

Infos zum VONOVIA Mieterhöhungsverlangen

Liebe Haus-Mit-Bewohner,

hier Infos vom Mieterverein Dresden und dem bundesweiten **Netzwerk voNO!via**

Es sollte bei Fehlern im Mieterhöhungsverlangen **eine Teilzustimmung oder Ablehnung** (wenn die neu berechnete ortsübliche Vergleichsmiete gleich oder kleiner als die bisherige Miete ist) erteilt und darin die fehlenden oder erfundenen Merkmale angeführt werden. Die Höhe der korrigierten ortsüblichen Vergleichsmiete und die Berechnungsschritte sind in der Teilzustimmung/Ablehnung anzuführen.

Wir konnten folgende Fehler feststellen:

Im Abschnitt Merkmalsgruppe beispielsweise

- **Wohnlage** - falsche Einordnung
- Ausstattung des Badezimmers – **PVC-Boden im Bad (Faktor 0,97)**
- Ausstattung der Küche - **Linoleum oder PVC-Boden in der Küche (Faktor 0,98)**
- Heizung und Elektrik – über Putz verlaufende Heizungs-, Wasser- oder Elektroinstallation (**Faktor 0,97**)
- Weitere Ausstattungsmerkmale – Wohnung verfügt über keine Außenfläche (Balkon) (Faktor 0,96)
- Weitere Ausstattungsmerkmale – Gebäude bzw. Fassade steht unter Denkmalschutz (Faktor 1,01) dieses Ausstattungsmerkmal wurde vielfach in mehreren Wohngebieten angeführt, obwohl nach **Wohnlagekarte** http://stadtplan.dresden.de/?TH=SPA_MIETSPIEGEL_AKTUELL_WL dies nicht vorliegt (Gebäude ist schraffiert gekennzeichnet)



Im Abschnitt Spanneneinordnung wurden Merkmale aus Tabelle 11 des Mietspiegels angeführt, die nicht vorhanden sind, wie

- Verschattungselemente an allen Wohn- und Schlafräumen

und es wurden zusätzliche **wohnerwerterhöhende Merkmale erfunden**, die im Mietspiegel nicht angeführt sind, wie

- private Grünflächen (die stadtklimatische Situation wurde bereits in der Wohnlageeinordnung mit dem Merkmal Grünvolumen berücksichtigt)
- Energiekennwert $<100 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
- Dämmung bis 2002

Infos zum VONOVIA Mieterhöhungsverlangen

Diese erfundenen Merkmale wurden in der Mietspiegelbefragung abgefragt, zeigten aber bei der statistischen Auswertung keine signifikanten Abweichungen in der Miethöhe, so dass diese im Mietspiegel nicht berücksichtigt wurden. Man kann davon ausgehen, dass diese Merkmale die Normalität in Dresden darstellen.

Als Mieter*in können hier weitere wohnwertmindernde Merkmale geltend gemacht werden, bspw.:

1. **Hohes Einbruchsrisiko aufgrund im Umlauf zirkulierender Generalschlüssel** und aufgrund der unsicheren Hauseingangstür.
2. Fehlende Barrierefreiheit am und im Objekt.
3. **Keinerlei Wärmedämmung an den Außenwänden, der Kellerdecke und dem Dachboden.**
4. Geringe Entfernung zum Bolzplatz des angrenzenden Kindergartens. Es kommt Lärm mit über 80 dB an.
5. Feuchtigkeitsschäden am Haus.
6. **Fahrradabstellplatz nur über eine Treppe erreichbar.**
7. Kein Abstellraum innerhalb der Wohnung.
8. Ungünstiger Grundriss. Die Diele ist der zweitgrößte Raum in der Wohnung und verfügt nicht über ein Fenster.
9. Ein großer Baum auf dem Grundstück verschattet die Zimmer.

Es wird sich also bei den meisten Betroffenen um eine Teilzustimmung handeln.

Wir gehen davon aus, dass Vonovia bei Anführung der weiteren mietmindernden Merkmale durch die Mieter auf Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen klagen wird. **Eine Klage sollte aber nur riskiert werden, wenn eine Mietrechtsschutzversicherung vorhanden ist.**

Es kann passieren, dass bei einem eventuellen Gerichtsverfahren und einer unklaren Beweislast ein Gutachten durch einen Sachverständigen erstellt werden kann. Dies führt zu enormen Zusatzkosten. Diese Kosten übernimmt nur die Rechtsschutzversicherung.

Mit freundlichen Grüßen

Netzwerk Vonovia-Mieter Dresden

Newsletter und Kontakt: netzwerk.vonovia-mieter.dresden@freenet.de

Hier im Haus: _____

(E-Mail-Adresse einfügen)



Ein Aushang von (#Mietenwahnsinn stoppen Dresden, Initiative gegen Verdrängung)