

ÜBERHÖHTE MIETE ZURÜCKGENOMMEN

In einem Besprechungstermin wurden der Mietvertrag eines Mitgliedes vorgelegt und dabei festgestellt, dass unser Mitglied eine überhöhte Miete zahlt. Eine Mietpreisüberhöhung liegt dann vor, wenn die geforderte Miete 20 Prozent über der höchsten Stufe des Mietspiegels liegt. Die zulässige Miete wäre im vorliegenden Fall 683 Mark zuzüglich 20 Prozent = 820 Mark gewesen. Seitens des Mietervereins wurde der Vermieter angeschrieben und auf die überhöhte Miete hingewiesen und eine angemessene Herabsetzung des Mietpreises erbeten. Der Vermieter erklärte sich daraufhin bereit, den Mietzins von 940 Mark sogar auf 650 Mark zu reduzieren.

UNGLAUBLICHER VORGANG

Im nachfolgenden Fall machte der Vermieter im Rahmen der Erhöhung des Mietzinses aufgrund der ortsüblichen Vergleichsmiete auch Kosten für Grundsteuer und Gebäudeversicherung geltend. Da eine Umlagevereinbarung fehlte, war der Vermieter berechtigt, diese Kosten in die monatliche Miete zu integrieren. Er begnügte sich dabei allerdings nicht mit den reinen Kosten, sondern setzte gleichzeitig einen Betrag hinzu, den er voraussichtlich wegen steigender Mieteinnahmen an das Finanzamt im Rahmen der Einkommensteuererklärung abführen müsste. Dies wurde natürlich vom Mieterverein zurückgewiesen. Obwohl die Rechtslage eindeutig ist, ließ der Vermieter keine Einsicht erkennen. Er beharrt nun auf seinem Standpunkt und hat mit Klage

gedroht. Die Klagefrist läuft zur Zeit. Aber eines ist klar: Ein Vermieter kann aufgrund erhöhter Mieten erhöhte Einkommensteuer auch nicht nur bruchstückweise anteilmäßig als Nebenkosten oder in die Wohnungsmiete integriert gegen den Mieter geltend machen. Das wäre ja noch schöner.

1187 MARK ERSPART

Bereits seit 25 Jahren wohnte unser Mitglied in einer Wohnung. Mietvertraglich war vereinbart, dass die Nebenkosten pauschal abzugelten sind, das heißt, dass keine Abrechnung erfolgt. 1998 ließ der Vermieter der Mietergemeinschaft ein Schreiben zukommen, in dem es hieß, dass er künftig die Nebenkosten abrechnen müsse, da der Gesetzgeber dies vorsehe. Mit Schreiben vom 22. Februar 2000 erhielt unser Mitglied dann eine Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum 1999 und sollte eine Nachzahlung in Höhe von 1187,40 Mark leisten. Glücklicherweise zahlte unser Mitglied nicht und holte zunächst Rat

KURZ UND BÜNDIG

In diesem Fall gab es Streit um die Nebenkosten. Der Einsatz des Mietervereins lohnte sich. Zwischenzeitlich hat die Vermieterseite den Verwalter gewechselt und hinsichtlich der streitgegenständlichen Nebenkosten eine Rückzahlung in Höhe von 1200 Mark anerkannt. Das Mitglied des Mietervereins war naturgemäß hoch zufrieden.

beim Mieterverein ein. Die Mieterin ist nicht verpflichtet, den Nachzahlungsbetrag zu leisten. Bei einer freifinanzierten Wohnung - wie im vorliegenden Fall - kann eine getroffene Vereinbarung bezüglich der Nebenkosten nicht einseitig geändert werden. Die bloße Mitteilung des Vermieters führt nicht dazu, dass eine Abrechnung der Nebenkosten erfolgen kann. Mit einem entsprechenden Schreiben wurde dem Vermieter mitgeteilt, dass eine Pauschale vereinbart ist, dass eine Abrechnung nicht erfolgen kann und es auch künftig bei dieser Regelung verbleibt. Ersparnis für unser Mitglied: 1187,40 Mark.

MIETERVEREIN SORGT FÜR REPARATUR

Das Mitglied des Mietervereins hatte sich mehrfach über diverse Mängel in seiner Mietwohnung beklagt. Zunächst hatte es sich öfter selbst an die Vermieterseite gewandt - ohne Erfolg. Daraufhin setzte sich der Mieterverein schriftlich mit dem Vermieter in Verbindung und zeigte die Mängel an. Es wurde in diesem Zusammenhang sowohl mit dem Recht zur Mietminderung als auch zur Ersatzvornahme gedroht. Die Vermieterseite ihrerseits verwies sodann auf eine Kleinreparaturklausel im Mietvertrag. Nach Überprüfung des Mietvertrages stellte sich heraus, dass diese Klausel unwirksam ist, da eine summenmäßige Begrenzung der Kosten nicht angegeben war. Unserem Mitglied konnten daher die Kosten für Kleinreparaturen nicht angelastet werden. Dennoch wurde die Vermieterseite immer noch nicht tätig. Unser Mitglied hat dann erfolgreich von dem Recht

der Ersatzvornahme Gebrauch gemacht und die notwendigen Arbeiten selber durch einen Fachbetrieb durchführen lassen sowie die Kosten von der Miete abgezogen gemäß den §§ 538 Abs. 2 und 552 a BGB. Dem hat die Vermieterseite zwar widersprochen, jedoch keine weiteren Schritte unternommen. Vielmehr sind dann auch die darüber hinaus angezeigten Mängel vom Vermieter ordnungsgemäß beseitigt worden.

FALSCHER ABRECHNUNGEN KORRIGIERT

In diesem Fall erhielt unsere Partei von ihrer Hausverwaltung eine Heizkosten-Nachzahlungsaufforderung in Höhe von 1103,76 Mark. Die Hausverwaltung war bei dieser Berechnung der Heizkosten von separaten Wohnungen mit einer Größe von zum einen 33 Quadratmetern und zum anderen von 45 Quadratmetern ausgegangen. Demnach sollte unsere Partei insgesamt für eine Wohnfläche von 78 Quadratmetern Heizkosten zahlen. Dazu ist zu bemerken, dass unser Mitglied seinerzeit eine zusammenhängende Wohnung angemietet hatte. Mittlerweile war aber das gesamte Mietobjekt umgebaut worden und es wurden zwei separate Wohnungen auf der selben Quadratmeterfläche gebaut, welche unser Mitglied nunmehr zusammenhängend angemietet hatte.

Nach dem Umbau wurden die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Hausverwaltung hatte sich nunmehr auf den Standpunkt gestellt, dass unser Mitglied zwei separate Wohnungen angemietet habe, welche jedoch zu einer Wohnung zusammengelegt

wurden. Dies entsprach jedoch nicht den Tatsachen. Daraufhin hatte aber die Firma A+S nach der Aussage des Hausverwalters zwei separate Heizkostenabrechnungen für eine Wohnung von 33 und eine von 45 Quadratmetern erstellt.

Der Mieterverein hat selbstverständlich dieser Berechnung widersprochen. Das Mitglied hat ein Aufmaß der Wohnung durchgeführt und eine tatsächliche Wohngröße von 66,28 Quadratmetern ermittelt. Aufgrund dieser Feststellung wurde die Hausverwaltung darauf hingewiesen, dass unsere Partei eine einheitliche Heizkostenabrechnung unter Zugrundelegung der beheizbaren Fläche erhalten muss. Die Hausverwaltung schaltete sodann einen Rechtsanwalt ein, welcher ebenfalls für die Heizkostenabrechnung des Jahres 1997 und für die des Jahres 1998 nunmehr einen Nachzahlungsbetrag von 1557,54 Mark geltend machte. Bei der Überprüfung der Berechnung des Rechtsanwalts wurde festgestellt, dass wiederum zwei Heizkostenabrechnungen vorgelegt wurden. Danach wurden beide Heizkostenabrechnungen mit falschen Verbrauchseinheiten abgerechnet. Die Firma A+S hatte Einheiten abgerechnet, welche zu keinem Zeitpunkt entstanden sind. Letztlich wurde von der Hausverwaltung eine korrigierte Nebenkostenabrechnung für die Jahre 1997 und 1998 vorgelegt unter Einbeziehung der tatsächlichen Fläche und der tatsächlich von unserem Mitglied verbrauchten Einheiten, sodann musste Dank der Einschaltung des Mietervereins unser Mitglied lediglich für die Heizkostenabrechnung 1997 noch einen Betrag von 73,52 Mark zahlen, da unsere Partei bereits eine Akontozahlung in Höhe von 125,84

Mark geleistet hatte. Aus der Nebenkostenabrechnung von 1998 stand unserem Mitglied nach Abruf der Akontozahlung noch ein Guthaben von 125,84 Mark zu. Unter Aufrechnung der Abrechnung 1997 und 1998 hatte unsere Partei noch ein Guthaben von 45,38 Mark.

VIEL STREIT UM WENIG GELD

In diesem Fall hatten unsere Mitglieder zu Recht die anteiligen Gartenpflegekosten aus der Nebenkostenabrechnung herausgestrichen, weil die Kosten für die Gartenpflege im zugrunde liegenden Mietvertrag nicht als umlagefähig vereinbart waren. Da es nur um einen Betrag in Höhe von acht Mark ging, teilte der Vermieter unseren Mitgliedern zunächst mit, dass er sich um einen solchen geringen Betrag nicht streiten werde. Dennoch hatte es sich der Vermieter nicht nehmen lassen, wegen der acht Mark einen Mahnbescheid zu beantragen. Aufgrund unseres Widerspruchs wurde der Mahnbescheid alsdann sang- und klanglos zurückgenommen. Die Kosten für den Mahnbescheid in Höhe von 91,70 Mark musste der Vermieter tragen. Ein teurer Einsatz für acht Mark. ■

GETRENNTE ABRECHNUNG DER NEBENKOSTEN BEI GWERBEBETRIEBEN UND WOHNUNGEN

Im nachfolgenden Fall ging es um das häufig auftretende Problem der Verteilung der Nebenkosten, wenn in dem entsprechenden Haus nicht nur Wohnungen, sondern auch Gewerbebetriebe vorhanden sind. In diesen Fällen verlangt die herrschende Rechtsprechung eine getrennte Abrechnung der Wohnflächen und der Gewerbeflächen. In dem vorliegenden Fall hat sich die Vermieterseite erst nach langem Hin und Her bereit erklärt, den Vergleichsvorschlag des Mietervereins, bei den Grundsteuerkosten und bei den Versicherungskosten jeweils einen Abzug für die teilgewerbliche Nutzung in Höhe von 25 Prozent vorzunehmen, zu akzeptieren. Für die Abrechnungszeiträume 1996/97 und für den Abrechnungszeitraum 1997/98 bedeutete dies für unser Mitglied eine Einsparung in Höhe von 548,62 Mark.

MIETERVEREIN PLANT AUSWEITUNG SEINER DIENSTLEISTUNGEN

Die wachsende Zahl der Rechtsberatungen des Mietervereins für seine Mitglieder erfordert in absehbarer Zeit einen Ausbau unserer juristischen Beraterstellen. Zunächst ist an eine weitere Stelle für einen zusätzlichen Volljuristen gedacht, der auch im Telefonservice besondere Aufgaben wahrnehmen soll. Der erweiterte Arbeitsaufwand nötigt den Mieterverein außerdem, eine weitere Schreibkraft einzustellen. Diese Maßnahmen sind nur realisierbar, wenn zusätzlicher Büroraum in der Zentrale Oststraße 47 geschaffen wird. Mit einem Architektenbüro sind daher Pläne für eine weitere Aufstockung mit drei Arbeitsräumen entwickelt worden, die voraussichtlich im späteren Verlauf des Jahres realisiert werden sollen. Durch diese Baumaßnahme und die Notwendigkeiten des Ausbaus der Datenverarbeitung sowie die zusätzlichen Personalkosten lassen sich auf Dauer Beitragserhöhungen nicht vermeiden. Der Mieterverein Düsseldorf hat über eine lange Zeit von vielen Jahren außergewöhnliche Preisstabilität und Preisdisziplin gewahrt und liegt damit im Vergleich zu anderen Mietervereinen am unteren Ende der Beitragstabelle. Der Vorstand wird bei seinen Beratungen über die notwendige Bei-

tragserhöhung zweifellos auch diese sparsame Vereinspolitik fortführen wollen. Voraussichtlich erst mit der Umstellung von DM auf EURO zu Beginn des Jahres 2002 wird eine notwendige Beitragserhöhung erfolgen. Nach dem Stand der Dinge zu urteilen, wird der Mieterverein Düsseldorf danach immer noch einer der preiswertesten Dienstleistungsvereine sein und sensationell niedrige Gebühren gegenüber Rechtsanwaltsberatungen ausweisen können. ■

WICHTIGER HINWEIS

Wir erneuern unsere dringende Aufforderung an die Mitglieder des Mietervereins Düsseldorf, im Falle einer Klage des Vermieters diese mit den entsprechenden Unterlagen umgehend dem Mieterverein zuzuleiten, wenn ein Antrag auf Rechtsschutzübernahme an den Vorstand des Mietervereins gestellt werden soll.

Sowohl die juristischen Mitarbeiter des Mietervereins als auch der Vorstand benötigen zur Beurteilung der Sachlage naturgemäß einige Tage. Wer also verspätet Unterlagen und Klage beim Mieterverein einreicht, gefährdet die Möglichkeit der Gewährung von Rechtsschutz.

Schließlich muss die Erwidierung der gegnerischen Klage ordentlich vorbereitet und geprüft werden. Ist die Zeitspanne bis zum Termin der Klageerwidierung zu kurz, wird damit der Prozesserfolg gefährdet und die Übernahme des Rechtsschutzes durch den Mieterverein in der Regel ausgeschlossen.

Mieterverein Düsseldorf e. V., Oststraße 47, 40211 Düsseldorf, Telefon 02 11/1 69 96-0
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-18:
Klaus Bangert, Redaktion: Arnold Wechtel

VERMIETER AUF DEM PRÜFSTAND

Der Mieterverein Düsseldorf möchte sich mittels einer Umfrage bei seinen Mitgliedern informieren, wie sie ihre Vermieter beurteilen. Dabei wird man notwendigerweise zwischen Wohnungsgesellschaften (privaten und öffentlich-rechtlichen) und Einzelvermietern unterscheiden müssen. Es empfiehlt sich, bei den Einzelvermietern auch zu unterscheiden, ob sie mit dem Mieter gemeinsam in einem Haus wohnen oder außerhalb.

Die Umfrage soll nicht nur das persönliche Auftreten des Vermieters oder seines Vertreters bewerten, sondern auch sein Leistungsangebot widerspiegeln. Die Häufigkeit mietrechtlicher Streitigkeiten - außergerichtlich oder gerichtlich - dürfte ebenfalls der Beurteilung dienlich sein. Außerdem wird die Analyse von Nutzen sein, welchem Baujahr die vermieteten Häuser, deren Vermieter in unserer Umfrage angesprochen werden, zuzuordnen sind.

Die Umfrage erfolgt nach den Gesetzen und Erfordernissen des Datenschutzes. Das bedeutet, dass die Angaben unserer Mitglieder über ihre Vermieter anonym erfolgen, und zwar sowohl was die Anonymität des Vermieters als auch die unseres Mitgliedes anlangt, damit nicht nachgeprüft werden kann, wer hier im Einzelfall gemeint ist. Ein solches Verfahren bietet vielleicht auch mehr Gewähr für eine offene Beurteilung der Personen und Sachen, um die es hier geht.

Fragebogen bitte ausfüllen und senden an den Mieterverein Düsseldorf, Oststraße 47, 40211 Düsseldorf. Das Porto zahlt der Mieterverein. Vorab herzlichen Dank!

FRAGEBOGEN

(bitte ausfüllen und an den Mieterverein Düsseldorf, Oststraße 47, 40211 Düsseldorf, senden. Porto zahlt der Mieterverein)

1. FRAGENKOMPLEX:

Klassifizierung der Vermietertypen in Kategorien

Bezeichnung der Vermieter

- bitte Zutreffendes ankreuzen -

- städtische/staatliche Vermieter
- Genossenschaften
- private Wohnungsunternehmen
- Eigentümergemeinschaften
- nicht im Haus wohnender Einzeleigentümer
- im Haus wohnender Einzeleigentümer
- Hauseigentümer mit Fremdverwaltung

2. FRAGENKOMPLEX:

Zufriedenheit des Mieters mit seinem Vermieter

Bewertung - bitte Zutreffendes ankreuzen -

- keine Angabe
- sehr zufrieden
- zufrieden
- eher unzufrieden
- sehr unzufrieden

3. FRAGENKOMPLEX:

Beurteilung des Leistungsangebots der Vermieter Mängelbeseitigung in der Wohnung

Bewertung - bitte Zutreffendes ankreuzen -

- keine Angabe
- gut
- zufriedenstellend
- schlecht

Instandhaltung des Gebäudes

Bewertung - bitte Zutreffendes ankreuzen -

- keine Angabe
- gut
- zufriedenstellend
- schlecht

Hauspflege (Treppenhausreinigung usw.)

Bewertung - bitte Zutreffendes ankreuzen -

- keine Angabe
- gut
- zufriedenstellend
- schlecht

Beheizbarkeit im Winter

Bewertung - bitte Zutreffendes ankreuzen -

- keine Angabe
- gut
- zufriedenstellend
- schlecht

Rücksicht auf die Hausgemeinschaft bei Vermietung der Wohnung

Bewertung - bitte Zutreffendes ankreuzen -

- keine Angabe

- gut
- zufriedenstellend
- schlecht

Abrechnung der Nebenkosten (Pünktlichkeit)

Bewertung - bitte Zutreffendes ankreuzen -

- keine Angabe
- gut
- zufriedenstellend
- schlecht

Erreichbarkeit der Verwaltung bei Problemen (Anlaufstelle für Mieter)

Bewertung - bitte Zutreffendes ankreuzen -

- keine Angabe
- gut
- zufriedenstellend
- schlecht

Entgegenkommen bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der Miet- und Nebenkosten

Bewertung - bitte Zutreffendes ankreuzen -

- keine Angabe
- gut
- zufriedenstellend
- schlecht

4. FRAGENKOMPLEX:

Beurteilung des persönlichen Auftretens der Vermieter

Bewertung - bitte Zutreffendes ankreuzen -

- keine Angabe
- sehr problematisch
- problematisch
- zufriedenstellend
- zuvorkommend

5. FRAGENKOMPLEX:

Häufigkeit von mietrechtlichen Streitigkeiten

- bitte Zutreffendes ankreuzen -

- oft Streit
- gelegentlich Streit
- nie Streit

Baualterstruktur der Wohnhäuser

- bitte Zutreffendes ankreuzen -

Bauepoche

- bis 1900
- 1901-1918
- 1919-1932
- 1933-1948
- 1949-1970
- 1971-1981
- 1982-1990
- ab 1991