

■ In einem Mietshaus in der Heerstraße in Bonn gab es einen lebensbedrohlichen Brand, der ausgelöst war durch einen angezündeten Müllcontainer, der in einem Durchgang abgestellt war. Zum Glück konnten sich die Bewohner des Hauses, auch wegen der Rauchmelder, noch rechtzeitig retten. Die Firma Sahle hat den Mietern mitgeteilt, dass sie sich andere Wohnungen suchen sollten und sie auch für eine vorläufige Unterbringung nicht haften brauchen, weil sie an dem Brand ja selbst kein Verschulden hätten. Nach einer Ortsbesichtigung der Beraterin des Mieterbundes Bonn, Munirae Gharevi, zusammen mit dem Vorsitzenden Bernhard von Grünberg und einer anschließenden Mieterversammlung stellte sich der Sachverhalt aber ganz anders wie von der Firma Sahle beschrieben dar. Der Vermieter hatte nämlich die Tür zum Eingang, die auch mit

Sahle muss haften



Foto: Munirae Gharevi

einer Gegensprechanlage ausgestattet war, einfach ausgehängt, statt sie zu reparieren. Die Mieter hatten sich schon mehrfach darüber beschwert, dass hierdurch jeder in den Hausdurchgang gehen konnte. In der Nähe eines Obdachlosenheimes kam es sogar vor, dass in dem Hausdurchgang immer wieder Menschen genächtigt haben. Die Firma Sahle hatte auch selbstständig den bisherigen Müllplatz vom Hinterhaus in die Durchfahrt verlegt. Offensichtlich auch deswegen, um die Kosten des Umbaus des bisherigen Müllplatzes zu vermeiden.

Gerade hierdurch hat sie eine große Gefährdungssituation hervorgerufen, weil damit gerechnet werden konnte, dass bei freiem Zugang diese Mülltonne auch angezündet werden könnte und damit eine massive Lebensgefährdung zum Beispiel der Familie eingetreten ist, die unmittelbar über dem Durchgang ihre Schlafräume hatte. ■

Stadt hat keine Zahlen über den Bonner Wohnungsmarkt

■ In der letzten Sitzung des Ausschusses für Soziales, Gesundheit und Wohnen hat die Stadt Bonn mitgeteilt, dass es keine Statistik über Neuvermietungen und damit über die Bedingungen des aktuellen Wohnungsmarktes in Bonn gibt. Auch ob es einen Wohnungsmangel in Bonn gibt, kann die Stadt pauschal nicht beantworten. Dieser Mangel an Daten hat erhebliche Auswirkungen auch auf die Pflichtaufgaben der Stadt. Die Stadt muss Ordnungswidrigkeiten verfolgen. Nach Paragraph 5 Absatz 1 und 2 des Wirtschaftsstrafgesetzes handelt ordnungswidrig, „wer für die Vermietung von Räumen zum Wohnen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge

der Ausnützung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigen, die in Gemeinden ... für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind...“.

„Seit Jahren hat die Stadt Bonn trotz offensichtlichen Wohnungsmangels in Bonn kein Verfahren eingeleitet. Voraussetzung wäre für ein ordnungsgemäßes Verfahren, das auch vor Gericht standhält, dass die Stadt – und nicht nur wie in der Stellungnahme ausgeführt der Mieter – das geringe Angebot an vergleichbaren Räumen beweisen muss. Immerhin soll die Stadt ein Bußgeld verhängen. Durch diese Untätigkeit entzieht sich die Stadt einer Pflichtaufgabe.

Dies ist nicht hinzunehmen“, so Bernhard von Grünberg, Vorsitzender des Mieterbundes.

Die Kenntnis des Wohnungsmarktes ist auch notwendig, um rechtssicher durch die Stadt die „angemessene Miete“ festzulegen. Es ist die Miete, die bei Beziehen von Leistungen nach SGB II und SGB XII von der Stadt (überwiegend) übernommen werden muss.

Um diese Miete festzulegen, benötigt die Gemeinde nach der Rechtsprechung ein „schlüssiges Konzept“, was hinterlegt werden muss mit konkreten Daten zum Wohnungsmarkt, das heißt den Mieten, die regelmäßig für eine Neuvermietung üblicherweise verlangt werden, ins-

besondere für den Personenkreis, der „einkommensschwach“ ist und der in den Augen vieler Vermieter als „risikoreich“ eingestuft wird. Deswegen sind deren Mieten oft noch höher.

Wird diese „angemessene Miete“ von der Stadt geschätzt und zu gering bewertet, sind hiervon tausende Transferleistungshaushalte in Bonn betroffen.

„Das Fehlen von konkreten Daten zum Wohnungsmarkt ist daher skandalös. Es trifft die Schwächsten auf dem Wohnungsmarkt, die ausgebeutet werden und die nicht in der Lage sind, eine angemessene Wohnung zu finden“, urteilt Bernhard von Grünberg. ■

Kurzzeitvermietung an Medizintouristen ist Zweckentfremdung

Was Klinikbetreiber freut, ist für viele Bürger eine Plage – die Vermietung von Wohnraum an sogenannte Medizintouristen.

Die hoch entwickelte deutsche Medizin genießt weltweit einen guten Ruf. Vor allem aus Ländern der Dritten Welt und aus Osteuropa kommen Menschen, um sich an deutschen Kliniken behandeln zu lassen. Wegen ihrer Zahlungskraft werden sie als Patienten geschätzt, aber auch als Nachfrager nach Unterkünften. Denn die Behandlung zieht sich häufig über Tage und Wochen hin, und die Patienten werden oft von Familienmitgliedern oder sogar Dienstpersonal begleitet.

Profitables Geschäftsfeld

Für clevere Wohnungsvermieter ist das ein profitables Geschäft. Sie vermieten ihre Mietwohnungen vorübergehend an Medizintouristen nach dem Muster der in der Regel illegal vermieteten Ferienwohnung. Wie dort handelt es sich um gewerbliche Tätigkeit. Damit lassen sich deutlich höhere Mietpreise erzielen als am Mietwohnungsmarkt. Solche „Mieter auf Zeit“ zahlen gern, denn die Hotelunterbringung wäre um ein Vielfaches teurer.

Wohnraummangel verschärft

Die fatale Folge: Dem Mietwohnungsmarkt wird Wohnraum entzogen. In vom Medizintourismus besonders betroffenen Universitätsstädten wie Bonn mit ohnehin

angespanntem Wohnungsmarkt verschärft sich daher die Lage für einheimische Mieter und Wohnungsuchende noch mehr. Andere Lebensgewohnheiten und Verhaltensweisen der Kurzzeitnutzer von Mietwohnungen führen nicht selten auch zu Konflikten mit Mitbewohnern und Nachbarn. Godesberger können davon ein Lied singen.

Mieterbund drängt mit Erfolg

Der Mieterbund Bonn drängt die Stadt seit langem, gegen diese Form der Zweckentfremdung vorzugehen. Handhabe bietet die seit 2013 in Bonn geltende Zweckentfremdungssatzung, nach der die gewerbliche Nutzung von Wohnraum genehmigungspflichtig ist. Verstöße können mit Bußgeld von bis zu 50.000 Euro belegt werden.

Der Mieterbund begrüßt, dass seit dem Frühjahr eine städtische Task Force mit fünf Mitarbeitern gegen die Zweckentfremdung vorgeht. Die Ermittlungen sind nicht einfach, und die Zweckentfremdung muss nachgewiesen werden. Auch gibt es Widerstände bei den Profiteuren der Zweckentfremdung.

Schützenhilfe leistet das AG Bonn (Az: 27 C 13/16 vom 30. November 2016). Der Eigentümer mehrerer Eigentumswohnungen hatte Dritten ein Nießbrauchsrecht an seinen Wohnungen ein-

geräumt, die den Wohnraum dann an eine Frau vermieteten. Sie vermietete wochenweise an wechselnde Medizintouristen. Von diesen gingen diverse Belästigungen der anderen Bewohner des Hauses aus. Die wehrten sich und klagten gegen den Miteigentümer. Der wollte damit aber nichts zu tun haben, er sei für die Zweckentfremdung durch die Mieterin nicht verantwortlich.

Das Amtsgericht stellte fest, hier liege unzweifelhaft ein Verstoß gegen die Bonner Zweckentfremdungssatzung vor, für deren Folgen er einzustehen habe. Seine Miteigentümer hätten deshalb einen Anspruch auf Unterlassung und somit Beendigung der Zweckentfremdung.

Konfliktpotenzial entschärfen!

Für Peter Kox, Bonner Ratsmitglied und stellvertretender Vorsitzender des Mieterbundes Bonn/Rhein-Sieg/Ahr, bleibt es notwendig, Zweckentfremdung konsequent zu ahnden. Aber das zugrunde liegende Problem werde dadurch nicht gelöst. Menschen, die in Deutschland medizinische Hilfe suchen, brauchten angemessene Unterkünfte insbesondere für begleitende Familienangehörige. Hier müssten Kommunen und Kliniken einen Beitrag leisten, die vom Medizintourismus profitierten. Zum Bei-

spiel könne ein Angebot spezieller Boardinghäuser Abhilfe schaffen. Anderenfalls behalte der Medizintourismus sein Konfliktpotenzial.

Düsseldorfer Pläne verantwortungslos

Auf diesem Hintergrund sei der Plan der CDU/FDP-Koalition „verantwortungslos“, die Zweckentfremdungsverordnung abzuschaffen. „Für die Stadt Bonn und die Bonner Mieter ist das ein Schlag ins Gesicht“, sagt Peter Kox. Er hat als Stadtverordneter erreicht, dass der Rat eine Resolution an die Landesregierung verabschiedet hat, die Möglichkeiten einer eigenen Zweckentfremdungssatzung für Bonn zu erhalten.

Inzwischen hat die zuständige „Heimatministerin“ Ina Scharrenbach auf einer Veranstaltung des Wohnungsbautages 2017 in Düsseldorf erklärt, dass sie den Hinweis aus Bonn ernst nimmt und eine mögliche Abschaffung der Zweckentfremdungssatzung nun prüfen wolle. Jetzt müssen die Bonner Mieter abwarten.

Der Mieterbund bemüht sich, auch den Umfang der illegalen „Ferienvermietungen“ zum Beispiel über Internetportale wie Airbnb und andere zu untersuchen. Wie in anderen Städten werden es viele hundert Wohnungen sein, die hierdurch dem Wohnungsmarkt entzogen werden und bei denen der Vermieter „Kasse macht“.

SWB-Energieeffizienz-Preis: Mieter können mitmachen

Auch in diesem Jahr können sich Mieter um den Energieeffizienz-Preis bewerben, den die SWB Energie und Wasser im achten Jahr ausloben. Prämiiert wird das beispielhafte Engagement von Bürgern, um in Haushalt, Wohnung und Verkehr nachhaltig Energie zu sparen und den CO₂-Ausstoß zu senken. Kli-

maschutz fängt im Kleinen an. Mieter haben nur beschränkte Möglichkeiten, im Gebäudesektor aktiv Energie zu sparen. Sie können durch Aktivitäten im eigenen Haushalt, Initiativen in der Hausgemeinschaft oder Nachbarschaft positive Entwicklungen zum Energiesparen voranbringen. Gesucht werden gute

bauliche und energietechnische Lösungen in Mehrfamilienhäusern. Bewerber können so zeigen, dass Klimaschutz nicht nur eine Sache globaler Konferenzen ist, sondern hier und jetzt aktiv umgesetzt werden kann. Über die ausgezeichneten Projekte wird umfassend berichtet, damit sie anderen zum Vorbild werden.

Machen Sie mit Ihrer Bewerbung Klimaschutz in Bonn sichtbar! Zur Jury gehört auch Mieterbundsvorsitzender Bernhard von Grünberg. Geld- und Sachpreise im Gesamtwert von 20.000 Euro sind zu gewinnen. Einsendeschluss ist der 31. Oktober 2017. Mehr unter www.bonner-energieeffizienz-preis.de.

Kinderlärm kein Mangel der Wohnung

Der Lärm von Kindern kann Erwachsenen ganz schön auf die Nerven gehen. Eltern von Kleinkindern kennen das zur Genüge und manchmal auch die Nachbarn. Ist Kinderlärm deshalb auch Grund genug, die Miete zu mindern?

Fester Bestandteil sozialen Zusammenlebens

„Nur in äußersten Ausnahmefällen“, sagt das Amtsgericht Siegburg (Az: 101 C 181/15 vom 2. Juni 2016). Also nein, jedenfalls normalerweise. „Kinder sind fester Bestandteil des sozialen Zusammenlebens. Dazu gehört sowohl der natürliche Spiel- und Bewegungstrieb von Kindern als auch

ihr geringeres Lärmempfinden“, heißt es im Urteil.

Ein Ehepaar in St. Augustin sah sich durch nächtlichen Lärm in der benachbarten Wohnung dermaßen gestört, dass es die Miete mehrere Monate lang um 60 Euro kürzte und zum Beweis ein Lärmprotokoll anfertigte. Doch die Vermieterin klagte auf Zahlung der ausstehenden Miete, und sie bekam Recht.

Das Amtsgericht sah es zwar als erwiesen an, dass die Lärmbeeinträchtigung „nicht unerheblich“ war, aber hauptsächlich durch das zweijährige Kind der Nachbarin verursacht wurde und nicht durch diese selbst. Eine Zeugin bestätigte, dass die Geräusche

durch Springen, Laufen, Rennen, Schreien und Weinen des Kleinkindes verursacht wurden. Die Mutter hingegen habe nur versucht, das Kind von geräuschten Handlungen abzuhalten. Anscheinend wusste die urteilende Richterin, dass dies nicht so einfach ist und schon gar nicht geräuschlos abläuft.

Kinderlärm ist sozialadäquat

Unter Berufung auf den Bundesgerichtshof stellt das Amtsgericht fest, die Privilegierung von Kinderlärm im Bundes-Immissionsschutzgesetz (zum Beispiel

bei Spielplätzen oder Kitas) müsse auch bei der Bewertung von Lärmeinwirkungen als Mangel einer Mietwohnung berücksichtigt werden. Insgesamt sei Kinderlärm sozialadäquat. Das müssten Mitbewohner in Mehrfamilienhäusern grundsätzlich hinnehmen. Kinderlärm sei jedenfalls kein ausreichender Grund, die Miete zu mindern.

Diese bittere Pille müssen lärmempfindliche Mieter schlucken. Sie dürfen nur darauf hoffen, dass mit steigendem Lebensalter auch Kinder zu der Einsicht befähigt werden, dass gegenseitige Rücksichtnahme ein Gebot für das Zusammenleben unter einem Dach ist. ■

Endlich! Sozialer Wohnungsbau für die Bonner Innenstadt

Erstmals seit langem sollen in der Bonner Innenstadt wieder öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Der Sozialausschuss des Rates hat am 30. August beschlossen, dass auf dem Gelände der früheren Poliklinik an der Wilhelmstraße zu 100 Prozent Sozialwohnungen gebaut werden sollen. Mieterbundvorsitzender Bernhard von Grünberg begrüßte diese Entscheidung. Nur im sozialen Wohnungsbau hätten selbst Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen noch eine Chance, in der Innenstadt bezahlbaren Wohnraum zu finden. Das diene der Erhaltung gewachsener Strukturen und beuge der Verdrängung eingesessener Bewohner vor.

In der Innenstadt nicht nur teure Luxuswohnungen!

Wegen der hohen Grundstückspreise entstünden sonst in der Innenstadt nur freifinanzierte Miet- oder Eigentumswohnungen, die für Normalverdiener unerschwinglich sind.

Der günstige Kauf der ehemaligen Poliklinik vom Bau und Liegenschaftsamt des Landes NRW war nur unter der Auflage möglich, dass die Stadt das Objekt für die städtische Wohnungsbaugesellschaft Vebowag erwirbt und Sozialwohnungen baut. Anderenfalls hätte über den Käufer ein Bieterwettbewerb entschieden. Der hätte wegen der attraktiven Lage des Objekts zu einem so hohen Grundstückspreis geführt, dass öffentlich geförderter Wohnraum nicht mehr realisierbar gewesen wäre.

Bernhard von Grünberg bedauerte, dass der Sozialausschuss nicht gleich auch einen Vorschlag für die Bebauung beschlossen habe. Das Planungsamt müsse den schnellstmöglich vorlegen.

Von Grünberg äußerte die Erwartung, dass auch auf dem Gelände des früheren Studentenwohnheims an der Beethovenhalle nach dem Vorbild Poliklinik Sozialwohnungen errichtet würden. Das wäre ein weiterer Beitrag zur Stabilisierung der Bonner Innenstadt. ■

Kampf gegen Heuschrecken

Bernhard von Grünberg und Michael Schleicher, beide im Vorstand des Mieterbundes Bonn, und Daniel Zimmermann, Mitarbeiter des Mieterbundes NRW, waren Mitglieder der Enquete-Kommission „Finanzinvestoren im Wohnungsbau“ des Landes NRW. Eines der Ergebnisse dieser Kommission war, dass die steuerlichen Vorteile bei Veräußerung ganzer Wohnungsbaugesellschaften verhindert werden müssen. Bei dieser Veräußerung fallen nämlich nicht Grunderwerbsteuern an, wie bei jedem Grundstücks- oder Hausverkauf. Immerhin liegt die Steuer bei 6,5 Prozent des Verkaufspreises.

Selbst wenn die Enquete-Kommission schon länger beendet ist, bemüht sich der Mieterbund immer wieder um die Abschaffung dieser steuerlichen Vorteile. In dieser Mission haben die drei Mitglieder des Mieterbundes ein Gespräch mit dem finanz- und baupolitischen Sprecher der SPD-Fraktion in Berlin geführt, damit die Abschaffung dieser Vorteile, der sogenannten „Share Deals“, zumindest mit in die Koalitionsvereinbarung kommt.

Erfreulich ist, dass in der Koalitionsvereinbarung in der neuen schwarz-gelben Landesregierung ebenfalls die Abschaffung dieser Share-Deals vereinbart ist, so dass gute Hoffnung besteht, nun tatsächlich diesen Steuervorteilen zu Leibe zu rücken, die ganz erheblich negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben.

Wohnungsgesellschaft DIWO muss Schlappe hinnehmen

Wie groß ist meine Wohnung? Eigentlich kein Problem. Sollte man denken. Zollstock nehmen, ausmessen, fertig. Wenn man es denn beherrscht. Die DIWO, mit ihrer Wohnanlage in Tannenbusch, um die es regelmäßig Streit mit dem Mieterbund gibt, brauchte eine Weile, um zu verstehen, wie groß ein Balkon ist. Sie wollte die Hälfte der Fläche anrechnen, der Mieterbund war nur bereit ein Viertel zuzubilligen.

So hat der Mieterbund auch seine Mitglieder beraten. Zu Recht. So jedenfalls ein Beschluss des Amtsgerichtes Bonn (Az: 203 C 99/17). Für Mietverträge ab 2004 können nur 25 Prozent der Fläche angerechnet werden. Daraufhin zog die DIWO sang- und klanglos die Klage zurück. Diese Entscheidung betrifft jede Mieterhöhung und jede Betriebskostenabrechnung. Die Mitglieder des Vereins wehrten sich, und das mit Recht.