

# Rheinhaus: Tricksen, Zocken, Abkassieren ...

„Wovon soll ich denn 20 Prozent mehr Miete bezahlen?“ Entsetzen, Empörung und Angst trieben im Herbst 2013 zahlreiche Mieter der Rheinhaus Wohnbau in die Sprechstunden des Mieterbundes. Ihre wichtigste Frage: Muss ich einen höheren Mietpreis zahlen als nach Mietspiegel zulässig?

## Der Trick mit den Vergleichswohnungen

Genau das hatte die Rheinhaus Wohnbau gefordert und sich dabei eines „legalen Tricks“ (Mieterbundgeschäftsführer Mirco Theiner) bedient. Im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren muss der Vermieter begründen, wie er zu der geforderten Vergleichsmiete kommt. Als mögliche Begründungsmittel werden der Mietspiegel, Sachverständigengutachten oder mindestens drei Vergleichswohnungen genannt.

Obwohl es in Bonn seit langem einen anerkannten Mietspiegel gibt, verfiel die Rheinhaus Wohnbau auf die Vergleichswohnungen. Mehr noch: Sie zauberte auch gleich drei besonders teure hervor: Wohnungen, die ihr selbst gehören und die erst vor kurzem teuer neu vermietet wurden.

Es liegt auf der Hand, dass drei Vergleichsobjekte allein die ortsüblichen Mietpreise nicht widerspiegeln können. Das kann nur ein Mietspiegel, eine repräsentative Übersicht, die nach anerkannten statistischen Methoden aufgestellt wurde. Drei Beispiele aus den Mieterhöhungsverlangen der Rheinhaus Wohnbau verdeutlichen das:

● **Beispiel 1:** Forderung 9,00 Euro je Quadratmeter, Mietspiegelwert 7,33 Euro je Quadratmeter

● **Beispiel 2:** Forderung 9,50 Euro je Quadratmeter, Mietspiegelwert 6,62 Euro je Quadratmeter

● **Beispiel 3:** Forderung 9,00 Euro je Quadratmeter, Mietspiegelwert 6,46 Euro je Quadratmeter  
Die ortsübliche Miete à la Rheinhaus liegt also um 23 bis 43 Prozent über den Werten des Bonner Mietspiegels.

## Nicht mehr als die Mietspiegelmiete zahlen!

Das war die dringende Empfehlung des Mieterbundes an die Rheinhausmieter in zwei Infoveranstaltungen und Mitteilungen an die Presse. So lautete auch der Rat an die Mitglieder, die zur Beratung kamen.

Der Mieterbund argumentiert, in Bonn gebe es seit Jahren einen sogenannten qualifizierten Mietspiegel. Qualifiziert deshalb, weil er nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden und durch Erhebung aussagefähiger Daten von der Bonner Stadtverwaltung aufgestellt wird. Beteiligt sind der Haus- und Grundbesitzerverband, der Mieterbund, der Gutachterausschuss und ein Vertreter des Amtsgerichts. Deshalb gilt in einem Mieterhöhungsprozess die „Vermutung“, dass der Mietspiegel die ortsübliche Miete richtig wiedergibt.

Das schaffe in der Praxis ein hohes Maß an Sicherheit, sagt Mirco Theiner vom Mieterbund. Die Mietvertragsparteien können sich auf Basis des Mietspiegels einvernehmlich einigen, Mieterhöhungsprozesse werden vermieden. Der qualifizierte Mietspiegel sei ein „Beitrag zum Rechtsfrieden“ am Wohnungsmarkt, betont Theiner.

## „Zockermethoden“

Wer – wie die Rheinhaus Wohnbau – im Einzelfall vom Mietspiegel abweichen will, muss das genau begründen. „Eben das hat die Rheinhaus nicht getan“, betont Theiner. „Drei teure Vergleichswohnungen aus Eigenbesitz können den Mietspiegel nicht außer Kraft setzen.“

Nach dem Motto „Probieren kön-

nen wir es ja mal“ spekuliere Rheinhaus offenbar auf die Unwissenheit der Mieter und die weitverbreitete Angst vor einem Rechtsstreit. Für den Mieterbund sind das Zockermethoden.

## Frontalangriff auf den Bonner Mietspiegel

Mirco Theiner sieht sich in diesem Urteil durch ein weiteres Schreiben der Rheinhaus an die Mieter bestätigt. Man stellt pauschal und ohne Begründung in Frage, dass der Bonner Mietspiegel qualifiziert ist und auf überprüfbaren anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen und Erhebungen beruht. Für Mirco Theiner ist dieser „Frontalangriff“ auf den Mietspiegel ein zusätzlicher Versuch, die Mieter unter Druck zu setzen.

Kurz vor Redaktionsschluss die-

ser Zeitung machte Rheinhaus ernst und zog vor Gericht. Ein Mitglied des Mieterbundes wird auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagt, weil Rheinhaus den Mietspiegel nicht anerkennen will. Mirco Theiner: „Wir sehen dem Prozess gelassen entgegen. Unser Mitglied kann sich auf den Rechtsschutz des Mieterbundes verlassen.“

## Wie die Heuschrecken

Mieterbundvorsitzender Bernhard von Grünberg zeigt sich entsetzt darüber, dass jetzt auch ein traditionsreiches mittelständisches Wohnungsunternehmen wie Rheinhaus zu Einschüchterungsversuchen und Trickserien greift. „Das kennen wir bisher nur von den ‚Heuschrecken‘, die bei ihren Mietern abkassieren wollen.“



Ihre App:  
DMB Bonn. Jetzt  
kostenlos in allen App-Stores

## Die App ist da

„Social jeck – kunterbunt vernetzt“ heißt das offizielle Motto des Kölner Carnevals für die nächste Session. Die digitale Revolution hat anscheinend auch die traditionsbewussten Karnevalisten der Domstadt erfasst, wohingegen die Bonner es eher mit dem Gemüt halten „Bönnsche im Jlöck – damals wie hock“. Online-Präsenz: ein Muss!

Dafür ist der Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr umso weiter, wenn es um die Nutzung digitaler Medien geht. Mieterbundgeschäftsführer Mirco Theiner: „Der DMB muss überall da präsent sein, wo Menschen Rat, Hilfe und Information suchen. Und: Wir wollen ein Forum bieten, in dem Mieter ihre Meinung sagen, sich austauschen und diskutieren können.“

Deswegen ist der DMB Bonn schon seit längerem in den Social Media Facebook und Twitter aktiv. Als erster Mieterverein im Deutschen Mieterbund bietet Bonn jetzt auch eine eigene kostenlose App. Theiner: „Damit wenden wir uns an die mobilen Online. Schnell und komfortabel haben sie jetzt von überall Zugriff auf unser Angebot.“

Foto: BilderBox



Fotos: BilderBox

■ Verglichen mit anderen Durstlöschern ist es spottbillig: Leitungswasser. Für den Preis eines Glases Kölsch, Sprudel oder Limo bekommt man leicht einen Kubikmeter davon. Dabei ist es das gesündeste und bestkontrollierte Lebensmittel überhaupt. Doch wie bei anderen Getränken auch, gibt es große Preisunterschiede. Das geht aus aktuellen Angaben des Sta-

## Unser täglich Nass

tistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen hervor. **Zwischen 0,62 und 2,68 Euro** Für den Kubikmeterpreis in der billigsten Gemeinde Hövelhof am Teutoburger Wald bekommen die Solinger gerade mal eine Badewanne voll.

Bonn (1,70 Euro) und der Rhein-Sieg-Kreis (durchschnittlich 1,57 Euro) liegen im Mittelfeld. Die Preisspanne im Kreis reicht von 1,20 Euro (Swisttal) bis 1,83 Euro (Hennef/Sieg).

### Die Abwasserkosten

Was oben hereinläuft, muss un-

ten wieder herauskommen – als Abwasser. NRW-Spitzenreiter ist die Gemeinde Elsdorf im Rhein-Erft-Kreis (6,52 Euro). Am günstigsten ist Reken im Münsterland (1,07 Euro). Bonn (2,40 Euro) und der Rhein-Sieg-Kreis (3,46 Euro) belegen eher einen mittleren Platz. Im Kreis sind die Unterschiede erheblich – zwischen 2,55 Euro in St. Augustin und 4,52 Euro in Neunkirchen-Seelscheid. ■

## Heizkostenschock bei Annington

■ Einen Schock bekamen die Mieter der Anningtonsiedlung in der Marie-Curie-Straße kurz vor Silvester 2013: Die Heizkostenabrechnung für 2012 ergab horrende Nachzahlungen. Wie die Initiative „Mieter contra Annington“ ermittelte, hatte sich der Gasverbrauch der Siedlung von 2011 auf 2012 mehr als verdoppelt, gegenüber 2006 sogar vervierfacht. Ein Proteststurm der Mieter brach los, der seinen Widerhall in der Lokalpresse fand. Auch das WDR-Fernsehen berichtete.

### Doppelte Schlamperie

Wie sich herausstellte, hatte der Gasversorger den Verbrauch für 2012 und die Jahre davor nur geschätzt. Die Annington kennt nur den Gesamtverbrauch der Jahre 2008 bis 2012. Mieterbundgeschäftsführer Mirco Theiner sieht hier eine doppelte „Schlamperie“: Der Gasversorger SWB hätte seinen Zähler regelmäßig ablesen sollen und ein professioneller Vermieter wie die Annington sich darum kümmern müssen. Theiner hat Zweifel, dass bei so einer Datenlage überhaupt Nach-

forderungen an die Mieter gestellt werden dürfen.

### Etappensieg der Mieter

Der Mieterprotest verzeichnete zumindest einen Etappensieg: Die Rechnungen wurden zurückgezogen, eine gründliche Prüfung zugesagt. Mieter, die bereits gezahlt haben, sollen ihr Geld zurückbekommen. Thomas Riedl von „Mieter contra Annington“ begrüßt das Einlenken der Annington, meint aber, man müsse abwarten.

### Kürzung um 15 Prozent

Solange die Heizkosten nicht

nach individuellem Verbrauch der Mieter abgerechnet werden, sondern wie derzeit nach Quadratmetern, muss der Vermieter den Rechnungsbetrag pauschal um 15 Prozent kürzen. Das ist in der Heizkostenverordnung vorgesehen. „Darauf werden wir in jedem Fall bestehen“, kündigt Thomas Riedl an, der engen Kontakt zum Mieterbund hält. ■

Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e. V.,  
Noeggerathstraße 49, 53111 Bonn, Tel. 02 28/94 93 09-0,  
Fax 02 28/94 93 09-22, www.mieterbund-bonn.de, info@mieterbund-bonn.de. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Bernhard von Grünberg, MdL, Bonn