

# GEMEINSAME KARNEVALSSITZUNG

Mieterverein Düsseldorf  
Heimatverein Derendorfer Jonges  
Freitag, 16. Februar 2001 - 19.45 Uhr  
Einlass ab 18.45 Uhr  
im Radschlägersaal der Rheinterrasse  
Joseph-Beuys-Ufer 33

## ES PRÄSIDIERT:

Gastpräsident Kalle Wahle  
mit dem prominenten Elferrat

## ES WIRKEN MIT:

Pit und Joe  
Horst Schlag  
Stephy an the Fire Girls  
Michael Hermes  
Prinzenpaar mit Gefolge  
Tanzkorps KAKAJU  
Gesangsgruppe „Halve Hahn“  
Der bergische Landbote  
Prinzengarde „Rot-Weiss“  
Fanfarecorps Düsseldorf-Hamm  
Närrische Hauskapelle unter  
Leitung von Peter Mahr  
Nach der Sitzung Tanz  
Eintrittspreise 30 Mark  
(numerierte Tische)

## VORVERKAUF BEI:

Mieterverein Düsseldorf, Oststraße 47  
(montags bis donnerstags  
9.00 bis 16.30 Uhr,  
freitags bis 11.30 Uhr)  
und Eisenwaren Ritzdorf, Römerstraße 5

Für unsere Besucher nach der Sitzung kostenloser Bustransfer  
- Rheinterrasse - Heinrich-Heine-Allee

## Mieterverein kritisiert Stadtrat

Der Vorstand des Mietervereins Düsseldorf hat die Entscheidung des Stadtrates zum Verkauf der Wohnungen der Stadtwerke in Golzheim stark kritisiert. Er hat kein Verständnis dafür, dass eine Mehrheit von CDU- und FDP-Ratsmitgliedern den bewährten Grundsatz des Stadtrates beim Verkauf öffentlichen Wohnungseigentums ohne Not aufgegeben hat.

Der Beschluss des Stadtrates sieht vor, dass beim Verkauf städtischer Wohnungen diese zunächst den Mietern zum Kauf angeboten werden sollen. Erst wenn die Mieter am Erwerb der Wohnungen nicht interessiert seien, sollen die Wohnungen genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zum Erwerb angeboten werden. Wohnungen, die auf diese Weise nicht zu veräußern waren, müssten im Eigentum der Stadt verbleiben. Auf die Anwendung dieser Grundsätze zielte ein Antrag der SPD-Fraktion, den die Mehrheit des Rates von CDU, FDP und Republikanern ablehnte. Der Mieterverein hat keine Erklärung dafür, warum die Mehrheit der CDU-/FDP-Fraktionen

für den Verkauf der Stadtwerkwohnungen andere Kriterien zugrunde legt als beim Verkauf städtischen Wohnungseigentums. Er bedauert, dass insbesondere der FDP-Bürgermeister Winterwerber sich zum Wortführer dieser Entscheidung gemacht hat, die letztlich nur dazu führen wird, dass Spekulanten die Wohnungen billig erwerben, um sie dann mit Gewinn als Eigentumswohnungen zu veräußern. Diese Veräußerungsgewinne hätten die Stadtwerke für sich selbst verbuchen können.

Der Mieterverein erklärt ausdrücklich, dass er den betroffenen Mietern in den Golzheimer Stadtwerkwohnungen für die Beratung in mietrechtlichen Fragen, insbesondere bei Veräußerung der Wohnung, an wen auch immer, selbstverständlich generell zur Verfügung steht. Individuelle Beratungen sind allerdings nur möglich, wenn die Mieter sich zur Mitgliedschaft im Mieterverein Düsseldorf bereit finden. Der Mieterverein ist durch das Rechtsberatungsmissbrauchsgesetz gehalten, individuelle rechtliche Beratungen nur an seine Mitglieder abzugeben. ■

## Kurt Monschau wurde 80

Am 21. Oktober vollendete Kurt Monschau sein 80. Lebensjahr. Seit vielen Jahren gehört der Vorsitzende Richter am Landgericht a. D. dem geschäftsführenden Vorstand des Mietervereins Düsseldorf an, immer aktiv zum Wohle des Vereins und seiner Mitglieder. Sein gesellschaftliches und soziales Engagement, unter anderem als langjähriger Präsident des Heimatvereins Düsseldorf-Jonges und ebenfalls als langjähriger Vorsitzender des Vereins Halfhilfe Düsseldorf, brachte ihm viele Auszeichnungen. Eine ganz besondere hohe Ehrung erfuhr er im Mai dieses Jahres durch die Verleihung des Großen Verdienstkreuzes des



Kurt Monschau

Verdienstordens der Bundesrepublik Deutschland. Für die kommende Zeit begleiten Kurt Monschau die allerbesten Wünsche des Mietervereins Düsseldorf und sicher auch all seiner Mitglieder. ■

## WIR STELLEN VOR

# Unsere Mitarbeiterinnen in der Telefonzentrale

Sandra Glees. Sie ist seit sechs Jahren beim Mieterverein tätig



Ursula Schröder: Arbeitet seit fast drei Jahren beim Mieterverein

Die freundlichen Damen in der Telefonzentrale des Mietervereins haben Tag für Tag mächtig viel zu tun. Die Tatsache, dass jährlich rund 25.000 telefonische Kurzberatungen und weit über 20.000 Terminabsprachen mit unseren Juristen zu vermitteln sind, spricht Bände und gibt einen Einblick in ihre wichtige Tätigkeit. Unsere Damen in der Zentrale müssen schnell und den-

noch zuvorkommend operieren und zuverlässige Absprachen treffen. Die übergroße Nachfrage unserer 35.000 Mitglieder nach juristischer, mietrechtlicher Beratung lässt zu bestimmten Zeiten Hochdruck mit Engpässen entstehen. Da kann es schon gelegentlich zu zeitlichen Verzögerungen kommen. Unsere beiden Mitarbeiterinnen tun ihr Bestes, Ihnen zu helfen. ■

## Unsere Mitarbeiterinnen im Archiv

Die Beherrscherinnen des Aktensaaes beim Mieterverein betreuen die vielen Mitgliederakten. Sie sorgen dafür, dass keine wichtige Unterlage verloren geht (zum Beispiel die Mietverträge) und die Akten, die auf Reisen sind (entweder beim Rechtsberater im Hause oder beim Rechtsanwalt für Prozesszwecke) immer wieder auf ihren Platz kommen, damit sie im Bedarfsfall wieder schnell zur Verfügung stehen. Es gibt Akten von Mitgliedern, die besonders Pech bei der Auswahl ihrer Vermieter hatten, die 20 bis 30 cm dick oder bereits in zwei bis drei Aktenordnern untergebracht sind. Neben dieser Arbeit sind die Damen quasi als Poststelle des Mietervereins tätig, da werden Briefe und Pakete gewogen, freigemacht, versandt und die sonst damit verbundenen Arbeiten zuverlässig erledigt. ■



Renate Herzhoff ist halbtags tätig. Sie ist seit 17 Jahren beim Mieterverein angestellt

Brigitte Grundmann ist ebenfalls halbtags tätig und arbeitet seit fünf Jahren beim Mieterverein

Mieterverein Düsseldorf e. V., Oststraße 47, 40211 Düsseldorf, Telefon 02 11 / 7 60 96-0  
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 15-18:  
Klaus Bungert, Redaktion: Annelie Wochsel

# Was tun gegen die zu erwartende Heizkostensteigerung?

Die seit geraumer Zeit um rund 100 Prozent gestiegenen Heizölpreise zuzüglich der gestiegenen Mineralölsteuer haben seit Mitte letzten Jahres dazu geführt, dass sich die Kosten einer Heizöltankfüllung nahezu verdoppelt haben. Gekoppelt an den Heizölpreis sind

In einer gemeinsamen Stellungnahme von Haus und Grund Düsseldorf und dem Mieterverein Düsseldorf erklären beide Vereine kein Verständnis dafür, dass nach wie vor der Gaspreis an den Heizölpreis gekoppelt ist. Die Gaslieferanten begründeten seinerzeit diese Kopplung mit den erheblichen Investitionen, die die Förderung und der Transport des Heizgases erfordern. Diese Investitionen sind gut gedeckt.

Unabhängig davon schlagen der Vorsitzende von Haus und Grund Düsseldorf, Dr. Theodor Paul, und der Vorsitzende des Mietervereins Düsseldorf, Andreas Damen, den Mietvertragspartnern vor, in Anbetracht der steigenden Heizkosten Vorsorge zu treffen. Anhand der Vorjahresabrechnung kann abgeschätzt werden, mit welcher Steigerung zu rechnen ist. Wenn die Parteien auf freiwilliger Basis eine Anhebung der Vorauszahlung für die Heizkosten vereinbaren, so kann eine erhebliche Nachzahlung abgedeckt und auf die Vorauszahlungszeit verteilt werden. Schwierigkeiten, die eine unerwartet hohe Nachzahlung bereiten können, werden vermieden.

Darüber hinaus wird in dieser gemeinsamen Stellungnahme noch einmal darauf hingewie-

sen, dass Heizenergie in vielen Fällen eingespart werden kann, ohne auf eine gut beheizte Wohnung verzichten zu müssen.

Leider ist immer noch zu beobachten, dass während des ganzen Tages Fenster in so genannter Kippstellung offen stehen. Es ist nachgewiesen, dass eine zwei- oder dreimal tägliche sogenannte Stoßlüftung über rund fünf Minuten, also das vollständige Öffnen eines Fensters über diesen Zeitraum, einen wesentlich besseren Luftaustausch gewährleistet als eine kontinuierliche Kippstellung. Außerdem führt die Beheizung einer Wohnung außerhalb der Stoßlüftung dann zu einer raschen und dauerhaften Erwärmung der Wohnung.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Senkung der Beheizung um ein Grad von 22 Grad Raumtemperatur oder höher auf 21 Grad Raumtemperatur bereits zehn Prozent einspart, ohne auf Heizkomfort verzichten zu müssen.

Es ist darüber hinaus sparsamer, die Wohnungstemperatur nicht unter 16 Grad absinken zu lassen. Wenn beispielsweise die Wohnung abends ausgehend von einer geringen Raumtemperatur aufgeheizt werden muss, wird weitaus mehr Energie verbraucht, als dies bei gleichmäßiger Erwärmung notwendig ist. ■

*Vorstand,  
Geschäftsführung,  
Mitarbeiterinnen  
mit Mitarbeiter  
des Mietervereins  
Düsseldorf  
wünschen allen  
Mitgliedern frohe  
Weihnachten  
und ein gesundes,  
glückliches  
Jahr 2001*

auch die Gaspreise, so dass auch die Bewohner mit einer zentralen Gasheizung - wenn auch mit zeitlicher Verzögerung - hiervon betroffen sind. Es wurde bereits ausgerechnet, für eine durchschnittlich 70-Quadratmeter-Wohnung ist damit zu rechnen, dass die Heizkosten um bis zu 50 Mark im Monat steigen können.

## ORIENTIERUNGSSATZ

Gericht: LG Düsseldorf 21. Zivilkammer

Datum: 14. Mai 1998

Az: 21 S 601/97

NK: BGB § 554 Abs 2 Nr. 2, BGB § 564 Abs 2 S 1 Nr. 1

### ORIENTIERUNGSSATZ

1. Hat sich der Mieter die vom Vermieter ausgesprochene fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges, die gemäß § 554 Abs 2 Nr 2 unwirksam geworden ist, nicht zur Warnung gereichen lassen und ist er bereits vier Monate nach deren

Ausspruch erneut mit erheblichen Teilen des monatlichen Mietzinses in Verzug geraten, lässt sich sein Verhalten auch ohne weitere Abmahnung als Vertragsverletzung von erheblichem Gewicht bewerten, die eine Kündigung gemäß BGB § 564 Abs 2 S 1 Nr. 1 rechtfertigt.

2. Das Verschulden des Mieters an den Zahlungsrückständen entfällt nicht dadurch, dass er erst zum 15. eines jeden Monats seinen Lohn erhält, er den Mietzins aber zum 3. Werktag jedes Monats schuldet. Denn der Schuldner von Geldforderungen hat für den Mangel an Geldmitteln stets einzustehen.  
Fundstelle DWW 1999, 377 (red. Leitsatz und Gründe)

In der Oktober-Ausgabe der MieterZeitung haben wir die Ergebnisse unserer Umfrage betreffend Mieter in städtischen und staatlichen Wohnungsgesellschaften sowie in Genossenschaftswohnungen dargestellt. Nunmehr veröffentlichen wir das Ergebnis der Umfrage bei Mietern in Wohnungen von privaten Wohnungsgesellschaften, Eigentümergemeinschaften und Einzelvermietern, die nicht im eigenen vermieteten Haus wohnen. Es vermittelt den Ein-

druck über die unterschiedlichen Bewertungen der Vermieter in den einzelnen Eigentümergruppen.

Wie schon in der vorhergehenden Ausgabe der MieterZeitung erwähnt, stellt die Gruppe der Mieter, die bei Einzeleigentümern wohnen, den absolut größten Anteil der befragten Mitglieder des Mietervereins dar. Auffällig ist nicht nur dieser Tatbestand, sondern auch das Ergebnis der Befragung der Mieter dieser zahlenmäßig größten Gruppe. Die Unzufriedenheit der Mieter mit ihren Vermietern ist hier größer als bei den Genossenschaften, städtischen, staatlichen oder kirchlichen Wohnungsgesellschaften. Bemerkenswert ist aber auch die Zahl der „Stimmhaltungen“ bei dieser Gruppe,

## MIETERUMFRAGE 2000 2.TEIL

wenn es um die Frage des Entgegenkommens des Vermieters in Angelegenheiten der Nebenkosten oder des Mietzinses gegenüber ihren Mietern geht, oder bei der Beurteilung des persönlichen Auftretens des Vermieters gegenüber ihren Mietern. Erfreulich werten wir den Umstand, dass es Vermieter gibt, die über jeden Tadel erhaben sind. Sie werden von ihren Mietern als zuvorkommend, sehr zufriedenstellend und gut bei der Erfüllung ihrer Vermieterpflichten bezeichnet, und zwar in allen Fragebereichen durchgängig positiv. Freilich ist die Zahl dieser Vermieter in der Umfrage nicht sonderlich hoch.

# MIETERUMFRAGE 2000 2.TEIL

**C. Private Wohnungsunternehmen**

**Zufriedenheit des Mieters mit dem Vermieter**

keine Angabe	= 0,0%
sehr zufrieden	= 7,0%
zufrieden	= 44,0%
eher unzufrieden	= 37,0%
sehr unzufrieden	= 12,0%

**Leistungsangebot des Vermieters Mängelbeseitigung in der Wohnung**

keine Angabe	= 12,0%
gut	= 22,0%
zufriedenstellend	= 37,0%
schlecht	= 29,0%

**Instandhaltung des Gebäudes**

keine Angabe	= 7,0%
gut	= 20,0%
zufriedenstellend	= 34,0%
schlecht	= 39,0%

**Hauspflege, Treppenreinigung usw.**

keine Angabe	= 12,0%
gut	= 20,0%
zufriedenstellend	= 39,0%
schlecht	= 29,0%

**Beheizbarkeit im Winter**

keine Angabe	= 10,0%
gut	= 39,0%
zufriedenstellend	= 41,0%
schlecht	= 10,0%

**Rücksicht auf Hausgemeinschaft bei Vermietung der Wohnung**

keine Angabe	= 24,0%
gut	= 17,0%
zufriedenstellend	= 20,0%
schlecht	= 39,0%

**Abrechnung der Nebenkosten (Pünktlichkeit usw.)**

keine Angabe	= 5,0%
gut	= 19,0%
zufriedenstellend	= 44,0%
schlecht	= 22,0%

**Erreichbarkeit bei Problemen Anlaufstelle für Mieter**

keine Angabe	= 17,0%
gut	= 32,0%
zufriedenstellend	= 27,0%
schlecht	= 24,0%

**Entgegenkommen des Vermieters bei Meinungsverschiedenheiten**

keine Angabe	= 41,0%
gut	= 10,0%
zufriedenstellend	= 20,0%
schlecht	= 29,0%

**Persönliches Auftreten des Vermieters**

keine Angabe	= 42,0%
zuvorkommend	= 5,0%
zufriedenstellend	= 22,0%

problematisch	= 24,0%
sehr problematisch	= 7,0%

**Häufigkeit von mietrechtlichen Streitigkeiten**

keine Angabe	= 12,0%
nie Streit	= 42,0%
gelegentlich	= 34,0%
oft	= 12,0%

**Baualter der Wohnhäuser**

**Bauepoche**

bis 1900	= 4,9%
1901 bis 1932	= 7,3%
1933 bis 1948	= 9,7%
1949 bis 1970	= 43,8%
1971 bis 1981	= 17,2%
1982 bis 1990	= 4,9%
ab 1991	= 12,2%

**D. Eigentümergemeinschaften**

**Zufriedenheit des Mieters mit dem Vermieter**

keine Angabe	= 0,0%
sehr zufrieden	= 7,0%
zufrieden	= 39,0%
eher unzufrieden	= 36,0%
sehr unzufrieden	= 18,0%

**Leistungsangebot des Vermieters Mängelbeseitigung in der Wohnung**

keine Angabe	= 4,0%
gut	= 25,0%
zufriedenstellend	= 32,0%
schlecht	= 39,0%

**Instandhaltung des Gebäudes**

keine Angabe	= 0,0%
gut	= 22,0%
zufriedenstellend	= 39,0%
schlecht	= 39,0%

**Hauspflege (Treppenreinigung usw.)**

keine Angabe	= 4,0%
gut	= 29,0%
zufriedenstellend	= 46,0%
schlecht	= 21,0%

**Beheizbarkeit im Winter**

keine Angabe	= 4,0%
gut	= 65,0%
zufriedenstellend	= 17,0%
schlecht	= 14,0%

**Rücksicht auf die Hausgemeinschaft bei Vermietung der Wohnung**

keine Angabe	= 29,0%
gut	= 21,0%
zufriedenstellend	= 25,0%
schlecht	= 25,0%

**Abrechnung der Nebenkosten (Pünktlichkeit)**

keine Angabe	= 4,0%
gut	= 32,0%

zufriedenstellend	= 21,0%
schlecht	= 43,0%

**Erreichbarkeit bei Problemen Anlaufstelle für Mieter**

keine Angabe	= 0,0%
gut	= 36,0%
zufriedenstellend	= 42,0%
schlecht	= 22,0%

**Entgegenkommen des Vermieters bei Meinungsverschiedenheiten**

keine Angabe	= 25,0%
gut	= 11,0%
zufriedenstellend	= 25,0%
schlecht	= 39,0%

**Persönliches Auftreten des Vermieters**

keine Angabe	= 25,0%
zuvorkommend	= 10,0%
zufriedenstellend	= 29,0%
problematisch	= 25,0%
sehr problematisch	= 11,0%

**Häufigkeit von mietrechtlichen Streitigkeiten**

keine Angabe	= 0,0%
nie Streit	= 36,0%
gelegentlich	= 46,0%
oft	= 18,0%

**Baualterstruktur für Wohnhäuser Bauepoche**

bis 1900	= 3,6%
1901 bis 1918	= 7,1%
1919 bis 1932	= 3,6%
1933 bis 1948	= 3,6%
1949 bis 1970	= 46,4%
1971 bis 1981	= 17,8%
1982 bis 1990	= 7,1%
ab 1991	= 10,8%

**E. Nicht in Mietshaus wohnende Vermieter (Einzeleigentümer)**

**Zufriedenheit des Mieters mit dem Vermieter**

keine Angabe	= 1,0%
sehr zufrieden	= 12,0%
zufrieden	= 31,0%
eher unzufrieden	= 35,0%
sehr unzufrieden	= 21,0%

**Leistungsangebot des Vermieters (Mängelbeseitigung)**

keine Angabe	= 8,0%
gut	= 23,0%
zufriedenstellend	= 25,0%
schlecht	= 44,0%

**Instandhaltung des Gebäudes**

keine Angabe	= 4,0%
gut	= 20,0%
zufriedenstellend	= 36,0%
schlecht	= 40,0%

**Hauspflege (Treppenreinigung usw.)**

keine Angabe	= 13,0%
gut	= 30,0%
zufriedenstellend	= 32,0%
schlecht	= 35,0%

**Beheizbarkeit im Winter**

keine Angabe	= 4,0%
gut	= 52,0%
zufriedenstellend	= 29,0%
schlecht	= 15,0%

**Rücksicht auf Hausgemeinschaft bei Vermietung**

keine Angabe	= 27,0%
gut	= 17,0%
zufriedenstellend	= 25,0%
schlecht	= 31,0%

**Abrechnung der Nebenkosten (auch Pünktlichkeit)**

keine Angabe	= 5,0%
gut	= 32,0%
zufriedenstellend	= 34,0%
schlecht	= 29,0%

**Erreichbarkeit der Verwaltung Anlaufstelle für Mieter bei Problemen**

keine Angabe	= 8,0%
gut	= 32,0%
zufriedenstellend	= 30,0%
schlecht	= 30,0%

**Entgegenkommen des Vermieters bei Meinungsverschiedenheiten über Miete und Nebenkosten**

keine Angabe	= 31,0%
gut	= 11,0%
zufriedenstellend	= 20,0%
schlecht	= 38,0%

**Persönliches Auftreten des Vermieters**

keine Angabe	= 7,0%
zuvorkommend	= 19,0%
zufriedenstellend	= 32,0%
problematisch	= 19,0%
sehr problematisch	= 23,0%

**Häufigkeit von mietrechtlichen Streitigkeiten**

keine Angabe	= 6,0%
nie Streit	= 32,0%
gelegentlich	= 46,0%
oft	= 16,0%

**Baualter der Wohnungen Bauepoche**

keine Angabe	= 0,0%
bis 1900	= 1,0%
1901 bis 1918	= 5,5%
1919 bis 1932	= 3,6%
1933 bis 1948	= 6,7%
1949 bis 1970	= 61,5%
1971 bis 1981	= 12,2%
1982 bis 1990	= 8,5%
ab 1991	= 1,0%