

Münchener Mieterverein e.V. - Mitgliederversammlung am 24. Mai 2017

Antrag 1 - Steuerersparnis durch Gemeinnützigkeit

Der Mieterverein München e.V. wird unverzüglich ein Verfahren einleiten, um die steuerrechtliche Gemeinnützigkeit nach § 52 Abgabenordnung anerkannt zu bekommen.

Begründung:

Bei der Lohn- und Einkommenssteuer können die Mitgliedsbeiträge steuermindernd geltend gemacht werden, wenn die Steuerverwaltung den Mieterverein München e.V. als gemeinnützig anerkennt. Das wirkt sich bei der Lohnsteuer bzw. Einkommenssteuer für die Mitglieder des Mietervereins München e.V. steuermindernd aus und verschafft auch dem Mieterverein Steuererleichterungen.



Edzard Ockenga
Mitgliedsnummer 287067

10.05.2017

Münchener Mieterverein e.V. - Mitgliederversammlung am 24. Mai 2017

Antrag 2 - Satzungsänderung - Gemeinnützigkeit

Nach § 2 Ziff. 1 Satz 1 der Satzung wird spätestens im Jahr 2018 folgender Satz eingefügt:

„Der Verein ist für seine Mitglieder im Sinne der Gemeinnützigkeit tätig.“

Begründung:

Einen solchen Passus hat beispielsweise der Mieterverein Schweinfurt, der Mitglied im DMB ist, in seiner Satzung. Mit der Satzungsänderung ist der Weg geebnet, dass Mitglieder ihre Beiträge nach § 5 der Satzung steuermindernd geltend machen können. Das Verfahren auf Anerkennung der Gemeinnützigkeit kann bis zur nächsten Mitgliederversammlung 2018 so weit vorbereitet sein, dass die Satzungsänderung erfolgen kann. Beim zuständigen Finanzamt ist dafür der Erlass eines Feststellungsbescheides gemäß § 60a AO zu beantragen und dazu eine frühzeitig die Satzungsänderung mit dem Finanzamt abzustimmen.


Edzard Ockenga
Mitgliedsnummer 287067

10.05.2017

Münchener Mieterverein e.V. - Mitgliederversammlung am 24. Mai 2017

Antrag 3 - Veröffentlichung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit

Der Vorstand veröffentlicht auf der Homepage und im Mietermagazin die Anerkennung der Gemeinnützigkeit durch das Finanzamt, sobald das Verfahren abgeschlossen ist.

Begründung:

Damit die Mitglieder die Steuererminderung in dem Lohnsteuerjahresausgleich bzw. der Einkommensteuererklärung geltend machen können, bedarf es der Information der Mitglieder. Für diese Information ist das Mietermagazin das geeignete Medium.



Edzard Ockenga
Mitgliedsnummer 287067

10.05.2017

Antrag 4 - Feedback

Der Vorstand richtet ein in seinen Aussagen belastbares Feedbackverfahren ein, um eine Rückmeldung zur Zufriedenheit der Mitglieder bei der Rechtsberatung und bei der Öffentlichkeitsarbeit zu erhalten. Der Vorstand berichtet über die Ergebnisse des Feedbacks auf der jährlichen Mitgliederversammlung und im Münchener Mietermagazin.

Begründung:

Zufriedenheit mit der rechtlichen Unterstützung und der Öffentlichkeitsarbeit lässt sich realitätsnäher abschätzen, wenn die Betroffenen sich auch außerhalb von Mitgliederversammlungen äußern können. Feedback ist ein übliches Instrument, das in unterschiedlicher Feinheit Anwendung finden kann. Die wenigen positiven und überwiegend kritischen Stimmen im Internet sind ein Problem für die Akzeptanz. Ein Feedbackverfahren kann die Beurteilung versachlichen. Das Ergebnis des Feedbacks in die Mitgliedschaft zu tragen, entspricht dem Informationsbedürfnis der Vereinsmitglieder.



Edzard Ockenga
Mitgliedsnummer 287067

10.05.2017

Antrag 6 - Information zum Wirtschaftlichkeitsgebot nach § 556 Abs 3 BGB

Der Mieterverein München e.V. sammelt beginnend in diesem Jahr und dann alljährlich Informationen zur Höhe der nach § 556 BGB umlegbaren Mietnebenkosten (Betriebskosten und Kosten für Warmwasser und Heizung) und stellt jedes Jahr eine Erhebung zusammen, die nach dem Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 Abs 3 BGB die wirtschaftlich günstigsten Anbieter für Mietnebenkosten auflistet. Die Daten können anhand der zur Mieterberatung kommenden Mitglieder erfasst werden und von Anbietern von Leistungen nach § 556 BGB abgefragt werden.

Begründung:

Durch das Urteil des BGH vom 06.11.2011 - VIII ZR 340/10 ist die bisherige Erhebung des DMB zu den durchschnittlichen Mietnebenkosten für die Rechtsdurchsetzung obsolet geworden. Der BGH hatte entschieden, dass derartige überregional auf empirischer Basis ermittelte Zusammenstellungen von Betriebskostenansätzen den vielfältigen, je nach Region beziehungsweise Kommune unterschiedlichen Bedingungen des Wohnungsmarkts sowie den unterschiedlichen tatsächlichen Gegebenheiten des jeweils in Rede stehenden Anwesens nicht hinreichend Rechnung trügen und aus den im im vom Deutschen Mieterbund e.V. herausgegebenen "Betriebskostenspiegel für Deutschland" ausgewiesenen Durchschnittswerten im zu entscheidenden Einzelfall kein Anhaltspunkt für ein unwirtschaftliches Verhalten des Vermieters entnommen werden könne. Von der Deutschen Annington ist die Erhebung des DMB 2014 sogar zur Begründung für Kostenerhöhungen in der Wohnanlage Gauting herangezogen worden. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit verlangt, dass ein Mieter Anbieter mit geringeren Kosten als die, die ihm selber in Rechnung gestellt worden sind, kennt. Auch das folgt aus dem Urteil des BGH vom 06.11. 2011. Den Markt für Betriebskosten ist Mietern aber grundsätzlich nicht zugänglich. Über die Erhebung von Daten könnte dem Informationsdefizit abgeholfen werden.


Edzard Ockenga
Mitgliedsnummer 287067

10.05.2017

Antrag 7 - Stärkung der Informationsrechte für die Mitglieder

In Verwirklichung der in § „ Ziff. 1 der Satzung des Münchener Mietervereins e.V. niedergelegten demokratischen Grundlage wird der Vorstand zukünftig die Beschlüsse des Vorstandes den Mitgliedern in geeigneter Weise vereinsintern zur Kenntnis geben und

1.) den Geschäftsverteilungsplan des Vorstandes veröffentlichen und damit die Verantwortlichkeiten im Vorstand vereinsintern öffentlich machen

2.) auf der Mitgliederversammlung mit folgenden detaillierten inhaltlichen Angaben über seine Tätigkeit im letzten Berichtsjahr zur

- Verwirklichung einer sozialen und ökologischen Wohnungs- und Mietenpolitik, die Förderung einer sozialen und ökologischen Wohnungswirtschaft sowie die Verbesserung der Wohnverhältnisse.

- Wahrung der Rechte und Interessen der Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter in allen Bereichen des Miet-, Pacht- und Wohnungswesens, u. a. bei der Förderung aus öffentlichen und privaten Kassen, der Bauplanung und -ausführung, Stadtplanung, Sanierung, Landschafts- und Regionalplanung und bei der Sicherung gesunder Wohnbedingungen.

- Vertretung der Interessen der Mitglieder, soweit sie sich auf Wohn- und Mietangelegenheiten und damit zusammenhängende Rechtsverhältnisse, auf etwaige Rechtsfragen bei der Wohnungssuche Inanspruchnahme öffentlicher Mittel und die Beseitigung von Missständen ihrer Wohnverhältnisse beziehen einschließlich der Darstellung der Verfahrenszahlen jeweils im Vergleich zum Vorjahr zur Beratung und Prozessführung im zurückliegenden Kalenderjahr mit

- der Angabe der Streitgegenstände der Beratungen und Gerichtsverfahren

- der Anzahl der erfolglos und erfolgreich durchgeführten Beratungen

- der Anzahl erfolglos und erfolgreich durchgeführten Gerichtsverfahren

- der Anzahl der Beratungen für Wohnraum und Gewerbeflächen,

- Mitgliederentwicklung aufgeteilt in Wohnraummieter, Gewerbemieter, Vereinsmitgliedschaften, Wohnungseigentümer und Zweitmitgliedschaften mit

- der zahlenmäßigen Darstellung der Eintritte und der beendeten Mitgliedschaften

- der zahlenmäßigen Zunahme und Abnahme der Mitglieder im Vergleich zu den letzten fünf Jahren,

3.) über die Entwicklung des Beitragsaufkommens im zurückliegenden Kalenderjahr aufgeteilt in Wohnraumm Mieter, Gewerbemieter, Vereinsmitgliedschaften und Wohnungseigentümer mit den Angaben zur Höhe des Beitragsaufkommens der der Wohnraumm Mieter, Gewerbemieter, Vereinsmitgliedschaften, Wohnungseigentümer berichten.

4.) sein Programm sowie die beabsichtigte Art der Umsetzung für das kommende Berichtsjahr erläutern und

5.) den auf der Mieterversammlung gegebenen umfassenden Bericht des Vorstandes vereinsintern veröffentlichen (z.B. durch das Auslegen von Kopien des Berichts in der Mitgliederversammlung, durch Veröffentlichung im Intranet und/oder im Münchener Mietermagazin)

Begründung

Seit 2012 ist Bericht des Vorstandes im Münchener Mietermagazin immer informationsärmer geworden. Wesentliche Geschehnisse wie die Anträge und der Mitgliederversammlung 2016 haben im Bericht der Vorstandsvorsitzenden keine Erwähnung gefunden. Eine umfassende Information bindet auch diejenigen Mitglieder ein, die an der Teilnahme einer Mitgliederversammlung verhindert sind, und das sind mit Blick auf die alljährlich im Kolpingsaal Versammelten mehr als 90 %.

Edzard Ockenga
Mitgliedsnummer 287067

10.05.2017

Antrag 8 - Aufgabenerledigung der Rechtsabteilung

In das Mietermagazin des ersten Quartals des Folgejahres ist ein ausführlicher Bericht über die abgearbeiteten Beratungen im Vorjahr einzustellen. Der Bericht hat die Anzahl der Verfahren nach den Beratungsgegenständen aufzulisten und in Beziehung zu den Zahlen des vorhergehenden Jahres zu stellen. Der Bericht hat die Erfolge ebenso wie die Schwierigkeiten der Rechtsdurchsetzung darzustellen. Die Gerichtsverfahren sind nach Streitgegenstand mit im Gerichtsverfahren obsiegt oder unterlegen darzustellen.

Begründung:

Wenn der Vorstand am 22.06.2016 55.000 Beratungen genannt hat, dann sind das 1500 Beratungen weniger als 2014. Der Mieterverein München hat 2015 laut den Veröffentlichungen im Mietermagazin jeweils 90 Wochenstunden an Beratungen zur Verfügung gestellt. Dies bedeutet, dass rein rechnerisch bei 52 Wochen 4680 Beratungsstunden angefallen sind. Das entspricht einer Beratung alle 5 Minuten. Würden die Feiertage und Urlaubszeiten hinzugerechnet, wäre der Takt noch kürzer. Hier besteht im Hinblick auf § 3 a.) der Satzung Erläuterungsbedarf, wie die Zahlen zustande kommen und was sie aussagen. Das Transparenzgebot macht solche Angaben erforderlich, damit die Leistungen der Rechtsabteilung von den Mitgliedern sachgerecht gewürdigt werden können. Der Mieterverein wirbt mit der Rechtsberatung. Diese ist eine wesentliche Säule für die Mitgliederwerbung. Umso wichtiger ist es, die Arbeitsweise der Rechtsabteilung umfassend mit seinen Leistungen den Mitgliedern näher zu bringen.


Edzard Ockenga
Mitgliedsnummer 287067

10.05.2017

Antrag 9 - Aufgabenerledigung der Rechtsabteilung

Der Vorstand hat den Mitgliedern in geeigneter Weise einen ausführlichen Bericht über die abgearbeiteten Beratungen im Vorjahr zur Verfügung zu stellen. Der Bericht hat die Anzahl der Verfahren nach den Beratungsgegenständen aufzulisten und in Beziehung zu den Zahlen des vorhergehenden Jahres zu stellen. Der Bericht hat die Erfolge ebenso wie die Schwierigkeiten der Rechtsdurchsetzung darzustellen. Die Gerichtsverfahren sind nach Streitgegenstand mit im Gerichtsverfahren obsiegt oder unterlegen darzustellen.

Begründung:

Für den Fall, dass der Antrag 8 - Aufgabenerledigung der Rechtsabteilung abgelehnt wird, ist der Antrag 9 zur Abstimmung zu stellen. Denn auch insoweit gilt: Wenn der Vorstand am 22.06.2016 55.000 Beratungen genannt hat, dann sind das 1500 Beratungen weniger als 2014. Der Mieterverein München hat 2015 laut den Veröffentlichungen im Mietermagazin jeweils 90 Wochenstunden an Beratungen zur Verfügung gestellt. Dies bedeutet, dass rein rechnerisch bei 52 Wochen 4680 Beratungsstunden angefallen sind. Das entspricht einer Beratung alle 5 Minuten. Würden die Feiertage und Urlaubszeiten hinzugerechnet, wäre der Takt noch kürzer. Hier besteht im Hinblick auf § 3 a.) der Satzung Erläuterungsbedarf, wie die Zahlen zustande kommen und was sie aussagen. Das Transparenzgebot macht solche Angaben erforderlich, damit die Leistungen der Rechtsabteilung von den Mitgliedern sachgerecht gewürdigt werden können. Der Mieterverein wirbt mit der Rechtsberatung. Diese ist eine wesentliche Säule für die Mitgliederwerbung. Umso wichtiger ist es, die Arbeitsweise der Rechtsabteilung umfassend mit seinen Leistungen den Mitgliedern näher zu bringen.

Edzard Ockenga
Mitgliedsnummer 287067

10.05.2017

Münchener Mieterverein e.V. - Mitgliederversammlung am 24. Mai 2017

Antrag 10 - Einrichtung eines Intranets

Zur Erleichterung der Information der Mitglieder über vereinsinterne Angelegenheiten wird ein Intranet auf der Homepage des Münchener Mietervereins eingerichtet, auf das die Mitglieder über ein Login Zugriff haben.

Begründung

Es ist inzwischen auch in sozialen Organisationen völlig üblich, über ein Intranet mit den Mitgliedern zu kommunizieren. Dies machen beispielsweise Parteien und Gewerkschaften schon seit langem. Mit einem Intranet käme auch der Mieterverein München e.V. in der heutigen Zeit an.



Edzard Ockenga
Mitgliedsnummer 287067

10.05.2017

Münchener Mieterverein e.V. - Mitgliederversammlung am 24. Mai 2017

Antrag 11 - Transparenz - Anträge

Die in der Mieterversammlung zur Abstimmung stehenden Anträge nach § 10 Ziff. 2 der Satzung sind spätestens bei der Registrierung den Mitgliedern vor der Mitgliederversammlung in Kopie auszuhändigen.

Begründung

Das Verlesen gibt den Mitgliedern zu wenig Zeit, sich mit den Anträgen inhaltlich zu befassen. Sie müssen bei der bisherigen Praxis in zu kurzer Zeit entscheiden. Das lässt zu wenig Raum, sich mit umfangreicheren oder inhaltlich komplexeren Anträgen hinreichend genau zu befassen.



Edzard Ockenga
Mitgliedsnummer 287067

10.05.2017

Antrag 12 - Transparenz der Richtlinien

Der Mieterverein München e.V. wird zukünftig die Beschlüsse des Vorstandes zu den jeweils gültigen Richtlinien nach § 6 Ziff 1 der Satzung und zu dem Geschäftsverteilungsplan nach § 11 Ziff. 7 der Satzung sowie die Richtlinien der Rechtsschutzgewährung in der Mitgliederzeitschrift oder auf der Homepage des Mieterverein München e.V. für die Mitglieder veröffentlichen und Veränderungen zeitnah ebenfalls auf gleicher Weise veröffentlichen.

Begründung

Der Antrag zielt auf eine Erhöhung der Transparenz ab. Nach § 6 Ziff 1. der Satzung ist das Mitglied berechtigt, die Einrichtungen des Vereins nach Maßgabe der dafür vom Vorstand aufgestellten Richtlinien zu nutzen. Nach § 11 Ziff. 7 der Satzung stellt er Vorstand eine Geschäftsordnung mit einem Geschäftsverteilungsplan auf. Eine Veröffentlichung ist in der Satzung nicht vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen. Weder auf der Homepage noch in der Mitgliederzeitschrift sind die Richtlinien und die Geschäftsordnung in ihrem jeweils aktuellen Wortlaut bisher veröffentlicht und und aktualisiert mitgeteilt worden. Die Verweigerung der Transparenz auf der letzten Mitgliederversammlung 2016 ist formell nach den Regeln des BGB aus dem Jahr 1900 zwar zulässig, widerspricht aber einem heutigen Demokratieverständnis. In Zeiten, in denen Transparenz ein demokratisches Gebot im Sinne einer Teilhabe ist und die EDV deren Herstellung diese ermöglicht sind, ist eine Verweigerung von Transparenz ein Anachronismus.


Edzard Ockenga
Mitgliedsnummer 287067

10.05.2017

Münchener Mieterverein e.V. - Mitgliederversammlung am 24. Mai 2017

Antrag 13 - Veröffentlichung Protokoll von der Mitgliederversammlung im Mietermagazin

Der Vorstand veröffentlicht das nach § 9 Ziff. 6. der Satzung zu erstellende Protokoll der Mitgliederversammlung in vollem Wortlaut in der Ausgabe des Mietermagazins, die unmittelbar nach der Versammlung erscheint.

Begründung

Auch wenn von den 55.000 Mitgliedern z.B. auf der Mitgliederversammlung vom 22.06.2016 nur ein Bruchteil auf der Mitgliederversammlung erschienen ist, haben die Nichterschiedenen das Recht, vollständig informiert zu werden.



Edzard Ockenga
Mitgliedsnummer 287067

10.05.2017

Münchener Mieterverein e.V. - Mitgliederversammlung am 24. Mai 2017

Antrag 14 – Übersendung des Protokoll von der Mitgliederversammlung an die Mitglieder

Der Vorstand übersendet das nach § 9 Ziff. 6. der Satzung zu erstellende Protokoll der Mitgliederversammlung in vollem Wortlaut den Mitgliedern.

Begründung

Sofern der Antrag **Antrag - Veröffentlichung Protokoll von der Mitgliederversammlung im Mietermagazin** abgelehnt wird, ist zumindest auf Anfrage den Mitgliedern das Protokoll zuzusenden. Auch wenn von den 55.000 Mitgliedern z.B. auf der Mitgliederversammlung vom 22.06.2016 nur ein Bruchteil auf der Mitgliederversammlung erschienen ist, haben die Nichterschienenen das Recht, vollständig informiert zu werden.



Edzard Ockenga
Mitgliedsnummer 287067

10.05.2017



ANTRAG – Nr: C 20

ANTRAGSTELLER: Berlin

KURZINHALT: Spekulation mit Grund und Boden verhindern

TWEET: #Mietertag
Spekulation mit Grund und Boden durch neues Planungsrecht und neue Besteuerung verhindern

Die Mitgliederversammlung möge beschließen:

- 1 **Der Deutsche Mieterbund wird aufgefordert, sich gegenüber Bund, Ländern und**
- 2 **Gemeinden dafür einzusetzen, dass der Spekulation mit Grund und Boden durch**
- 3 **Entwicklungsmaßnahmen, Baugebote und der Anpassung der Besteuerung**
- 4 **sowie neuen planungsrechtlichen Instrumenten entgegengewirkt wird. Das**
- 5 **bodenrechtliche Instrumentarium soll durch Ausdehnung des**
- 6 **Anwendungsbereichs der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen auf**
- 7 **kleinteilige Fallgestaltungen ergänzt werden. Des Weiteren soll ein geeigneter**
- 8 **Rechtsrahmen für den gebietsbezogen erleichterten Grunderwerb geschaffen**
- 9 **werden. Durch eine kürzere Befristung der Baugenehmigungen soll der**
- 10 **Grundstückshandel eingedämmt werden.**

Begründung:

Die überwiegende Zahl der Gemeinden hat aus diversen Gründen keine vorausschauende Liegenschaftspolitik betrieben. Dies erweist sich nunmehr als massives Hindernis für die Errichtung sozialen Wohnungsbaus. Aber auch die massiv angestiegenen Grundstückspreise in den Zentren der Städte und Ballungsräume lassen preisgünstigen Wohnungsbau kaum noch zu. Die Spekulation mit unbebauten Grundstücken und Baugenehmigungen tut ihr Übriges, um eine soziale Stadtentwicklung zu verhindern. Deshalb muss die Spekulation behindert werden. Den Städten sind auch kleinteilige bodenrechtliche und planerische Eingriffsmöglichkeiten zu verschaffen, um der Bebauungswillkür nach § 34 BauGB etwas entgegen setzen zu können. Zudem ist eine Grundsteuer C zur stärkeren Besteuerung unbebauten Grundes im Innenbereich einzuführen. Weitere steuerliche Maßnahmen sind zu prüfen.

Empfehlung des Beirates:

Annahme



ANTRAG-Nr: **B 12**

ANTRAGSTELLER: **Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg**

KURZINHALT: Verdichtete Bebauung

TWEET: #Mietertag Höhere Grundsteuer für ungenutztes Bauland
#Wohnungsbau

Die Mitgliederversammlung möge beschließen:

- 1 **Der Deutsche Mieterbund fordert den Bundesgesetzgeber auf, für erschlossene**
- 2 **Baugrundstücke, die länger als fünf Jahre nicht bebaut oder zum Zwecke der**
- 3 **Bebauung nicht verkauft werden, eine wesentlich höhere Grundsteuer (Grundsteuer C)**
- 4 **einzuführen. Dies soll auch kleinen Kommunen die Möglichkeit eröffnen, innerhalb**
- 5 **ihrer Orte Mietwohnungsbau durch Verdichtung zu erreichen.**

Begründung:

Gerade im ländlichen Raum um Ballungsgebiete herum, der verkehrstechnisch gut angebunden ist, hat die Problematik, bezahlbaren Wohnraum zu finden, ebenso zugenommen wie in den Städten selbst. Oftmals gibt es hier Grundstücke, die weder bebaut noch verkauft werden sollen. Die Erschließung neuer Baugebiete scheitert dann häufig daran, dass noch genügend Baulücken in den Kommunen vorhanden sind. Durch die Einführung einer „Sondergrundsteuer“ für diese Grundstücke könnten die Eigentümer dazu gebracht werden, sich von den Grundstücken zu trennen.

Empfehlung des Beirates:

Annahme in der empfohlenen Fassung von Antrag B 11.



ANTRAG – Nr: C 24

ANTRAGSTELLER: Mieterverein zu Hamburg

KURZINHALT: Soziale Erhaltungssatzungen stärken

TWEET: #Mietertag
#Soziale #Erhaltungssatzungen stärken, #Vormiete darf kein Maßstab bei der #Neuvermietung sein!

Die Mitgliederversammlung möge beschließen:

- 1 **Der Deutsche Mieterbund wird beauftragt, darauf hinzuwirken, dass der in § 172**
- 2 **BauGB geregelte Katalog der Wirkung einer sozialen Erhaltungssatzung um**
- 3 **folgende Punkte ergänzt wird:**
- 4 - **Keine Ausnahmen von der Mietpreisbremse (Vormiete, Modernisierungen)**
- 5 - **Verbot von Mieterhöhungen nach § 559 BGB**
- 6 - **Senkung der Kappungsgrenze auf 7,5 in drei Jahren**

Begründung:

Mit diesen Änderungen wird der Zweck der sozialen Erhaltungssatzung, die Verdrängung der Bevölkerung aus dem Gebiet durch mieterhöhende Maßnahmen zu verhindern, besser erreicht. Gerade wo eine solche Verordnung in Kraft ist, wurden aufgrund der Attraktivität des Stadtteils in der Vergangenheit vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse Höchstmieten vereinbart. Diese dürfen bei Neuvermietungen nicht weitergegeben werden. Zwar profitiert nicht in jedem Fall ein angestammter Bewohner des Quartiers vom günstigeren Neuvermietungspreis, aber dies ist durchaus möglich. Mit Begrenzungen bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Verbot von Modernisierungsumlagen profitieren sowohl die Bewohner des Quartiers als auch der gesamte Markt von den preisdämpfenden Effekten.

Empfehlung des Beirates:

Annahme mit folgender Formulierung:

Der Deutsche Mieterbund wird beauftragt, zu prüfen, ob und inwieweit im Rahmen des § 172 BauGB Mietpreis- und Mieterhöhungsvorschriften eingeschränkt werden können.

ANTRAG – Nr: C 22

ANTRAGSTELLER: Landesverband Bayern

KURZINHALT: Baurechtliche Ausnahmen bei Bau belegungsgebundener Wohnungen

TWEET: #Mietertag
Baurechtliche Ausnahmen bei Bau belegungsgebundener Wohnungen

Die Mitgliederversammlung möge beschließen:

- 1 **Im Baugesetzbuch ist eine Ausnahmeregelung dahingehend zu schaffen, dass**
- 2 **eine höhere Geschossflächenzahl baurechtlich zulässig ist, wenn belegungs-**
- 3 **gebundener Wohnraum gebaut wird.**

Begründung:

Tausende von Sozialwohnungen fallen und sind aus der Bindung gefallen. Der Staat kommt mit dem Bau von Sozialwohnungen nicht hinterher. Private Investoren brauchen Anreize, um belegungsgebundenen Wohnraum zu bauen.

Diese Anreize können dadurch geschaffen werden, dass eine Privilegierung durch das Baurecht erfolgt.

Beispielsweise könnte dort, wo baurechtlich nur 4- geschossiger Wohnungsbau zulässig ist, beim Bau von belegungsgebundenen Wohnungen stattdessen 5-geschossiger Wohnungsbau genehmigt werden.

Empfehlung des Beirates:

Annahme

ANTRAG – Nr: A 1

ANTRAGSTELLER: Landesverband Bayern

KURZINHALT: § 536 BGB Mietzahlung bei Mangel automatisch unter den Vorbehalt der Rückforderung stellen

TWEET: #Mietertag
Mietminderung formell erleichtern

Die Mitgliederversammlung möge beschließen:

- 1 Es ist für § 536 BGB eine gesetzliche Fiktion einzuführen, dass die Rechtsfolge
- 2 des § 814 BGB nicht eintritt.

Begründung:

Viele Mieter zeigen den Mangel, der zu einer Mietminderung berechtigt zwar an, erklären aber aus Unwissenheit nicht, dass sie die Miete nur noch unter dem Vorbehalt der Mietminderung und Rückforderung bezahlen.

§ 814 BGB vermindert dann die Rückforderung, weshalb dann eine berechtigte Minderung aus formalen Gründen nicht durchgesetzt werden kann. Daher ist eine gesetzliche Fiktion einzuführen.

Durch die Rechtsprechung des BGH zur überhöhten Minderung ist das Risiko der sofortigen Minderung wegen der Gefahr der fristlosen Kündigung zu hoch, weshalb der Vorbehalt ausgesprochen werden muss. Die gesetzliche Fiktion erleichtert die Geltendmachung der Ansprüche des Mieters.

Empfehlung des Beirates:

Annahme in folgender Fassung:

§ 536 BGB ist dahingehend zu ergänzen, dass die Rechtsfolge des § 814 BGB nicht eintritt, wenn der Mieter trotz Kenntnis eines Mangels die Miete in ungeminderter Höhe weiter entrichtet. § 536 ist entsprechend zu ergänzen: „§ 814 BGB findet keine Anwendung.“

Antrag 6 - Modernisierung ökologisch steuern und Mieterhöhungen begrenzen

Dazu ist der § 559 BGB wie folgt zu ändern:

Der Vermieter ist verpflichtet, die geforderte Miete nach Modernisierung im Einklang mit den erzielten Energieeinsparungen darzulegen. Dazu sind im Rahmen einer Verordnung für die vorgenommenen Maßnahmen Pauschalen und vereinfachte Einsparungsbeträge zu benennen, die in Abhängigkeit an die Energiekostenentwicklung angepasst werden können.

Es soll sichergestellt werden, dass höchstens 6 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden können.

Innerhalb eines Zeitraums von 8 Jahren darf die Miete wegen Modernisierungen um nicht mehr als 1,50 Euro pro Quadratmeter steigen.

Ein Härtegrund im Sinne des § 559 Abs. 4 BGB liegt vor, wenn die Miete inkl. Betriebskosten nach Modernisierung ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens übersteigen würde.

Bei der Ermittlung der Modernisierungskosten sind öffentliche Fördermittel nicht nur entsprechender Antrag unterstellt – bewilligt worden wären.

Antrag 7 - Kündigungsrechte des Vermieters nach § 573 BGB einschränken

Die Rechtsprechung hat das Kündigungsrecht des Vermieters zuletzt immer weiter ausgeweitet und den Kündigungsschutz aufgeweicht. Der Gesetzgeber muss § 573 Abs. 2 BGB wie folgt korrigieren:

- § 573 Abs. 2, 1. Halbsatz BGB hat sich zu einer Generalklausel bzw. einem Auffangbecken für Kündigungsbegründungen entwickelt. Hier ist das Wort insbesondere“ zu streichen. Damit ist sichergestellt, dass nur bei einer Vertragsverletzung des Mieters, bei Eigenbedarf oder bei der Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung eine Kündigung in Betracht kommt.
- § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB (Eigenbedarf): Hier muss klargestellt werden, dass eine „dauerhafte Nutzung als Wohnung zu Wohnzwecken“ erforderlich ist. Gleichzeitig ist der Kreis der Personen, derentwegen Eigenbedarf geltend gemacht werden kann, einzuschränken. Gesellschafter einer Personen- oder BGB-Gesellschaft (erst recht deren Familienangehörige) dürfen keinen Eigenbedarf geltend machen. Das Kündigungsprivileg Eigenbedarf darf nur für den Vermieter selbst und seine nächsten Familienangehörigen gelten.
- Im Rahmen des § 573 BGB muss die Pflicht des Vermieters verankert werden, freistehende Wohnungen im Haus bzw. freistehende Wohnungen im Eigentum des Vermieters vorrangig für den geltend gemachten Eigenbedarf zu nutzen bzw. diese Wohnungen dem gekündigten Mieter als Ersatz anzubieten. Der Vermieter ist zum Nachweis von Ersatzwohnraum verpflichtet. Ein Verstoß gegen diese Pflicht muss die Kündigung unwirksam machen.