

Telefonzeiten Rechtsberater ab Januar 2008

Rechtsberater/in	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	- Freitag - außer 1. Freitag im Monat	Telefon-Durchwahl
Frau Christel Zerhusen-Richert	8.20 - 8.50 10.45 - 11.45	8.20 - 8.50 10.45 - 11.45	8.20 - 8.50 10.45 - 11.45	8.20 - 8.50 10.45 - 11.45	10.45 - 11.45	02 11/1 69 96-48
Herr Norbert Gradowski	9.00 - 9.45 10.45 - 11.45	9.00 - 9.45 10.45 - 11.45	9.00 - 9.45 10.45 - 11.45	9.00 - 9.45 10.45 - 11.45	10.45 - 11.45	02 11/1 69 96-25
Frau Beate Glöckler	9.50 - 10.35 10.45 - 11.45		9.50 - 10.35 10.45 - 11.45		10.45 - 11.45	02 11/1 69 96-23
Herr Uwe Warnecke	10.45 - 12.35	10.45 - 12.35	10.45 - 12.35	10.45 - 12.35	10.45 - 11.45	02 11/1 69 96-31
Herr Claus Nesemann	10.45 - 11.45 14.00 - 14.45	10.45 - 11.45 14.00 - 14.45	10.45 - 11.45 14.00 - 14.45	10.45 - 11.45 14.00 - 14.45	10.45 - 11.45	02 11/1 69 96-50
Frau Anette von Daak	10.45 - 11.45 14.45 - 15.30		10.45 - 11.45 14.45 - 15.30		10.45 - 11.45	02 11/1 69 96-46
Herr Jürgen Neitz		14.45 - 15.30		14.45 - 15.30		02 11/1 69 96-49
Herr Michaelo Damerow	10.45 - 11.45	10.45 - 11.45 15.35 - 16.15	10.45 - 11.45	10.45 - 11.45 15.35 - 16.15	10.45 - 11.45	02 11/1 69 96-34
Frau Sabine Loscha		15.35 - 16.15	15.35 - 16.15	15.35 - 16.15		02 11/1 69 96-51
Frau Katinka Schackow	10.45 - 11.45 16.20 - 16.55	10.45 - 11.45 16.20 - 16.55	10.45 - 11.45 16.20 - 16.55	10.45 - 11.45 16.20 - 16.55	10.45 - 11.45	02 11/1 69 96-38

Außenstelle Ratingen

Frau Anette von Daak		10.45 - 11.45		10.45 - 11.45		0 21 02 / 2 17 66
-------------------------	--	---------------	--	---------------	--	-------------------

Außenstelle Neuss

Herr Herrmann-Josef Friederichs	10.45 - 11.45 14.30 - 15.00	10.45 - 11.45 14.30 - 15.00	10.45 - 11.45	10.45 - 11.45 14.30 - 15.00		0 21 31/27 56 91 0 21 31/27 53 86
Frau Beate Glöckler		10.45 - 11.45				0 21 31/27 56 91 0 21 31/27 53 86

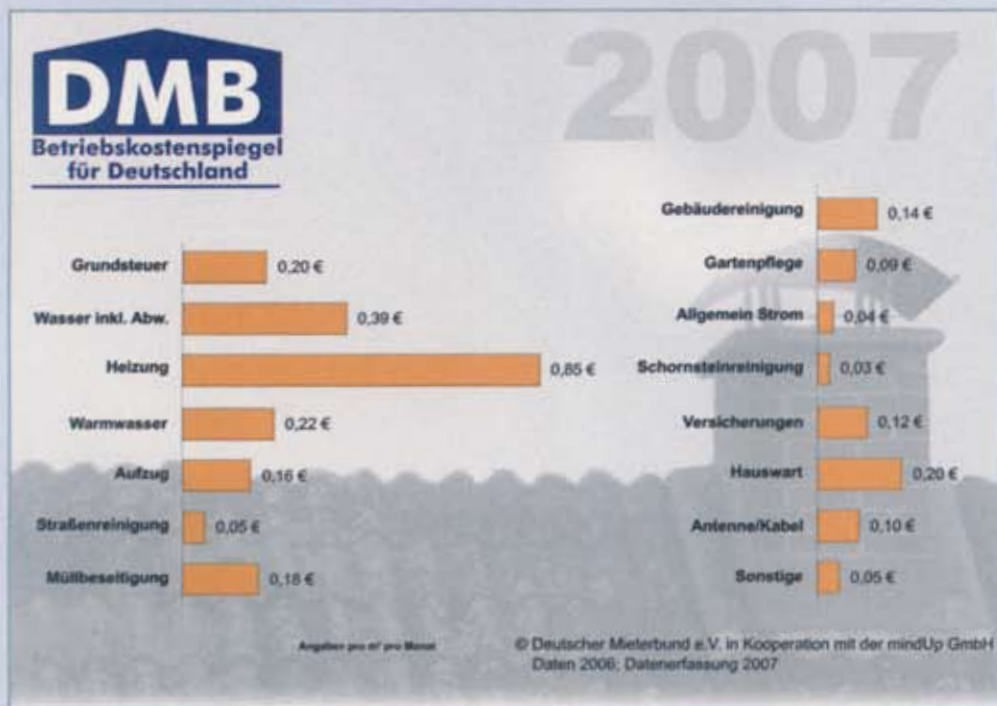
Außenstelle Erkrath

Hierfür sind Telefonauskünfte und Terminvereinbarungen
nur über die Hauptgeschäftsstelle (ZENTRALE Düsseldorf) möglich!

Außenstelle Grevenbroich

Hierfür sind Telefonauskünfte und Terminvereinbarungen
nur über die Außenstelle NEUSS möglich!

Neuer Betriebskostenspiegel für Deutschland



Der Betriebskostenspiegel 2007 steht allen Mitgliedern ab sofort kostenlos zur Verfügung

Mieter zahlen in Deutschland durchschnittlich 2,13 Euro pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten. Rechnet man alle 17 denkbaren Betriebskostenarten zusammen, kann die so genannte zweite Miete bis zu 2,82 Euro pro Quadratmeter betragen. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung müssten dann im Jahr 2 707,20 Euro aufgebracht werden.

Preisentwicklung

Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2006 um rund 13 Prozent teurer geworden. Damit sind und bleiben die Heizkosten, wie schon in den Vorjahren, Preistreiber Nummer eins bei den Wohnkosten. Ursache für die hohen Heizkosten sind die drastisch gestiegenen Energiepreise. Während im Kalenderjahr 2006 durchschnittlich sechs Prozent weniger Heizenergie verbraucht wurde, stiegen die Preise für Heizöl um 10,7 Prozent, für Gas um 17,7 Prozent. Zwischen

2000 und 2006 ist Öl um 44,3 Prozent und Gas um 57,8 Prozent teurer geworden.

Ein Ende dieser Preisspirale ist nicht in Sicht. Allein das sparsamere Heizverhalten der Mieterinnen und Mieter, die bisherigen Erneuerungen von Heizungsanlagen oder die derzeitigen Modernisierungen genügen nicht, um die ständig steigenden Preise auszugleichen.

Während die Kosten für ölbeheizte und fernwärmeversorgte Objekte 2006 nahezu gleich hoch waren, lagen die Kosten für Häuser mit Gasheizung etwa sieben Prozent niedriger.

Insgesamt sind die Betriebskosten im Abrechnungsjahr 2006 um 3,5 Prozent gestiegen.

Die Preise der so genannten „kalten“ Betriebskosten waren stabil. Hier gab es keine Steigerungen. Teilweise sind die Kosten sogar niedriger als im Vorjahr, zum Beispiel bei den Kosten für Aufzug und für die Sach- und Haftpflichtversicherungen. Möglicherweise machen sich hier erstmals ein gesteigertes Kostenbewusstsein und ein Be-

triebskostenmanagement bemerkbar, insbesondere in der Wohnungswirtschaft. Letztlich sind die Preissteigerungen bei den Betriebskosten ausschließlich auf die höheren Heizkosten zurückzuführen. Sie machen etwa 38 Prozent der Betriebskosten insgesamt aus.

Alle Betriebskostenarten im Überblick

Nach der Betriebskostenverordnung dürfen – soweit im Mietvertrag wirksam vereinbart – nachfolgende Kosten in tatsächlich angefallener Höhe abgerechnet werden. Die hier genannten Vergleichswerte des Betriebskostenspiegels 2007 sind Angaben pro Quadratmeter und Monat aus dem Abrechnungsjahr 2006.

● Heizkosten 0,85 Euro

Heizkosten müssen immer dann, wenn eine Heizungsanlage mindestens zwei Wohnungen versorgt, verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Bei der

Heizkostenabrechnung müssen Mieter nicht nur die reinen Brennstoffkosten für Gas, Öl oder Fernwärme zahlen, sondern auch so genannte Heizungsnebenkosten, wie Betriebsstrom, Heizungswartung und Kosten für Wärmemessdienstfirmen.

● Warmwasser 0,22 Euro

Die Kosten für die Warmwasserversorgung werden in aller Regel ebenfalls verbrauchsabhängig abgerechnet. Hier gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Heizkostenabrechnung.

● Wasser/Abwasser 0,39 Euro

Zu den Wasserkosten gehören neben dem reinen Wassergeld auch die Kosten einer Wasseruhr inklusive regelmäßiger Eichkosten, Kosten der Berechnung und Aufteilung, unter Umständen auch Kosten für eine Wasseraufbereitungs- oder eine Wasserhebeanlage. In den meisten Fällen erfolgt die Abrechnung der Wasserkosten nach dem Verteilerschlüssel „Kopfzahl“ oder „Wohnfläche“. Nur im Neubaubereich muss zwingend verbrauchsabhängig anhand von Wasseruhren in den Wohnungen abgerechnet werden.

Zu den Entwässerungskosten gehören die städtischen Kanalgebühren. Hierzu können aber auch die Kosten für eine private Anlage und die Kosten für Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- und Sickergrube gezählt werden. Auch von der Gemeinde per Abgabenbescheid erhobene Kosten, wie Sielgebühren, Oberflächenentwässerung, Regenwasser oder Niederschlagswasser, gehören zu den Entwässerungskosten.

● Grundsteuer 0,20 Euro

In der Betriebskostenverordnung ist von „laufenden öffent-

lichen Lasten des Grundstücks“ die Rede, gemeint ist die Grundsteuer.

● Hauswart 0,20 Euro

Zu den typischen Hausmeister- oder Hauswartaufgaben gehören körperliche Arbeiten, wie zum Beispiel Haus-, Treppen- und Straßenreinigung, Gartenpflege, Bedienung und Überwachung der Sammelheizung, der Warmwasserversorgung und des Fahrstuhls. Soweit der Hausmeister auch für Reparaturen oder Verwaltungsarbeiten im Haus zuständig ist, gehört dies nicht in die Betriebskostenabrechnung.

Ist der Hausmeister auch für Gartenpflegearbeiten oder die Hausreinigung verantwortlich, dürfen diese Betriebskostenpositionen in der Regel nicht mehr eigenständig abgerechnet werden. Es sei denn, zusätzliche Arbeitskräfte oder Dienstleistungen werden als Hausreinigung oder Gartenpflege abgerechnet.

● Müllbeseitigung 0,18 Euro

Hierunter fallen die Kosten der Müllabfuhr, auch die laufenden Kosten für einen Müllschlucker, eine Müllschleuse oder andere Systeme zur Erfassung der Müllmengen. Keine Kosten der Müllbeseitigung sind es, wenn Container aufgestellt werden, um nach Umbau- oder Modernisierungsarbeiten Bauschutt abzufahren oder Sperrmüll zu entsorgen.

● Aufzug 0,16 Euro

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Aufzugsanlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und die Kosten einer Notrufbereitschaft. Reparaturkosten für den Aufzug sind niemals Betriebskosten.

● Gebäudereinigung 0,14 Euro

Das sind Kosten für die Säuberung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen oder Aufzug. Soweit Mieter laut Mietvertrag verpflichtet sind, die Gemeinschaftsräume selbst in regelmäßigen Abständen zu reinigen, fallen keine umlagefähigen Gebäudereinigungskosten an.

● Sach- und Haftpflichtversicherung 0,12 Euro

Gemeint sind Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug. Auch Kosten für eine Versicherung gegen Elementarschäden, wie Überschwemmungen oder Erdbeben, zählen hierzu. Dagegen sind die Prämien für die Rechtsschutzversicherung oder die Hausratversicherung des Vermieters keine Betriebskosten.

● Gartenpflege 0,09 Euro

Das sind Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sowie der Neuanlegung des Rasens. Hierunter können auch Kosten für die Pflege von Spielplätzen fallen, einschließlich der Erneuerung von Sand.

● Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen 0,10 Euro

Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder die Kosten des Betriebs des Breitbandkabelnetzes sind umlagefähige Betriebskostenpositionen.

● Straßenreinigung 0,05 Euro

Hierzu gehören die von der Gemeinde erhobenen Gebühren und die Kosten, die für die Säuberung der Straße und Fußwege

aufgewendet werden müssen. Auch die Kosten des Winterdienstes können hierunter fallen.

● Allgemeinstrom 0,04 Euro

Das sind die Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküche.

● Schornsteinreinigung 0,03 Euro

Hierunter fallen die Schornsteinfegerkosten und die Kosten der

gegebenenfalls notwendig werdenden Immissionsmessungen.

● Sonstige Kosten 0,05 Euro

Hierunter können die Kosten für ein Schwimmbad, eine Sauna oder andere Gemeinschaftseinrichtungen im Haus fallen. Auch Prüfgebühren für einen Feuerlöscher oder die Dachrinnenreinigung sind denkbare „sonstige Betriebskosten“. Voraussetzung ist immer, dass im Mietvertrag ausdrücklich geregelt ist, welche Kosten unter „Sonstiges“ abgerechnet werden dürfen. ■

Verbraucherzentrale Düsseldorf

Der Mieterverein Düsseldorf hat mit der Verbraucherberatungsstelle Düsseldorf einen Vertrag über die Nutzung der Infothek für die Mitglieder des Düsseldorfer Mietervereins abgeschlossen. Die Verbraucherberatung in Düsseldorf befindet sich auf der Heinz-Schmöle-Straße 17, hinter dem Hauptbahnhof. Die Mitglieder des Düsseldorfer Mietervereins haben die Möglichkeit, kostenlos die Infothek der Verbraucherzentrale zu nutzen, Einsicht zu nehmen, handschriftliche Auszüge anzufertigen und zur Unterstützung und Benutzung der Unterlagen die Beratungskräfte vor Ort hinzuzuziehen. Kopien der Informationen aus der Infothek müssen gegen Entgelt in der Verbraucherzentrale angefertigt werden.

Der Mieterverein Düsseldorf bittet seine Mitglieder, für diesen Service den Mitgliedsausweis des Mietervereins mitzunehmen und in der Verbraucherberatungsstelle vorzulegen. Weiterhin können die Mitglieder des Mietervereins die Ratgeber der Verbraucherzentrale zu Vorteilspreisen mit einem Rabatt von circa zehn Prozent erwerben. Der Mieterverein freut sich über diese Kooperation und hofft, dass die Mitglieder dieses Angebot zahlreich nutzen.

Die Öffnungs- und Beratungszeiten der Verbraucherzentrale NRW sind: Montag von 9.30 bis 13.00 Uhr und von 14.00 bis 18.30 Uhr, Dienstag von 9.30 bis 15.00 Uhr, Mittwoch nach Vereinbarung, Donnerstag von 9.30 bis 13.00 Uhr und von 14.00 bis 18.30 Uhr sowie Freitag von 9.30 bis 15.00 Uhr, Telefon: 02 11/71 06 49-0, Fax: 02 11/71 06 49-11, E-Mail: duesseldorf@vz-nrw.de.

Selbstständiger Außendienst

Folgende Damen und Herren nehmen etwaige Schäden an Ihrer Mietsache (Wohnung) in Augenschein, fotografieren, dokumentieren und begutachten. Damit werden die Mitarbeiter der Rechtsabteilung des Mietervereins Düsseldorf in die Lage versetzt, noch erfolgreicher für die Mitglieder tätig zu sein.

Klaus Gerber Telefon 02 11/34 62 86
Handy 01 77/4 93 06 12

Arnold Hennig Telefon 0 21 04/4 60 70
arnold.hennig@gmx.de
(nur Erkrath, Haan, Mettmann,
Ratingen und Wülfrath)
- bitte nach 19.00 Uhr anrufen -

Christian Kern Telefon 02 11/3 98 55 40
Telefon 02 11/3 03 22 06
Handy 01 70/3 23 20 64
Fax 02 11/3 02 17 97
christiankern1@gmx.net

Holger Knust Handy 01 79/1 48 14 03
knust-holger@ish.de

Sigrid Liethen Telefon 02 11/7 88 40 26
Handy 01 73/2 64 64 06
Fax 02 11/77 44 48
liethen@arcor.de

Dmitri Perkal Telefon 02 11/46 89 20 26
Handy 01 78/8 48 93 72
artdesigndp@gmx.de

Bitte beachten: Bei Ansprache auf dem Anrufbeantworter bitte Ihre Telefonnummer langsam und deutlich aufsprechen (bitte einmal wiederholen).

Kostenpauschale: 25 Euro* zuzüglich 5 Euro bei Anfertigung von Fotos bei Terminen im Stadtgebiet Düsseldorf (zu zahlen in bar direkt beim Termin).

Kostenpauschale: 30 Euro* zuzüglich 5 Euro bei Anfertigung von Fotos bei Terminen außerhalb des Stadtgebietes Düsseldorf (zu zahlen in bar direkt beim Termin).

* Bei Wohnflächenberechnungen mit einer Wohnungsgröße von über 100 Quadratmetern erhöht sich die Kostenpauschale auf 35 und 45 Euro.

Die oben genannten Pauschalen gelten für eine Mietangelegenheit für eine Wohnung. Bei mehreren Aufträgen (zum Beispiel eine Wohnflächenberechnung und eine Mängelaufnahme) gilt die oben aufgeführte Pauschale pro Auftrag.

Was wir für Sie erstritten haben

Bei Überprüfungen der Nebenkostenabrechnung 2006, welche mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 321,25 Euro endete, fiel auf, dass auch Müllabfuhrkosten der Jahre 1999 bis 2000 in die Abrechnung zum Nachteil des Mitgliedes des Mietervereins Düsseldorf gestellt worden waren.

Daraufhin wurde der Vermieter angeschrieben, dass die Kostenposition Müllabfuhr der vorgenannten Jahre als deutlich verspätet angesehen wird und daher gegenüber dem Mitglied nicht geltend gemacht werden kann.

Der Vermieter konnte sich der Argumentation des Mietervereins nicht verschließen und hat

dann schließlich die Abrechnung korrigiert, so dass das Mitglied letztendlich nur eine Nachzahlung von 198,10 Euro

zu erbringen hatte, mithin ein geldlicher Vorteil in Höhe von 123,15 Euro. Diese Summe entspricht ungefähr zwei Jahresbeiträgen beim Mieterverein, so dass sich die Beratung durchaus für das Mitglied gelohnt hat. ■

Besuchen Sie uns im Internet:
www.mieterverein-duesseldorf.de

Mieterverein Düsseldorf e. V., Oststraße 47, 40211 Düsseldorf, Telefon 02 11/7 69 96-0.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 15-18: Hans-Jochem Witzke