

Renovieren ohne feste Fristen

Rechtliche Fragen rund ums Bauen und Wohnen klärten drei Experten bei einer Leseraktion der Rheinischen Post. Am Telefon saßen: Eckehard G. Breuch vom Vorstand des Düsseldorfer Mietervereins, Rechtsanwalt Wolfgang Wehler von der Bauschlichtungsstelle der Handwerkskammer Düsseldorf und Johannes Koch, Fachanwalt aus Krefeld für privates Bau- und Architektenrecht sowie Verwaltungsrecht. Die wichtigsten Fragen und die dazugehörigen Antworten:

● Mein Vermieter hat unseren Hausmeister beauftragt, auch Wohnungen abzunehmen und neu zu vermieten. Muss ich als Mieter für die Leistungen bezahlen?

Eckehard G. Breuch: Nein, denn dabei handelt es sich nicht um klassische Hausmeistertä-

tigkeiten, sondern um Verwaltungsarbeit. Die Kosten hierfür muss der Vermieter tragen.

● In meinem Mietvertrag stehen feste Fristen, wann ich Wohnzimmer oder Küche neu streichen muss. Stimmt es, dass ich mich daran nicht mehr halten muss?

Eckehard G. Breuch: Ja, das stimmt. Der Bundesgerichtshof hat 2004 entschieden, dass solche Klauseln mit starren Fristen ungültig sind. Wann renoviert oder neu gestrichen werden muss, hängt davon ab, wie abgenutzt die Wohnung ist.

● Unser Haus wurde vor fünf Jahren und drei Monaten gebaut, jetzt fällt der Putz von der Decke. Die Gewährleistungspflicht erlischt zwar nach fünf Jahren – kann ich den Bauträger dennoch verantwortlich machen?

Wolfgang Wehler: Im Normal-

fall geht das nicht mehr. Es sei denn, es handelt sich um ein arglistiges Verschweigen eines Mangels oder um ein Organisationsverschulden. Letzteres kann vorliegen, wenn der Bauträger seine Subunternehmer nicht ordnungsgemäß überwacht hat. In einem solchen Fall gilt eine neue Frist von drei Jahren ab Kenntnis dieser Tatsache – die jedoch schwierig nachzuweisen ist.

● Ich habe einen Handwerker wegen eines Fehlers gerufen – doch er hat das Problem nicht beheben können. Muss ich die Rechnung bezahlen?

Wolfgang Wehler: Nicht zwingend. Sollten Sie beweisen können, dass der Handwerker das Problem hätte erkennen müssen, ist seine Leistung wertlos.

● Ich habe eine Eigentumswohnung gekauft und erst nachher festgestellt, dass der Keller

feucht ist. Im Kaufvertrag steht ein Gewährleistungsausschluss. Kann ich den Verkäufer trotzdem haftbar machen?

Johannes Koch: Wenn Sie nachweisen können, dass der Verkäufer von dem feuchten Keller wusste, können Sie trotz des Ausschlusses eine Minderung der Kaufsumme verlangen oder vom Kauf zurücktreten.

● Wir wollen ein zweigeschossiges Haus in einem Gebiet bauen, in dem bisher nur eingeschossige Häuser vorgesehen sind. Was können wir tun, um unser Wunschhaus zu bekommen?

Johannes Koch: Sie können zum Beispiel mit bestimmten Giebelkonstruktionen oder einem Dachgeschoss eine Kompromisslösung finden – das heißt, dass es dann kein zweites Vollgeschoss gibt. Es ist aber auch möglich, dass die Stadt eine Abweichung zulässt, die in der Regel von den Nachbarn nicht angegriffen werden kann. ■

WAS WIR FÜR SIE ERSTRITTEN HABEN

Rückzahlung statt Nachzahlung

Das Mitglied war beim Mieterverein Düsseldorf, um seinen Rat bezüglich einer Nebenkostenabrechnung einzuholen. Diese Abrechnung endete mit einer angeblichen Nachzahlung über 247,58 Euro. Nach Überprüfung stellte der Berater fest, dass der angegebene Verteilerschlüssel bezüglich der Personentage je nach Kostengruppe variierte. Daraufhin schrieb er die Gegenseite mit der Bitte an, dem Verein die Personentage für die einzelnen Kostenpositionen nach Lage der Wohnung, Personenzahl sowie Ein- und Auszugsdaten zu erläutern.

Der Nachzahlungsbetrag wurde vom Mitglied zwischenzeitlich unter Vorbehalt gezahlt, um weitergehende Kosten (zum Beispiel Mahnungen) zu vermeiden.

Nach einiger Zeit erhielt der Mieterverein die erfreuliche Antwort der Gegenseite, die darauf hinwies, dass nach erfolgter Korrektur der Abrechnung das Mitglied nun tatsächlich mit einem Guthaben von 27,53 Euro rechnen durfte. Es

bekam also dieses Guthaben ausgezahlt und die bereits geleistete Nachzahlung zurückerstattet.

Nicht notwendig zu erwähnen, dass das Mitglied mit der sehr erfolgreichen Arbeit des Vereins mehr als zufrieden war. ■

Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeiter des Mietervereins Düsseldorf wünschen allen Mitgliedern für das bevorstehende Weihnachtsfest eine erholungsreiche und friedliche Zeit sowie Glück und Gesundheit für das Jahr 2009.

Zusätzliches Guthaben

Das Mitglied wurde beim Mieterverein Düsseldorf auf der Oststraße 47 vorstellig, um die Nebenkosten 2006 überprüfen zu lassen. Bei Überprüfung ist dann aufgefallen, dass laut Mietvertrag vereinbart war, dass Positionen wie Grundsteuer und Versicherungen nicht abgerechnet werden dürfen. Der Verein hat daraufhin den Vermieter angeschrieben.

Das Ergebnis war, dass das Mitglied sich über ein zusätzliches Guthaben in Höhe von über 540 Euro freuen durfte.

Am Samstag, den
27. Dezember 2008,
bleibt die Geschäftsstelle
des Mietervereins
Düsseldorf geschlossen.

Brief eines Mitgliedes

**Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,**
im September 2006 zogen mein Mann und ich um und wurden von unserem ehemaligen Vermieter bezüglich der bei unserem Einzug 1997 geleisteten Kautions dahingehend informiert, dass er keinerlei Forderungen an uns stellen und die Kautions umgehend überweisen würde. Doch dies trat nicht ein, so dass wir ab Januar 2007 die Hilfe des Mietervereins in Anspruch nehmen mussten. Der Mieterverein regelte den Rechtsstreit zu unseren Gunsten, so dass nun die geleistete Kautions nebst Zinsen von unserem ehemaligen Vermieter in voller Höhe gezahlt worden ist. Wieder ein Erfolg für den Mieterverein.

Das neue Wohngeld 2009

Neu ab Januar 2009

Zum 1. Januar 2009 tritt das neue Wohngeldgesetz in Kraft. Ein großer Erfolg der Arbeit des Deutschen Mieterbundes (DMB). Rund 800 000 Haushalte werden von zusätzlichen 520 Millionen Euro jährlich profitieren, davon rund 200 000 Haushalte zum ersten Mal.

Positiv: Wer bereits Wohngeld bezieht (Beispiel: Bewilligung von Juli 2008 bis Juni 2009), muss nicht bis Juli 2009 warten. Er erhält automatisch eine Neuberechnung ab Januar 2009.

Im Schnitt wird sich das Wohngeld nach Angaben der Bundesregierung um 60 Prozent erhöhen. Wer bislang 90 Euro erhält, kann künftig mit circa 140 Euro rechnen.

Entscheidend:

● Die unterschiedlichen Baualtersklassen fallen weg. Bisher galt: Je älter das Haus war und je weniger Komfort es hatte, desto niedriger lagen die Höchstbeträge, bis zu denen die Miete bezuschusst wurde. Ab 2009 gibt es nur noch eine Baualtersklasse. Konsequenz ist, dass mit höheren Beträgen bei der zu berücksichtigenden Miete gerechnet werden kann. Vor allem Mieter in älteren Gebäuden profitieren hiervon.

● Die bisherigen Höchstbeträge werden um zehn Prozent angehoben. Das sind Verbesserun-

60 Prozent mehr Wohngeld
520 Millionen Euro zusätzlich
200 000 neue Berechtigte

gen vor allem für die Mieter, deren tatsächlich gezahlte Miete über den gesetzlich festgelegten Höchstbeträgen liegt.

● Es gibt höheres Wohngeld. Die Tabellenwerte, das heißt die Auszahlungsbeträge selbst, werden um acht Prozent angehoben. Hiervon profitieren alle Wohngeldempfänger.

● Zum ersten Mal werden Heizkosten bei der Berechnung des Wohngeldes berücksichtigt. Je nach Haushaltsgröße werden Pauschalbeträge ab 24 Euro monatlich zur Miete, die für die Wohngeldhöhe maßgeblich ist, hinzugerechnet.

● Zum Ausgleich für die drastisch gestiegenen Energiepreise ist außerdem eine einmalige Sonderzahlung vorgesehen. Diese Einmalzahlung wird – gestuft nach der Haushaltsgröße – mindestens 100 Euro betragen.

● **Achtung:** Die Mietenstufen ändern sich teilweise. In mehr als 180 Städten oder Kreisen gilt ab 2009 eine höhere Mietenstufe. In über 470 Städten wird aber dann eine niedrigere Mietenstufe gelten. In rund 1 100 Fällen bleibt alles beim Alten.

Ohne Antrag kein Geld

Wohngeld kommt nicht von allein ins Haus. Erforderlich sind ein Antrag und der Nachweis, dass die Voraussetzungen für den Wohngeldanspruch erfüllt sind. Scheuen Sie sich nicht, einen solchen Antrag zu stellen. Wer die Voraussetzungen erfüllt, hat auf Wohngeld genauso Anspruch wie auf Kindergeld oder eine Steuerrückzahlung. Hilfe erhalten Sie bei Ihrem örtlichen Mieterverein.

Wichtig: Wohngeld gibt es nicht rückwirkend, sondern ab dem Monat, in dem der Antrag gestellt wurde. Daher im Zweifel lieber früher als später einen Antrag stellen.

Wer ist wohngeldberechtigt?

Berechtigt sind alle Personen, die Wohnraum gemietet haben und ihn selbst nutzen. Ob die Wohnung öffentlich gefördert oder freifinanziert wurde, ob sie einer Genossenschaft, der Kommune, einer Wohnungsgesellschaft oder einem privaten Vermieter gehört, spielt keine Rolle. Auch für die Wohnung in einem Heim kann Wohngeld beantragt werden.

Bei Ausländern hängt das Wohngeld auch vom Aufenthaltsrecht ab.

Eigentümer können für den selbst genutzten Wohnraum

Wohngeld in Form des Lastenzuschusses beantragen.

Wer ist vom Wohngeld ausgeschlossen?

Bezieher von Transfereinkommen sind vom Wohngeld ausgeschlossen, da ihre Wohnkosten im Rahmen dieser Leistungen berücksichtigt werden. Das gilt zum Beispiel für die Bezieher von Arbeitslosengeld II (ALG II) und Sozialgeld nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II), von Zuschüssen nach Paragraph 22 Absatz 7 SGB II, von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII, von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII, von ergänzender Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundesversorgungsgesetz (BVG) und von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

Ebenfalls kein Wohngeld erhalten alleinstehende Wehrpflichtige, es sei denn, die Mietbeihilfe nach Paragraph 7a Unterhaltssicherungsgesetz (USG) ist abgelehnt sowie Haushalte, bei denen alle Mitglieder dem Grunde nach Anspruch auf Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) haben. BAföG steht dem Grunde nach zum Beispiel nicht zu, wenn die Förderungshöchstdauer überschritten wurde, die Fachrichtung ohne wichtigen Grund gewechselt wurde oder das 30. Lebensjahr vollendet ist. In diesen Fällen gilt der Ausschluss von Wohngeld nicht mehr.

Das vollständige Infoblatt liegt beim Mieterverein Düsseldorf zur Abholung bereit. ■

Advent, Advent, der Christbaum brennt

Was hier als lockerer Spruch daherkommt, wird in der Weihnachtszeit leider allzu oft tödlicher Ernst: Die Kerzen am Adventskranz oder Weihnachtsbaum werden nicht richtig gelöscht und glimmen unbemerkt weiter, während die Familie schon in den Federn liegt. Blitzschnell entzünden sich die trockenen Nadeln und das Wohnzimmer steht in Flammen.

Ein Rauchmelder kann jetzt Ihr Leben und das Ihrer Familie retten. Denn er reagiert schon, bevor ein größerer Brand entsteht! Deshalb die dringende Bitte des Mietervereins: Besorgen Sie sich noch vor den Feiertagen einen Rauchmelder.

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

Telefonzeiten Rechtsberater ab Januar 2009

Zentrale 02 11/1 69 96-0

Rechtsberater / in		Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Telefon-Durchwahl
Herr	Michaelo Damerow	10.45 - 11.45		10.45 - 11.45	10.45 - 11.45 15.35 - 16.15	10.45 - 11.45	02 11/1 69 96-34
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	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	Sabine Loscha		15.35 - 16.15	15.35 - 16.15	15.35 - 16.15		02 11/1 69 96-51
Herr	Jürgen Neitz		14.45 - 15.30		14.45 - 15.30		02 11/1 69 96-49
Herr	Claus Neemann	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	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
Frau	Annette 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	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
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

Büro Ratingen

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

Büro Neuss

Herr	Herrmann-Josef Friederichs	10.45 - 11.45 14.40 - 15.00	10.45 - 11.45 14.40 - 15.00	10.45 - 11.45	10.45 - 11.45 14.40 - 15.00	10.45 - 11.45	0 21 31/27 56 91 0 21 31/27 53 86
Frau	Beate Glöckler		14.40 - 15.00				0 21 31/27 56 91 0 21 31/27 53 86
Herr	Michael Heinz				10.45 - 11.45 14.40 - 15.00		0 21 31/27 56 91 0 21 31/27 53 86

Büro Erkrath

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

Büro Grevenbroich

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