

## Mieterversammlung in Neuss

Der Landtagsabgeordnete Heinz Sahnen, zugleich auch Fraktionsvorsitzender der CDU im Stadtrat von Neuss, hatte zu der Mitgliederversammlung die Bewohner der Euskirchener Straße 42-76 eingeladen.

Es handelt sich um 384 Wohneinheiten, wovon circa 90 Wohneinheiten leer stehen. Von den noch dort wohnenden circa 300 Mietern waren circa 100 Mieter bei der Mieterversammlung anwesend.

Eingeladen waren außer dem Geschäftsführer des Mietervereins Düsseldorf ein Vertreter des Gesundheitsamtes der Stadt Neuss und zwei Vertreter des Wohnungsamtes der Stadt Neuss (Wohnungsamt in Neuss ist Teil des Ordnungsamtes) sowie zwei Vertreter der Verwaltungsgesellschaft, die den französischen Investor vertreten. Die Leitung der Versammlung hatte Heinz Sahnen persönlich übernommen.

Die in den 60er Jahren gebaute

Wohnanlage ist stark sanierungsbedürftig. Fast in allen Wohnungen sind Mängel erheblicher Art vorhanden, insbesondere Feuchtigkeit, undichte Fenster und so weiter. Heinz Sahnen hatte das Wohnungsamt und das Gesundheitsamt eingeschaltet, die auch bereits bis zur Versammlung 36 Wohnungen einzeln besucht und teilweise Unbewohnbarkeit festgestellt hatten.

Die Vertreter der Eigentümergesellschaft erklärten, dass der

Investor, wie man bereits sehen könne, hohe Investitionen tätige, um die Wohnanlage in einen mangelfreien Zustand zu versetzen. Dies ginge jedoch nicht von „heute auf morgen“.

Der Geschäftsführer des Mietervereins Düsseldorf bekam ausreichend Gelegenheit, die Rechtslage bei Wohnungsmängeln darzustellen. Die rechtlichen Mittel der Mietminderung, der Ersatzvornahme nach Vorankündigung und die Klage auf Herstellung des vertragsmäßigen Zustandes wurden dargestellt. Einzelheiten unter: [www.mieterverein-duesseldorf.de/service/presse.html](http://www.mieterverein-duesseldorf.de/service/presse.html) ■

## Kündigung einer Hausmeisterwohnung

Ein Mietverhältnis wurde nach über 40 Jahren mit einer Frist von neun Monaten zum 31. Mai 2009 gekündigt. Folgender Sachverhalt lag dem zugrunde: Der Ehemann übte die Hausmeistertätigkeit im Hause aus. Es gab einen Hausmeistervertrag, der angeblich eine Koppelung des Bestehens dieses Hausmeistervertrages mit der Wohnung vorsah. Nach dem Tod des Ehemannes fiel die Hausmeistertätigkeit naturgemäß weg. Die Ehefrau ver-

blieb alleine in der „Hausmeisterwohnung“. Dies nahm die Vermieterin zum Anlass, ihr zu kündigen.

Ein Kündigungswiderschreiben des Mitgliedes des Mietervereins Düsseldorf vermittelt durch einen Rechtsanwalt blieb unbeantwortet.

Aufgrund dessen wurde das Mitglied beim Verein vorgestellt und erbat seinen Rat sowie sein Tätigwerden, was er mit seinem Kündigungswiderspruch tat.

Unter Hinweis auf die rechtliche Wertung sowie die soziale Verwurzelung des Mitgliedes seit über 40 Jahren nicht nur mit dem Objekt, sondern auch in der Nachbarschaft, konnte der Verein die Gegenseite überzeugen, auf sein Schreiben zu reagieren und mitzuteilen, dass das Mietverhältnis mit dem Mitglied „selbstverständlich“ weiterhin bestehen bleibt.

Ein weiteres erfolgreiches Beispiel für die Arbeit des Mietervereins. ■

## Ärger mit Graffiti

Wenn es dunkel wird, beginnt für manche Hauseigentümer eine sorgenvolle Zeit. Viele Graffiti-Sprayer nutzen die Nächte. Die Kosten für die Graffiti-Beseitigung sind pro Quadratmeter mit etwa 1 000 Euro zu veranschlagen.

Eine Umlage auf die Mieter per Nebenkostenabrechnung ist nicht möglich. Nach der Betriebskostenverordnung sind Kosten für „Gebäudereinigung“ umlagefähig (Paragraph 2 Nummer 9 BetrKV). Nach überwiegender Meinung lassen sich Graffiti-Beseitigungskosten aber nicht darunter fassen. Es sind Instandhaltungskosten, die nicht umgelegt werden dürfen (AG Köln, Az: 222 C 120/99).

Auch für Mieter sind Graffiti nicht schön. Sie sind ein Anzeichen für Verwahrlosung ihres Zuhauses. Manche machen sogar eine Mietminderung geltend. Denn Verunstaltungen an Häuserwänden oder Fluren können grundsätzlich ein Mietmangel sein. Der Mieter muss zunächst zur Mängelbeseitigung auffordern und eine angemessene Frist setzen. Reagiert der Vermieter nicht, kommt eine Mietminderung in Betracht (AG Hamburg, Az: 44 C 209/03; AG Berlin-Charlottenburg).

## Neue Veröffentlichung: Heizspiegel 2009

In einer Neuauflage ist jetzt der Düsseldorfer Heizspiegel erschienen. Mieter können mit seiner Hilfe und ihrer Heizkostenabrechnung den eigenen Verbrauch mit einem repräsentativen Durchschnitt von Düsseldorfer Häusern vergleichen. Der neue Heizspiegel wurde aktualisiert, liefert Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2007 und ist einfach anzuwenden. Die Berechnungsgrundlage des Düsseldorfer Heizspiegels bilden regionale Heizdaten zentral beheizter Wohngebäude. Eine erste Einschätzung des Verbrauchs kann über den Energieverbrauch oder die Heizkosten je Quadratmeter Wohnfläche vorgenommen werden.

Das Falblatt beinhaltet einen Gutschein für ein umfassendes kostenloses Energiegutachten, welches gezielte Empfehlungen für weitere Schritte enthält. Innerhalb von acht bis zehn Wochen erstellt co2online eine schriftliche Auswertung mit Empfehlungen für die nächsten Schritte. Die kostenlosen Heizgutachten können bis zum 31. Dezember 2009 beantragt werden.

Der Heizspiegel liegt ab sofort beim Mieterverein Düsseldorf aus und kann kostenlos abgeholt werden. Er ist auch über das Internet unter [www.mieterverein-duesseldorf.de](http://www.mieterverein-duesseldorf.de) unter „Heizkostenspiegel“ abrufbar.

MÄRCHENSTUNDE (TEIL 1)

# „Drei Nachmieter“

■ Mieter Mustermann hat bereits eine neue Wohnung angemietet. Bei der alten Wohnung hat er eine Kündigungsfrist von drei Monaten. „Ich zahle doch nicht drei Monate doppelte Miete – ich suche mir einfach einen Nachmieter“, meint er.

Dieses Gerücht ist nicht auszurotten. Schön wäre es, der Vermieter ließe sich darauf ein. Fakt ist aber: Eine Kündigungsfrist

von drei Monaten muss der Mieter in jedem Fall einhalten. Zum Tragen käme die Sache mit den Nachmietern also nur, wenn man noch länger als drei Monate vertraglich gebunden wäre – beispielsweise durch einen Zeitmietvertrag. Aber: Abgesehen von den wenigen Fällen, in denen eine Nachmieterklausel im Mietvertrag steht, muss sich der Vermieter darauf nicht einlassen.

Ausnahmen gelten lediglich, wenn sich der Mieter auf Härtegründe berufen kann, etwa wenn er ins Altersheim muss, wenn er aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt zieht oder wenn die Wohnung durch Heirat oder Familienzuwachs zu klein wird. In diesen Fällen muss der Vermieter ausnahmsweise einen geeigneten Nachmieter akzeptieren, wobei dann aber einer ausreicht. ■

## Dank eines Mitgliedes

■ *Sehr geehrte Damen und Herren,*  
zum Ende des Kalenderjahres 2008 kündige ich hiermit meine Mitgliedschaft. Dieser Schritt ist dadurch begründet, dass ich zusammen mit meiner Familie mittlerweile Wohneigentum besitze und nicht mehr zur Miete wohne und wir daher Ihre Unterstützung nicht mehr benötigen. Es ist mir ein Anliegen zu betonen, dass wir mit Ihren Leistungen viele Jahre lang immer sehr zufrieden gewesen sind und Sie uns auch in dem einen oder anderen Konfliktfall mit unseren Vermietern stets sehr kompetent und erfolgreich weiterhelfen konnten. Für diese Unterstützung möchte ich mich recht herzlich bedanken. ■

Besuchen Sie uns im Internet:  
[www.mieterverein-duesseldorf.de](http://www.mieterverein-duesseldorf.de)

## EINLADUNG zur Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung gemäß Paragraph 9 der Vereinssatzung des Mietervereins Düsseldorf findet am Montag, den **29. Juni 2009**, um 18.00 Uhr (Einlass 17.30 Uhr) in der Freizeitstätte Garath, Fritz-Erler-Straße 21, 40595 Düsseldorf, statt. Hierzu laden wir alle Mitglieder herzlich ein.

### TAGESORDNUNG

1. Eröffnung durch den 1. Vorsitzenden
2. Feststellung der ordentlichen Einberufung der Mitgliederversammlung und der Beschlussfähigkeit sowie Anerkennung der Tagesordnung
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsbericht des Vorstandes für die Jahre 2007/2008
5. Jahresbericht und Rechnungslegung der Kassiererin für 2007/2008
6. Bericht der Rechnungsprüfer
7. Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 4 bis 6
8. Entlastung des Vorstandes
9. Neuwahl des Vorstandes
  - a) Neuwahl eines/einer 1. Vorsitzenden
  - b) Neuwahl eines/einer 2. Vorsitzenden

- c) Neuwahl eines/einer Schriftführers/Schriftführerin
  - d) Neuwahl eines/einer Kassierers/Kassiererin
  - e) Neuwahl der fünf Beisitzer/-innen
10. Neuwahl zweier Rechnungsprüfer/-innen
  11. Vortrag des Präsidenten des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz-Georg Rips, zum Thema „Aktuelle Fragen der Wohnungspolitik und des Mietrechts“
  12. Wünsche und Anregungen

Nach Paragraph 9 der Satzung können Anträge auf Ergänzung der Tagesordnung nur Berücksichtigung finden, wenn diese schriftlich, spätestens eine Woche vor derselben, an den Vorstand mit Begründung eingehen.

Wir bitten alle Mitglieder, unbedingt ihren Mitgliedsausweis mitzubringen.

Im Anschluss an die Tagesordnung laden wir Sie zu zwanglosen Gesprächen bei Speisen und Getränken ein.

**Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender**  
**Marc Frankenhauser, 2. Vorsitzender**

## Telefonzeiten Rechtsberater ab April 2009

Zentrale 02 11/1 69 96-0

Rechtsberater/in	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Tel.- 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 Neseemann	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

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

### Büro Grevenbroich

Telefonauskünfte und Terminvereinbarungen sind nur über die Außenstelle Neuss möglich.