

Recht haben und Recht bekommen



Recht haben und Recht bekommen, das sind zwei Paar Schuhe. Schuhe, die den Mieterbund schon mal drücken, wenn es um überhöhte Nebenkosten geht. Die MieterZeitung sprach mit Mirco Theiner (Foto links), Mietrechtsexperte und Geschäftsführer des Mieterbundes Bonn/Rhein-Sieg/Ahr

MZ: Die Mietnebenkosten steigen und steigen und sind oft schon so hoch wie die Kaltmiete. Manchmal hat man den Eindruck, dem Vermieter ist es egal. Er kann ja alles auf den Mieter abwälzen ...

Theiner: Das ist natürlich nur zulässig, wenn die Betriebskosten mietvertraglich vereinbart sind und ordnungsgemäß abgerechnet werden.

MZ: Die formalrechtliche Seite ...

Theiner: Ja. Da können wir Mietern schon oft helfen.

MZ: Wo liegt also das Problem?

Theiner: Alle Leistungen, die der Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter umlegt, kauft er selber ein oder er selbst schließt die entsprechenden Verträge, zum Beispiel für Hausmeister, Gartenpflege, Versicherungen, Wartung von Heizung und Aufzug usw. ...

MZ: Aber es gibt doch den Grundsatz „Wer die Musik bestellt, der bezahlt sie auch“. Wird der hier nicht auf den Kopf gestellt, und sind Mieter denn machtlos?

Theiner: Streng genommen nein. Das Gesetz verlangt, dass der Vermieter das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachtet. Grundsätzlich hat er den Anbieter auszusuchen, der die beste Leistung zum niedrigsten Preis anbietet.

MZ: Und wenn er das nicht getan hat – muss der Mieter dann auch nicht zahlen?

Theiner: So einfach ist es nicht. Der Mieterbund prüft die Angemessenheit der Betriebskosten anhand des Betriebskostenspiegels und von Erfahrungswerten für die ortsüblichen Preise. Weichen die tatsächlichen Betriebskosten davon stark ab, haken wir nach. Überdurchschnittlich hohe Kosten sind ein klares Indiz dafür, dass der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz missachtet wurde.

MZ: Und was dann?

Theiner: Wir sehen uns die Originalbelege ganz genau an. Mieter haben das Recht auf Einsichtnahme. Da entdecken wir so manchen Fehler, gelegentlich auch eine plausible Erklärung für überdurchschnittlich hohe Kosten.

MZ: Aber wenn da nichts zu finden ist?

Theiner: Wir teilen erst mal dem Vermieter mit, dass wir und unser Mitglied die überhöhten Kosten nicht anerkennen können, weil offenbar gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verstoßen wurde. Manche Vermieter reagieren dann und lenken sogar ein.

MZ: Und wenn der Vermieter hart bleibt?

Theiner: Früher konnten wir in

solchen Fällen eine gerichtliche Klärung herbeiführen. Heute müssen wir unseren Mitgliedern leider sagen, dass hier der Rechtsweg riskant und voller Stolpersteine ist.

MZ: Wie das? Der Mieterverein hat doch alles sorgfältig geprüft und begründet.

Theiner: Den Bonner Gerichten genügt heute nicht mehr der begründete Anschein von Unwirtschaftlichkeit allein, um in eine Prüfung einzutreten. Sie unterstellen von vornherein, dass der Vermieter angemessene Vereinbarungen mit seinen Dienstleistern und Lieferanten getroffen hat. Statt ihn aufzufordern, eine wirtschaftliche Preisgestaltung nachzuweisen, verlangen sie vom Mieter den konkreten Nachweis der Unwirtschaftlichkeit. Die Beweislast wird umgekehrt.

MZ: Der „schwarze Peter“ liegt also beim Mieter ...

Theiner: Leider ja. Der Mieter müsste Angebote anderer Anbieter einholen, um die richterliche Vermutung der Wirtschaftlichkeit zu erschüttern.

MZ: Klingt ziemlich wirklichkeitsfremd ...

Theiner: Richtig. So etwas ist nicht nur aufwendig. Angefragte Firmen haben auch gar kein Interesse daran, solche Angebote für Mieter zu machen, weil die einen Auftrag überhaupt nicht erteilen können. Manche Firmen lehnen deshalb gleich

ab, andere verlangen Geld für ein Angebot. Und selbst dann ist immer noch offen, ob der Beweis auch vor Gericht gelingt.

MZ: Was sagen Sie dann Ihren Mitgliedern?

Theiner: In solchen Fällen raten wir vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung ab. Nach unseren Erfahrungen ist das Prozessrisiko zurzeit einfach zu hoch.

MZ: Das ist sicher enttäuschend. Lohnt es sich überhaupt noch, mit der Betriebskostenabrechnung in die Beratung zu kommen?

Theiner: Jetzt erst Recht. Erstens gibt es immer noch andere Fehlerquellen in den Abrechnungen, bei denen wir unseren Mitgliedern erfolgreich helfen können. Und zweitens: Je mehr Abrechnungen wir auf den Tisch bekommen, desto eher ist ein Fall dabei, mit dem wir bis zum Bundesgerichtshof gehen können. Erst ein höchstrichterliches Urteil kann die derzeit unbefriedigende Praxis beenden. Da wollen wir so schnell wie möglich hin.

MZ: Das kann aber dauern ...

Theiner: Bis dahin versuchen wir weiterhin, durch Verhandlungen mit den Vermietern, einvernehmlich von überhöhten Nebenkosten herunterzukommen. Das ist letztlich auch im Vermieterinteresse. Für ihn sind das nur durchlaufende Posten, und auch Mieter können jeden Euro nur einmal ausgeben. ■

Gesamtmietenspiegel für die Region Bonn/Rhein-Sieg

Der Mieterbund plant einen Vorstoß mit dem Ziel, künftig einen Gesamtmietenspiegel für Bonn und den Rhein-Sieg-Kreis zu erstellen. Es handelt sich um einen vergleichsweise einheitlichen Wohnungsmarkt. Damit kommen die Vorzüge des Mietenspiegels auch den Bewohnern solcher Gemeinden zugute, wo es bisher keinen gibt. Mietenspiegel schaffen Markttransparenz, begünstigen einvernehmliche Mietvereinbarungen und helfen Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Die Aufstellung eines Gesamtmietenspiegels wird auch kostengünstiger sein. Der Mieterbund will jetzt erst einmal Gespräche mit den Verantwortlichen in Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis führen.



Foto: BilderBox

Die sprichwörtliche „Servicewüste“ Deutschland hat mehr Oasen, als man glaubt. DMB und SWB zeigen es

Hauswirt blank

DMB und SWB sichern Versorgung der Mieter

Wären die Stadtwerke Bonn (SWB) nach Schema F vorgegangen, hätten acht Mieterhaushalte in der Königswinterer Straße in Beuel auf dem Trockenen gesessen. Die Hauseigentümer hatten bei dem Versorger Zahlungsrückstände von über 8.000 Euro auflaufen lassen, darunter auch für Frischwasser. Die Nebenkostenvorauszahlungen ihrer Mieter hatten sie verfrühstückt, anscheinend, weil sie sich mit Kauf und Renovierung des Hauses übernommen hatten. Nun sahen sich die SWB gezwungen, die Wasserversorgung zu sperren.

Gelernt

Aber die zuständigen SWB-Sachbearbeiter hatten aus einem ähnlichen Fall gelernt („Dicker Hund in der Celsiusstraße“, MieterZeitung Februar 2010). Damals war den Mietern die Liefersperre angedroht worden, falls sie die Schulden des Vermieters nicht übernehmen würden – ohne Vorwarnung. Das führte zu heller Aufregung bei den Betroffenen und heftiger

Kritik an den SWB. Der Mieterbund nannte diese Praxis eines städtischen Betriebes „gedanken- und instinktlos“. Das wirkte nachhaltig. Im Fall Königswinterer Straße wurde der Mieterbund „auf dem kleinen Dienstweg“ vorab informiert. Der lud sogleich zu einer Mieterversammlung ein.

Lösung gemeinsam gefunden

Im nachfolgenden Brief der SWB wurden die Mieter ausführlich und verständlich über Lösungsmöglichkeiten informiert, ergänzt um den Rat, sich an den Mieterbund zu wenden. Die Hausgemeinschaft verständigte sich durch Vermittlung des Mieterbundes mit den SWB auf eine pragmatische Lösung. Als „Notgemeinschaft“ zahlen die Mieter künftig direkt auf ein Sperrkonto bei den SWB, die im Gegenzug weiter Wasser liefern. „Die Mieter müssen sich erst mal keine Sorgen machen“, freut sich Mietervereinsvorsitzender Bernhard von Grünberg und lobt die SWB für die „konstruktive Zusammenarbeit“.

Mitgliederversammlung 2013 am 28. Juni

Der Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr lädt zur satzungsgemäßen Mitgliederversammlung ein am Freitag, den **28. Juni 2013, 17.00 Uhr**, im „MIGRApolis-Haus der Vielfalt“, Brüdergasse 16–18 (wenige Minuten zu Fuß vom Bertha-von-Suttner-Platz, Nähe St. Remigius). Bitte Mitgliedsausweis nicht vergessen.

Vorgeschlagene Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Genehmigung der Tagesordnung und der Geschäftsordnung
3. Wahl einer Versammlungsleitung
4. Grußworte der Kandidaten zur Bundestagswahl 2013
5. Berichte des Vorstandes
 - a) Geschäftsbericht
 - b) Kassenbericht
6. Kassenprüfungsbericht
7. Bericht des Beirates
8. Aussprache
9. Entlastung des Vorstandes
10. Neufassung der Satzung (siehe gesonderte Info)
11. Anträge (müssen spätestens bis 21. Juni beim Vorstand schriftlich eingegangen sein)

Der Vorstand

Neufassung der Vereinssatzung

Der Vorstand des Mieterbundes legt der Mitgliederversammlung 2013 den Entwurf einer Neufassung der Vereinssatzung vor (siehe TOP 10 der Einladung). Die bisherige Satzung stammt aus dem Jahr 1976; viele Regelungen entsprechen nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen. Deshalb ist eine Neufassung zweckmäßiger als Änderungen einzelner Paragraphen. In der Mitgliederversammlung wird der Entwurf vorgestellt und ausführlich erläutert, bevor abgestimmt wird.

Information vorab

Interessierten Mitgliedern bietet der Verein die Möglichkeit, sich schon vorab zu informieren.

- Der Entwurf kann in den Geschäftsstellen Bonn und Siegburg eingesehen oder abgeholt werden.
- Auf Wunsch wird Ihnen der Entwurf kostenlos per Brief oder E-Mail zugesandt (Anruf oder E-Mail genügt).
- Zusätzlich kann der Entwurf auf der Homepage des Mieterbundes eingesehen oder heruntergeladen werden (www.mieterbund-bonn.de).