



„Der närrische Elferrat der Derendorfer Jonges“ mit den Mädels der „Närrischen I-Dötz“

Mieterverein und Derendorfer Jonges feierten Karneval

Was soll sich unser Redakteur quälen? Lassen wir doch Verena Schüren von der Rheinischen Post unvoreingenommen und neutral berichten. Besser geht's nicht:

„Die leuchtend blauen Federn der Boa, die Karola Hinz sich um den Hals gelegt hat, schweben beim Schunkeln sanft hin und her. Zwischen Uerije und

Kö', singt Stimmungsmusikant Michael Hermes auf der Bühne. Karola Hinz hat ihre Freundin Gerti Florian untergehakt: 'Ja dat is Düsseldorfer Miljöh'.

Was wäre eine Karnevalssitzung ohne ihre musikalischen Klassiker fürs Heimatgefühl? Davon gab es jedenfalls reichlich auf der gemeinsamen Karnevalssitzung des Mieter-

eins Düsseldorf und der Derendorfer Jonges im Radschlägersaal der Rheinterrassen. Der Saal war voll, rund 700 Gäste hatten 30 Mark für die Eintrittskarten bezahlt und bekamen dafür ein rundes Programm: „Stephy and the Fire Girls“ beeindruckten mit gelenkiger

Showtanz-Akrobatik, und nachdem die Hände einmal zu Himmel gestreckt waren, hatte Mottosänger Hermes leichtes Spiel. Ob nun die Frage nach dem Altbier „Ja, sind wir im Wald hier?“, das Lied von der „Schaschlik-Bud“ oder die Erkenntnis „Jede Jeck is anders“ - die Jecken im Saal waren sich singend einig, fröhliches Schunkeln unterstrich die Harmonie im karnevalistischen Rund.

Weiter ging's mit dem Tanzkorps der Katholischen Jugend, die in der Zugabe ihrem Showtanz-Motto „Neues vom Broadway“ untreu wurde und mitreißenden Steptanz zu irischem Folklore-Pop vorführte. Beifall erntete der Bergische Landbote Ferdi Huick nach seiner gelungenen Büttenrede, in der neben BSE-Krise und Partnersuche im Internet natürlich auch die zeitlose Köln-Düsseldorfer Rivalität Gegenstand seiner sanft ironischen Pointen waren. Beim Einzug der Prinzengarde Rot-Weiß bebte der Saal, das Volk zeigte sich erfreut, dass das Prinzenpaar Peter und Aelna fast eine geschlagene Stunde zu ihnen sprach. Nach der Sitzung tanzten Unermüdete bis 2 Uhr im Foyer, und neben Paillettenhut und Pappnase war bestimmt auch eine blaue Federboa dabei. ■

Erfolgreiche Beratung

Im vorliegenden Fall ging es um eine Kautions, die die gegnerische Hausverwaltung nicht bereit war, in vollem Umfang auszuzahlen. Der Mieterverein setzte ein Schreiben auf, in dem die Kautions nebst gesetzlichem Zinssatz sowie ein weiteres Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung eingefordert wurden. Natürlich wurde eine Frist gesetzt. Ausweislich eines Schreibens der Hausverwaltung sollte sich das Kautionsguthaben von ursprünglich 1.500 Mark belaufen. Bedauerlicherweise wurde

jedoch nur ein Betrag in Höhe von 1.591,76 Mark aufgrund des Schreibens des Mietervereins an unser Mitglied ausgezahlt. Deshalb setzte die Beraterin ein weiteres Schreiben auf, in dem sie die volle Kautions und das Nebenkostenguthaben nebst Zinsen einforderte. Der Erfolg war, dass sich ein Schreiben der Hausverwaltung beim Mieterverein einfand, in dem das restliche Guthaben in Höhe von 654,07 Mark an unser Mitglied als Überweisung angekündigt wurde. Die Hilfe des Mietervereins für sein Mitglied war also voll erfolgreich. ■

KLAUS BUNBERT WURDE 75

Am 18. Februar vollendete Klaus Bungert sein 75. Lebensjahr. Von 1974 bis 1979 und dann wieder von 1984 bis 1994 war er Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf und ist seitdem ihr Ehrenoberbürgermeister. Was ihn neben seinen vielen Verdiensten noch - oder vielleicht besonders - auszeichnet? Seit Jahrzehnten ist er 2. Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf. Die Belange der Mieter und Bürger sind ihm stets ein Anliegen, was er erst kürzlich wieder mit seinem energischen Einsatz bei der Bürgerinitiative gegen den Verkauf der Düsseldorfer Stadtwerke unter Beweis stellte. Für die Zukunft begleiten Klaus Bungert alle guten Wünsche des Mietervereins und all seiner Mitglieder.



WIR STELLEN VOR

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der zentralen Verwaltung

Eine große Selbsthilfeorganisation wie der Mieterverein Düsseldorf mit seinen über 35.000 Mitgliedern braucht naturgemäß auch eine Kernverwaltung. Dazu gehören als Stabsstelle des Vorstandes das zentrale Sekretariat mit seinen vielfältigen Aufgaben der Prozessregistrierung, des Beschaffungswesens, der Postverteilung und des Aktenverkehrs mit den beauftragten Rechtsanwälten, um nur einige Aufgaben zu nennen. Hier führt Renate Scheurer das „Kommando“. Eine Etage über dem zentralen Sekretariat in der dritten Etage des Mietervereinshauses sitzt die Buchhaltung im vierten Stock. Hier wird der buchhalterische Teil der Arbeit des Mietervereins vom ersten Buchhal-



Frau Renate Scheurer, seit 23 Jahren beim Mieterverein



Ute Simon, 7 1/2 Jahre beim Mieterverein



Birgit Rajkovic, seit 19 Jahren beim Mieterverein



Otto Krebs seit 7 1/2 Jahren beim Mieterverein

Wohnungen in Düsseldorf immer teurer

Wohnen in Düsseldorf ist im Vergleich mit anderen Städten und dem Umland teuer und wird immer teurer - egal, ob man kauft, selbst baut oder mietet. Das ist die Bilanz des Wohnungsmarktberichts 2000 der Stadtverwaltung. Bei 567.400 Einwohnern gibt es 321.000 Wohnungen in der Stadt, 2.300 mehr als 1999. Nur jede zehnte ist eine Sozialwohnung - 1990 war es noch jede fünfte. Die Zahl sinkt weiter, sagt der Bericht voraus. Etwa 6.400 Haushalte suchen unterdessen nach einer Sozialwohnung. Auf dem freien Wohnungsmarkt haben 85 Prozent dieser Haushalte wegen geringer Einkünfte meist keine Chance. Dem Mieterverein und dem Hausbesitzerverein nach sind die Nettomieten in den letzten zehn Jahren für eine Musterwohnung (75 Quadratmeter, Baujahr 1963) von 8,85 und 12,05 Mark pro Quadratmeter gestiegen. Die Mietnebenkosten kletterten allein in den vergangenen fünf Jahren um 16,1 Prozent, während sich die

allgemeinen Lebenshaltungskosten in der gleichen Zeit nur um 5,2 Prozent erhöht haben. Bei einer Umfrage unter gut 30 Wohnungsmarktspezialisten - Makler, Architekten, Vertreter von Wohnungsunternehmen und andere - hat sich die Stadtverwaltung bemüht, eine „subjektive Einschätzung“ der Situation zu gewinnen. Besonders hoch nannten die Experten die Nachfrage nach großen und preiswerten Mietwohnungen. Außerdem klagten die Fachleute über fehlendes Bauland. Mit ihrem Wohnungsbauprogramm versucht die Stadt, Konsequenzen aus der Marktbewertung zu ziehen. Etwa 20.000 Wohnungen würden in den kommenden zehn Jahren neu gebaut werden müssen, ein Viertel davon in Ein- und Zweifamilienhäusern, heißt es darin. Nach der derzeitigen Menge baureifer Grundstücke rechnet die Stadt allerdings nur mit dem Bau von gut 15.000 Wohnungen bis 2010.

ter, Otto Krebs, und seiner Kollegin, Ute Simon, verantwortlich geleitet. Hier werden die Bilanzen erstellt, die Abrechnungen und der Zahlungsverkehr geregelt und schließlich auch die letzte Finanzkontrolle durchgeführt. Alles Aufgaben, die für die Stabilität und die Leistungsfähigkeit des Mietervereins unerlässlich sind. Im gleichen Bürosaal wirkt Birgit Rajkovic, die Mitarbeiterin für die Mitgliederverwaltung. Bei ihr laufen alle die Mitglieder betreffenden Angelegenheiten zusammen, wie die Frage der Beitragsabrechnung, der Beitragseinstufung, der Abrechnung der Prozesskosten, der Erledigung von Rechtsanwalts honoraren und was der Dinge mehr sind. Sie ist auch für die Statistik der Rechtsschutzarbeit des Mietervereins zuständig. ■

Wir trauern um Kurt Monschau

Am 4. Februar verstarb, für alle überraschend, nach einer schweren Operation Kurt Monschau, Vorsitzender Richter am Landgericht i.R., Träger des Großen Verdienstordens der Bundesrepublik Deutschland, im Alter von 80 Jahren.

Er übte viele Jahre das Amt des Schatzmeisters beim Rheinischen Mieterverband aus. Beim Mieterverein Düsseldorf gehörte er dem geschäftsführenden Vorstand an. Im Mieterbund Monheim vertrat er den Verein als stellvertretender Vorsitzender.

In ihrem Nachruf würdigten der Rheinische Mieterverband, der Mieterverein Düsseldorf und der Mieterbund Monheim den Verstorbenen mit folgenden Worten: „Kurt Monschau hat im Bereich des Wohn- und



Kurt Monschau

Mietrechts Großes geleistet. Einzelheiten aufzuzeigen ist infolge seiner vielfältigen Arbeiten schier unmöglich. Wir haben uns an seine Verlässlichkeit so gewöhnt, dass erst jetzt, nach seinem schmerzvollen Tod, die

Lücke spürbar wird, die er hinterlässt.

Man sagt häufig, jeder sei ersetzbar. Das mag stimmen oder nicht. Wir wissen nur eines: Kurt Monschau ist in seiner Art, in seiner Einzigartigkeit für uns unersetzbar. Seine Aufgaben muss künftig ein anderer übernehmen. Seine Funktion mag ersetzbar sein, seine Art aber bleibt nicht austauschbar.

Wir sagen ihm Dank für seine Arbeit, seinen unermüdlichen Einsatz, seine Freundlichkeit und seine Hilfe. Uns fehlt er von nun an. Wir sind ärmer ohne ihn. Wir haben einen Freund verloren. Und als Freund hat er seine Spuren bei uns hinterlassen.

Lebe wohl, lieber Kurt. Wir werden Deiner stets in Dankbarkeit und Ehrfurcht gedenken. ■

Hohe Ehrung für Andreas Dahmen

Bundespräsident Johannes Rau verlieh dem 1. Vorsitzenden des Mietervereins Düsseldorf, Andreas Dahmen, das Große Verdienstkreuz des Verdienstordens der Bundesrepublik Deutschland. Überreicht wurde es ihm am 22. Januar, am Tag vor seinem 81. Geburtstag, durch den stellvertretenden Ministerpräsidenten und Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, Dr. Michael Vesper, in Anwesenheit zahlreicher Gäste aus dem familiären Bereich, von Freunden aus dem Bereich des Brauchtums, der Kommunalpolitik und nicht zuletzt der Mieterbewegung. Den „Höhepunkt“ bildete die korrekte Umlegung des Ordensbandes, die der Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, Anke Fuchs, problemlos gelang, ist sie doch als Vizepräsidentin des Deutschen Bundestages sicher darin nicht ungeübt. Der Text der Verleihungsurkunde lautet:

„In Anerkennung der um Volk und Staat erworbenen besonderen Verdienste verleihe ich Herrn Verwaltungsoberamtsrat a. D. Andreas Dahmen das Große Verdienstkreuz des Verdienstordens der Bundesrepublik Deutschland

Berlin, den 3. November 2000
Der Bundespräsident
Johannes Rau“

Auch der Oberbürgermeister von Chemnitz, Dr. Peter Seifert, gratulierte herzlich zur Ordensverleihung und schrieb: „Ich nehme meine Gratulation gleichzeitig zum Anlass, um Ihnen für Ihr persönliches Engagement beim Aufbau des Mie-

tervereins Chemnitz meinen Dank auszusprechen.

Die vielfältige materielle und finanzielle Unterstützung durch den Partnerverein Düsseldorf machte es möglich, dass die Stadt Chemnitz heute über einen leistungsstarken Verein verfügt, der sich für die Belange der Mieterinnen und Mieter einsetzt und ihnen beratend zur Seite steht.

Ich wünsche Ihnen weiterhin Gesundheit, Schaffenskraft und alles Gute im persönlichen Leben.“

Das wünscht seinem Vorsitzenden auch der Mieterverein mit seinen 35.000 Mitgliedern. ■



Ein Wohnraummietverhältnis darf von einem Vermieter nur dann ordentlich gekündigt werden, wenn er ein berechtigtes Kündigungsinteresse hat. Neben dem wohl bekanntesten Grund des Eigenbedarfs kann eine Kündigung auch dann ausgesprochen werden, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des

WIRTSCHAFTLICHE VERWERTUNG

Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

In einer jüngeren Entscheidung vom 24. Oktober 2000 (Az.: 24 S 126/00) hat das Landgericht Düsseldorf nochmals klargestellt, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses ein Hindernis für

die angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks darstellen muss. Das bedeutet, dass das zu kündigende Mietverhältnis der geplanten wirtschaftlichen Verwertung in entscheidender Weise entgegenstehen muss. Ein Hindernis liegt aber dann nicht vor, wenn der Vermieter die Maßnahmen in vorhergesehener Weise auch ohne

Kündigung des Mietverhältnisses treffen kann, selbst wenn die Wohnung hierbei vorübergehend unbenutzbar sein sollte. Sollten tatsächlich bestimmte Arbeiten nur

in einer leeren Wohnung möglich sein, so muss der Vermieter für vorübergehenden Ersatzwohnraum sorgen.

Dies bedeutet, dass im Falle einer Modernisierung oder Sanierung nicht alle geplanten Maßnahmen automatisch zu einer Kündigung des Mietverhältnisses

führen können. Sollten Sie also eine Kündigung erhalten, die sich auf Paragraf 564 b Abs. 2 Ziff. 3 BGB stützt, lohnt sich in jedem Fall eine Überprüfung der Kündigungserklärung und -begründung.

Fragen Sie Ihren Mieterverein!

MIETERUMFRAGE 2000

In drei aufeinander folgenden Veröffentlichungen in der MieterZeitung, Düsseldorfer Teil, ist das Umfrageergebnis unseren Lesern zur Kenntnis gebracht worden. Dabei haben wir unterschieden nach Vermietergruppen. Auffallend war, dass bei der Beurteilung der Vermieter schlechthin die Vermieter von Genossenschaftswohnungen am besten abgeschnitten haben (nur 25 Prozent unzufrieden).

Private Einzeleigentümer, Vermieter städtischer und staatlicher Wohnungen, Eigentümergemeinschaften kommen durchweg schlechter weg (zwischen 56 und 52 Prozent unzufriedene Mieter). Etwas besser schneiden bei diesen Vergleichen die privaten Wohnungsgesellschaften und die Einzeleigentümer mit Fremdverwaltung ab. Sie liegen mit ihren Werten bei 49 beziehungsweise 50 Prozent relativ günstig.

Wendet man sich nun den einzelnen Unterabschnitten der Befragung zu, so ergibt sich bei dem Vergleich des Leistungsangebots der Vermieter (zum Beispiel Mängelbeseitigung), dass auch hier die genossenschaftlichen Vermieter besonders gut beurteilt werden (68,75 Prozent). Städtische und staatliche Wohnungsgesellschaften liegen ebenso wie private Wohnungsgesellschaften bei Vergleich mit positiven Werten bei 56 bis 59 Prozent. Schlecht beurteilt werden hier die Einzeleigentümer mit Werten um 47 Prozent.

Besonders interessant fanden wir die Antworten auf die Frage nach der Abrechnung der Nebenkosten (auch hinsichtlich der Pünktlichkeit). Wie gewohnt, führen die Genossenschaften mit 87,5 Prozent positive Antworten die Liste an. Es folgen die privaten Wohnungsgesellschaften mit 63 Prozent und die übrigen Vermieter mit Werten zwischen 53 und 47 Prozent. Immerhin muss konstatiert werden,

dass die Abrechnung der Nebenkosten überwiegend zufriedenstellend beurteilt wird.

Etwas anders sieht es bei der Beantwortung der Frage nach dem Entgegenkommen des Vermieters bei Meinungsverschiedenheiten über Miethöhe und Nebenkosten aus. Hier ist besonders auffällig, dass ein hoher Anteil der befragten Mieter überhaupt keine Angaben machte, so als scheuten sie sich, diesen Bereich der Beziehung zwischen Vermieter und Mieter zu offenbaren. Die antwortfreudigen Mieter zeigten an, dass die Gruppe der Vermieter vorne lag, die zusammen mit ihren Mietern im Mietshaus gemeinsam wohnt. Der Wert liegt hier bei 45 Prozent. Ihnen folgen unmittelbar die Genossenschaften und die anderen Gruppen mit Prozentsätzen zwischen 22 und 36 Prozent.

Bleibt noch die Frage nach der Häufigkeit mietrechtlicher Streitigkeiten offen. Hier sollen nur die Antworten auf die Frage veröffentlicht werden, die die Mieter mit der Antwort „nie Streit“ belegt haben. Wie gewöhnlich steht hier an erster Stelle wieder der genossenschaftliche Vermieter mit 62,5 Prozent. Es folgen die privaten Wohnungsgesellschaften mit einem Wert von 42 Prozent und alle anderen mit Prozentsätzen zwischen null und 37 Prozent.

Resümee: Den idealen Vermieter gibt es offenbar nur im Bereich der Genossenschaft. Städtische und staatlichen Wohnungsgesellschaften kommen bei dem Vergleich nicht gut weg. In der Mitte der Liste befinden sich die privaten Wohnungsgesellschaften und die Eigentümergemeinschaften. Allgemein werden die Beziehungen zwischen Mietern und Einzeleigentümern weniger günstig beurteilt.

Der Mieterverein Düsseldorf dankt an dieser Stelle seinen fleißigen Mitgliedern, die sich zahlreich an der Befragung beteiligt haben. Die statistische Größe entspricht der Zahlengröße, die bei Erstellung von Mietspiegeln als Mindestgröße für den Aussagewert gilt.

A. Zufriedenheit mit dem Vermieter

keine Angabe	= 1,75%
sehr zufrieden	= 11,40%
zufrieden	= 34,50%
eher unzufrieden	= 33,62%
sehr unzufrieden	= 18,73%

B. Leistungsangebot des Vermieters. Mängelbeseitigung in der Wohnung

keine Angabe	= 6,72%
gut	= 23,00%
zufriedenstellend	= 29,24%
schlecht	= 41,04%

C. Instandhaltung des Hauses

keine Angabe	= 4,40%
gut	= 20,00%
zufriedenstellend	= 38,00%
schlecht	= 25,00%

D. Hauspflege, u.a. Treppenhausreinigung

keine Angabe	= 11,40%
--------------	----------

GESAMTERGEBNIS MIETERUMFRAGE 2000

gut	= 29,50%
zufriedenstellend	= 34,10%
schlecht	= 25,00%

E. Beheizbarkeit der Wohnung im Winter

keine Angabe	= 5,80%
gut	= 52,30%
zufriedenstellend	= 28,20%
schlecht	= 13,70%

F. Rücksicht auf Mieter bei Weitervermietung der Wohnungen

keine Angabe	= 21,30%
gut	= 15,80%
zufriedenstellend	= 20,00%
schlecht	= 42,90%

G. Berechnung der Nebenkosten, auch Pünktlichkeit

keine Angaben	= 7,00%
---------------	---------

gut	= 31,30%
zufriedenstellend	= 33,00%
schlecht	= 28,70%

H. Erreichbarkeit des Vermieters bei Problemen/Anlaufstelle für Mieter

keine Angaben	= 8,80%
gut	= 32,20%
zufriedenstellend	= 32,20%
schlecht	= 26,80%

I. Entgegenkommen des Vermieters bei Meinungsverschiedenheiten wie Miethöhe und Nebenkosten

keine Angabe	= 31,30%
gut	= 12,00%
zufriedenstellend	= 20,60%
schlecht	= 36,10%

J. Persönliches Auftreten

des Vermieters

keine Angaben	= 14,60%
zuvorkommend	= 14,60%
zufriedenstellend	= 30,00%
problematisch	= 23,40%
sehr problematisch	= 17,40%

K. Häufigkeit mietrechtlicher Streitigkeiten

keine Angabe	= 5,50%
nie Streit	= 35,40%
gelegentlich	= 44,40%
oft	= 14,70%

L. Baualter der Wohnhäuser

- Bauepoche -	
bis 1900	= 2,60%
1901-1918	= 6,00%
1919-1932	= 4,60%
1933-1948	= 8,60%
1949-1970	= 55,00%
1971-1981	= 14,00%
1982-1990	= 5,40%
ab 1991	= 4,40%

Mieter von sozial gebundenen Wohnungen kennen das gesetzlich vorgeschriebene Umlageausfallwagnis. Dieses erhält der Vermieter zur Abdeckung der Verluste aus uncinbringlichen Rückständen von Betriebskosten oder Leerstand gemäß Paragraph 25a Neubaumietverordnung. Eine solche Regelung gibt es für freifinanzierten Wohnraum

Umlageausfallwagnis

nicht. Findige Vermieter sind daher dazu übergegangen, in die von ihnen verwandten Mietverträge die Umlagemöglichkeit eines solchen Ausfallwagnisses festzuschreiben.

Das Amtsgericht Düsseldorf hat jetzt in einer rechtskräftigen Entscheidung (29 C 10428/00) fest-

gestellt, dass eine solche Vertragspraxis nicht rechtens ist. Das Umlageausfallwagnis gehört nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu Paragraph 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung. Wird gleichwohl eine Vereinbarung über dessen Umlage in den Miet-

vertrag aufgenommen, so bedeutet dies ein Verstoß gegen das Gesetz zur Regelung der Miethöhe. Also auch bei einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag muss das Umlageausfallwagnis bei einer freifinanzierten Wohnung vom Mieter nicht getragen werden. Hier lohnt sich also eine Überprüfung der Abrechnung durch Ihren Mieterverein. ■