen“ gelten;
- oder wenn das Mietverhältnis ohne

hin noch keine fünf Jahre andauert.
=> und damit nur für eine kleine Zahl der Alt-Mietverhältnisse.

Schon gekündigt - und nun?

Auch nach der jetzigen Rechtslage bleibt eine bereits ausgesprochene Mieterkündigung gültig - allerdings mit den längeren Fristen. Wer also im Vertrauen auf eine kurze Kündigungsfrist bereits eine Kündigung ausgesprochen hat, muss sich darauf einstellen, entsprechend länger Miete zu zahlen. Das trifft vor allem diejenigen, die bereits eine andere Wohnung angemietet oder gekauft haben. Hier hilft es nur, mit dem Vermieter zu verhandeln. Nur wer die Wohnung bereits geräumt und alle Schlüssel zurückgegeben hat ist vor weiteren Forderungen sicher.

Tip 1: Hat der Vermieter einer mit Drei-Monats-Frist ausgesprochenen Kündigung bisher nicht widersprochen, könnte es sein, dass er trotz der neuen Lage bereit ist, das Mietverhältnis frühzeitig zu beenden. Diese Bereitschaft kann man eventuell steigern, wenn man aktiv bei der Nachmieter-Suche hilft. Einen Rechtsanspruch darauf, gegen Nachmieterstellung vorzeitig aus dem Vertrag entlassen zu werden, hat ein Mieter aber nur bei Vorliegen eines „berechtigten Interesses“ - zum Beispiel Familienzuwachs, berufsbedingtem Wohnortwechsel, Umzug in ein Pflegeheim.

Tip 2: Wer in näherer Zukunft kündigen will und noch einen Mietvertrag von vor dem 1. 9. 2001 mit vereinbarten alten Fristen hat, sollte vorsichtshalber die langen Fristen einkalkulieren. Man kann aber versuchen, mit Drei-Monats-Frist zu kündigen und sich die Beendigung des Mietverhältnisses zu diesem Zeitpunkt vom Vermieter bestätigen lassen. Hat man dies nämlich schriftlich, kommt es auf die vertragliche Regelung nicht mehr an.

Tip 3: Lassen Sie Ihre konkrete Kündigungsklausel auf jeden Fall vom Mieterverein überprüfen!

Aktenzeichen der vier Verfahren:

VIII ZR 249/02 VIII ZR 324/02
VIII ZR 339/02 VIII ZR 355/02

IMPRESSUM

Mieterforum Ruhr ist eine gemeinsame Publikation der Mietervereine Bochum, Dortmund und Witten sowie der Mietergemeinschaft Essen. Sie ist Bestandteil der Mitgliederzeitschriften dieser Vereine, kann aber auch gesondert bezogen werden.

Redaktion: Helmut Lierhaus, Knut Unger, Aichard Hoffmann (v.i.S.d.P.); redaktion@mieterforum-ruhr.de

Erscheinen: quartalsweise
Auflage: 45.000

KONTAKTE

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.,
Brückstraße 58, 44787 Bochum,
0234 / 961140,
info@mieterverein-bochum.de

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.,
Kampstraße 4, 44137 Dortmund,
0231 / 5576560,
info@mieterverein-dortmund.de

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.,
Bahnhofstraße 46, 58452 Witten,
02302 / 51793, info@mvwit.de

Mietergemeinschaft Essen e.V.,
Steeler Pfad 19, 45307 Essen,
0201 / 7491920,
MGEsseneV@aol.com

www.mieterforum-ruhr.de