

Mitgliederumfrage 1999

„BEURTEILUNG DER WOHNUNG“

Sehr geehrte Mitglieder des Mietervereins Düsseldorf, wie Sie wissen, vertritt der Mieterverein Ihre Interessen nicht nur individuell, er ist auch umfassend mieterpolitisch tätig. Zum Aufgabenbereich „Mieterpolitik“ gehören nicht nur Fragen, die mit der Förderung des

Wohnungsbaus verbunden sind, sondern auch die Beurteilung der Mietwohnungen schlechthin. Kenntnisse aus der Beurteilung der verfügbaren Wohnungen durch unsere Mieter (Mitglieder) können zur gesamtpolitischen Beurteilung des Preis-/Leistungsverhältnisses bei-

tragen. Insofern spielen auch generelle Erkenntnisse eine Rolle bei der Bewertung der Entwicklung der Miethöhen.

Um zu neuen Erkenntnissen zu kommen, bitten wir Sie, den nachfolgenden Fragebogen auszufüllen und uns mit dem Vermerk „Por-

to zahlt Empfänger“ zurückzusenden. Unsere Adresse ist:

**Mieterverein Düsseldorf
Oststraße 47
40211 Düsseldorf**

Wir danken Ihnen für Ihre Mitarbeit und verbleiben mit freundlichen Grüßen Ihr Mieterverein Düsseldorf

FRAGEBOGEN

ZUTREFFENDES BITTE ANKREUZEN!



Sie sind Mieter/in einer Geschöfwohnung.

1. Wie lange leben Sie schon im Stadtteil? Jahre

2. Was gefällt Ihnen im Stadtteil?

- Einkaufsmöglichkeiten
 - Verkehrsverbindungen
 - Spielplätze
 - Grün
 - Hausgemeinschaft
- Was noch? (bitte angeben)

.....

.....

.....

.....

3. Was gefällt Ihnen nicht?

- Mängel in den Häusern
 - fehlender Aufzug
 - schlechte öffentliche Nahverkehrsverbindungen (Straßenbahn, Bus)
 - keine Infrastruktur
 - Unsicherheitsgefühl
- Was noch (bitte angeben)

.....

.....

.....

.....

4. Wie ist das Zusammenleben mit deutschen Nachbarn und Nachbarn ausländischer Herkunft?

- Gute Kontakte im Haus und auf der Straße mit allen Nachbarn
- Gute Beziehungen nur mit Deutschen; Ausländer verstehe ich nicht (Sprachproblem)
- Kontakte mit Ausländern sind gut, Deutsche sind sehr reserviert
- wenig Kontakte mit den Nachbarn

5. Sind Sie mit Ihrer Wohnung zufrieden?

- Ja
- Überwiegend
- Nein

Wenn nein, was wird beanstandet?

- Keine Isolierverglasung
 - schlechter Zuschnitt
 - Miethöhe
 - Nebenkosten zu hoch
 - Schmutz im Haus
- Sonstiges (bitte angeben)

.....

.....

.....

.....

6. Sind Sie mit Ihrem Wohnumfeld zufrieden?

- Ja
- Nein

Wenn nein, was mißfällt oder fehlt?

- Sauberkeit
- Sicherheit in den Abendstunden
- Parkplätze fehlen
- starker Straßenlärm
- keine Kinderspielplätze vorhanden
- zu wenig Grün

7. Möchten Sie gern ins Umland ziehen?

- Nein
- Ja, und zwar

- möchte ich ein Haus bauen/kaufen; in Düsseldorf kann ich mir das nicht leisten
 - sind dort die Mieten niedriger
 - erwarte ich ein besseres Umfeld
- aus sonstigen Gründen (Gründe bitte angeben)

.....

.....

.....

.....

GEMEINSAME KARNEVALSSITZUNG

Mieterverein Düsseldorf
Heimatverein Derendorfer Jonges
Freitag, 25. Februar 2000 - 19.45 Uhr
im neuen Radschlägersaal der Rheinterrasse,
Joseph-Beuys-Ufer 33

Es präsidiert:

Jürgen Hilger
mit dem prominenten Elferrat

Es wirken mit:

„Der Hoppeditz“

Ralph Marquis

Tanzgarde „Müllemer Bötche“

Der Mann mit dem Koffer
– Fritz Esser –

Gesangsgruppe – Die Boletos –

Tanzgarde „Kajuja“

Der fröhliche Rheinländer
– Hans-Jürgen Pinter –

Prinzenpaar mit Gefolge

Prinzengarde „Rot-Weiß“

Der s(w)ingende Doppelzentner
– Jan Willem –

Närrische Hauskapelle
Ltg. Peter Mahr

– Nach der Sitzung Tanz –

Eintrittspreis: 30 Mark
(numerierte Tische)

Vorverkauf ab 11. November 1999 bei
Mieterverein Düsseldorf, Oststraße 47
(Montag - Donnerstag von 9.00 bis 12.45 Uhr,
Freitag bis 11.30 Uhr)
Eisenwaren Ritzdorf, Römerstraße 5

Für unsere Besucher nach der Sitzung kostenloser Bus-
transfer – Rheinterrasse – Heinrich-Heine-Allee

Nebenkosten: Abrechnung immer nur für ein Jahr

Das Amtsgericht Düsseldorf hat die Klage eines Vermieters auf Zahlung rückständiger Nebenkosten zurückgewiesen, weil darauf kein Anspruch bestand. Voraussetzung für eine solche Forderung sei, daß der Vermieter dem Mieter eine ordnungsgemäße Abrechnung erteilt.

Anhand dieser klaren, übersichtlichen und in sich verständlichen Nebenkostenabrechnung muß der Mieter in die Lage versetzt werden, die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen zu können. Diesen Anforderungen genügt die vorliegende Nebenkostenabrechnung in dieser Sache nicht. Sie war deswegen nicht geeignet, den ausgewiesenen Saldo von 308,54 Mark fällig zu stellen, weil der in Paragraph 4 Mietrechtshöhegesetz (MHG) vorgeschriebene Abrech-

nungszeitraum von zwölf Monaten überschritten wurde. Die Vorschrift des Paragraphen 4 MHG ist jedoch zwingend. Eine längere Abrechnungsperiode kann im Hinblick auf Paragraph 10 Absatz 1 MHG nicht vereinbart werden (Landgericht Düsseldorf, Urteil vom 29. April 1997, Aktenzeichen 24 S 580/96). Die von der Klägerin vorgelegte Abrechnung umfaßt den Zeitraum 1. Januar 1997 bis 31. März 1998, also 15 Monate. Eine derartige Überschreitung der gesetzlich vorgesehenen Abrechnungsperiode kann nicht mehr als nur geringfügig bezeichnet werden. Die Klage war demgemäß zurückzuweisen. Die Klägerin ist gehalten, für den Zeitraum vom 1. Januar 1997 bis 31. Dezember 1997 und für den Zeitraum 1. Januar 1998 bis 31. März 1998 getrennte Abrechnungen zu erstellen. ■

SPD will höhere Grenzen für Fehlbelegerabgabe

Die SPD-Landtagsfraktion fordert höhere Einkommensgrenzen bei der Fehlbelegerabgabe. Auch Normalverdiener müssen wieder Sozialwohnungen mieten können, ohne bei der Fehlbelegerabgabe zur Kasse gebeten zu werden, sagte der SPD-Fraktionsvorsitzende Manfred Dammeyer in Düsseldorf. Die Einkommensgrenze, ab der die Abgabe fällig werde, müsse deshalb deutlich auf 30 bis 35 Prozent angehoben werden. Bisher müssen schon die Mieter zahlen, de-

ren Einkommen zehn Prozent über der Grenze für Sozialwohnungen liegen. Die SPD will zusammen mit den Grünen eine Gesetzesinitiative starten. Besonders dringend sei das Problem für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. In dieser Gruppe seien nur Sozialhilfeempfänger und Auszubildende keine Fehlbeleger. Der wohnungspolitische Sprecher der SPD, Gerd Peter Wolf, forderte Bauminister Michael Vesper auf, sich nicht weiter einer sachgerechten Lösung zu verweigern. ■

Strom intelligent nutzen!

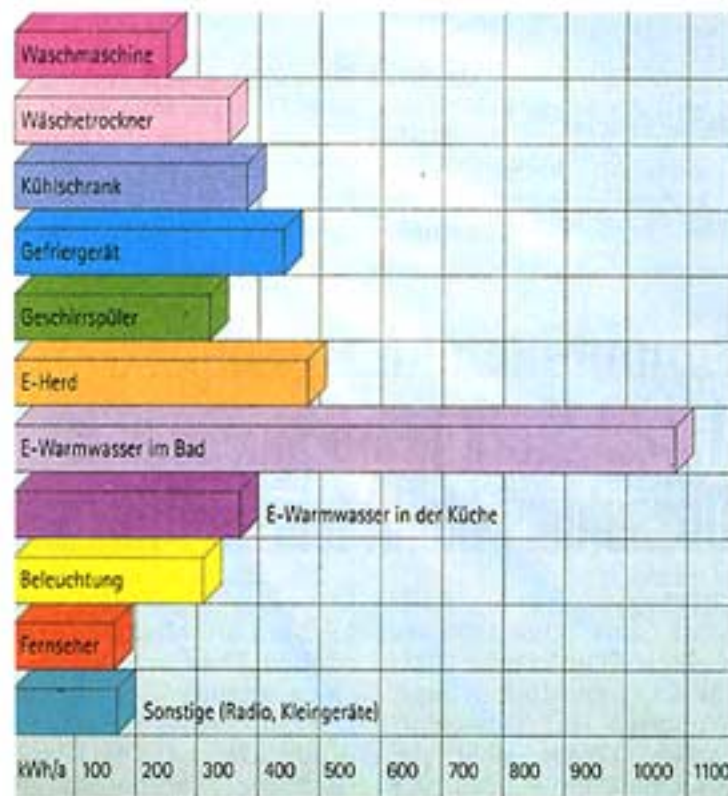
Strom ist zu wertvoll, um ihn zu verschwenden

Auf den Betrieb elektrischer Haushaltsgeräte für Waschen, Kühlen und Gefrieren, Kochen, Beleuchtung sowie Kommunikation und Unterhaltung entfallen je nach Geräteausstattung rund zehn Prozent des Endenergieverbrauchs eines durchschnittlichen Haushalts. Die Abbildung unten vermittelt einen Überblick, wieviel Strom einzelne Geräte durchschnittlich im Laufe eines Jahres verbrauchen.

Strom überlegt einsetzen!

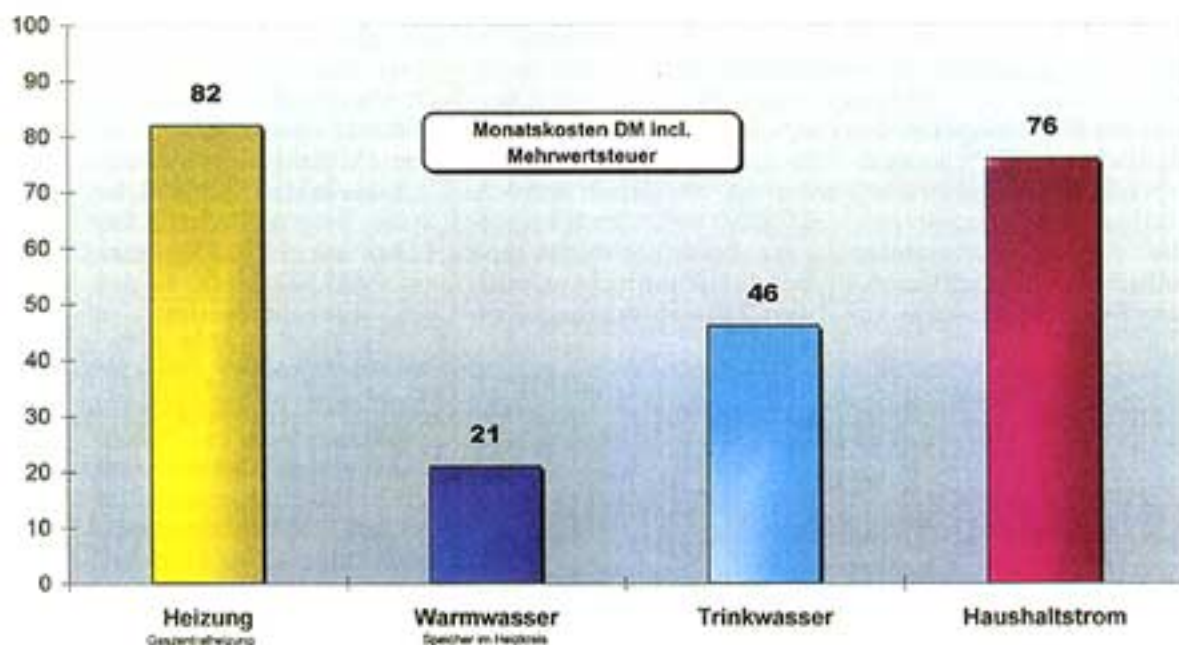
Das fängt mit der Überlegung an, für welche Zwecke der Stromesinsatz notwendig oder sinnvoll ist und für welche nicht. Das betrifft vor allem

die Warmwasserbereitung für Bad und Dusche, das Kochen, die Wassererwärmung



Durchschnittlicher Stromverbrauch für Haushaltsgeräte eines 3-Personen-Haushaltes in kWh/a (Quelle: VDEW Frankfurt 1990, ebök Tübingen 1994)

Energie- und Wasserkosten im 4 Personenhaushalt
im 6 - Familienhaus (Altbau)



in Spül- und Waschmaschinen und das Wäschetrocknen.

Wäschetrocknen auf der Leine vermeidet jeden Energieverbrauch. Kochen mit dem Gasherd ist eine Alternative zum Elektroherd, die weniger Primärenergie verbraucht und zudem billiger ist. Die Warmwasserbereitung fürs Bad über eine effiziente Zentralheizung mit Speicher, über eine Gas-Kombitherme oder über Fernwärme verbraucht weniger Primärenergie als mit Strom und ist in den Gesamtkosten billiger.

Bei Geräteanschaffung auf den Stromverbrauch achten!

Moderne Haushaltsgeräte verbrauchen gegenüber zehn Jahre alten Geräten deutlich weniger Strom. Grund genug, einmal zu prüfen, ob unter den eigenen Geräten nicht wahre „Stromfresser“ sind, etwa Gefriertruhen mit mangelhafter Isolierung. Dazu gibt es bei Energieversorgungsunternehmen, Verbraucherberatungen oder an-

deren Energieberatungsstellen kostenlos Stromverbrauchs-Meßgeräte zu leihen.

Sparen Sie Strom durch richtige Gerätenutzung!

Richtiges Benutzerverhalten beim Umgang mit Haushaltsgeräten trägt entscheidend zum Stromsparen bei.

Einige Tips dazu:

- Gefriergeräte möglichst in einem unbeheizten Raum aufstellen

- Fassungsvermögen von Wasch- und Spülmaschinen immer voll ausnutzen

- Geschirr nicht unter fließendem heißen Wasser spülen.

Oft sind auch viele Kleinverbraucher auf Stand-by-Betrieb oder zum Beispiel Bewegungsmelder in Wartstellung geschaltet. Damit tragen sie unnötigerweise zum Stromverbrauch bei.

Sicher fallen Ihnen selbst noch weitere Möglichkeiten ein. Tips zum Stromsparen gibt es in vielen Beratungseinrichtungen. ■

Im Januar 1999 wurden alle Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber, die zum 1. Januar 1999 zur Fehlbelegungsabgabe verpflichtet waren, vom Amt für Wohnungswesen der Stadt schriftlich darüber informiert, daß als Höchstbetrag bei der Beschränkung der Fehlbelegungsabgabe nicht mehr der Oberwert, sondern der Mittelwert der Mietzinsspanne der Mietrichtwert-Tabelle maßgebend ist. Angeschrieben wurden 6.354 Haushalte. Die Aktion ist nunmehr vollständig abgeschlossen. Insgesamt wurden 4.280 An-

Aus dem Ausschuß für Wohnungswesen

Abschlußbericht über die Beschränkung der Fehlbelegungsabgabe zum 1. Januar 1999

träge auf Beschränkung der Fehlbelegungsabgabe bearbeitet. In 1.883 Fällen war eine Beschränkung möglich, in 2.397 Fällen mußte der Antrag abgelehnt werden, da selbst unter Berücksichtigung des Mittelwertes eine Beschränkung nicht möglich war. 2.074 Haushalte haben

auf die Information nicht reagiert.

Durch den oben erwähnten Wechsel vom Oberwert auf den Mittelwert verändert sich das Jahres-Soll 1999 der Stadt aufgrund der 1.883 Fälle von 7.828.092 Mark auf 6.068.532 Mark, so daß ein Einnahmeverlust in

Höhe von 1.759.560 Mark entsteht.

Der Ausschuß für Wohnungswesen und Modernisierung hat diesen Abschlußbericht über die Auswirkungen der Beschränkung der Fehlbelegungsabgabe zur Kenntnis genommen. ■

Prozeßkostenübernahme durch den Mieterverein

Sehr geehrte Mitglieder,

bitte beachten Sie: Die Zusage, Prozeßkosten im Rahmen der Rechtsschutzrichtlinien (RRL) des Mietervereins Düsseldorf für die erste Instanz (Amtsgericht) zu übernehmen, bedeutet nicht, daß sozusagen automatisch auch eine Zusage zur Übernahme der Prozeßkosten für die Berufungsinstanz (Landgericht) vom Vorstand des Mietervereins gegeben worden ist. Vielmehr bedarf es eines erneuten Antrages des Mitgliedes, über den nach Prüfung durch den zuständigen Sachbear-

beiter hinsichtlich der Erfolgchancen der Vorstand des Mietervereins entscheidet.

Mitglieder, die ohne Deckungsantrag und vorherige Rücksprache mit dem Mieterverein sofort nach einem in erster Instanz verlorenen Prozeß ihren Anwalt mit der Berufung beauftragen, tragen das Kostenrisiko allein. Der Mieterverein wird in einem solchen Fall eine nachträglich geforderte Deckungszusage nicht erteilen.

Beachten Sie bitte auch den nachstehenden Auszug aus unseren Rechtsschutzrichtlinien. ■

Auszug aus den Rechtsschutzrichtlinien

.... Voraussetzung dafür (für den Rechtsschutz, d. Red.), ist, daß der Versuch einer gütlichen Einigung gescheitert ist und außerdem die Rechtsverfolgung unseres Mitgliedes mit hoher Wahrscheinlichkeit Erfolgsaussichten verspricht. Voraussetzung ist im Streitfalle eine vorherige persönliche Rücksprache mit einem unserer

juristischen Mitarbeiter. Wer dies versäumt und direkt zu einem Anwalt geht, erhält keine Kostendeckungszusage des Vorstandes. Es müssen für den Kostendeckungsantrag an den Vorstand auch bestimmte Formulare ausgefüllt und unterschrieben werden. Die Entscheidung erfolgt im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten des Vereins..."

Für die Zweckentfremdung von zwei Wohnungen als Praxisräume muß ein Remscheider 73.000 Mark Geldbuße bezahlen. Das Oberlandesgericht Düsseldorf

gungsfähigkeit der Umwandlung oder gar auf eine nachträglich erteilte Erlaubnis an, erklärten die Richter (Aktenzeichen: 3 Ws(Owi) 667-668/98).

OLG: Umwandlung von Wohnraum nur mit Genehmigung

verhängte die Geldbuße, weil der Mann keine Genehmigung von der Stadt eingeholt hatte. Dabei komme es nicht auf die mögliche Genehmi-

Da Zweckentfremdung eine Dauerordnungswidrigkeit sei, werde eine Geldbuße bereits mit der Erfüllung des Tatbestandes fällig. ■

Immobilien im Rheinland

1.100 Mark pro Quadratmeter Düsseldorf bleibt teures Pflaster

Durchschnittlich 1.100 Mark pro Quadratmeter mußten Hauslebauer 1998 für ein Grundstück in guter Wohnlage in Düsseldorf zahlen. Damit steht die Rheinmetropole an der Spitze im Regierungsbezirk

Düsseldorf. Die Stadt Essen folgt mit 670 Mark auf dem zweiten Platz, wie die Bezirksregierung mitteilte. Der Quadratmeter Bauland in dörflicher Lage bei Kleve ist dagegen schon für 50 Mark zu haben. ■