

## Amtsgericht Bonn: Hausmeisterkosten exakt belegen

Genau wissen wollte es ein Mieterehepaar aus Bonn-Dottendorf beim Studium der Nebenkostenabrechnung für 2007. 144,92 Euro für den Hausmeister forderte die Vermieterin, eine Tochtergesellschaft der Deutschen Annington, von ihnen. Annington ist schon wiederholt wegen fehlerhafter Abrechnungen aufgefallen und hat sich wegen ihrer Vermietungspraktiken den Ruf einer sogenannten Heuschrecke zugezogen.

Als die Mieter auf Anraten des Mieterbundes Einsicht in den Hausmeistervertrag nehmen wollten, lehnte die Vermieterin ab. Zur Überprüfung reichte die

Vorlage der Rechnung der Firma aus, bei der der Hausmeister beschäftigt ist. So nicht, entschied das Bonner Amtsgericht (Az: 203 C 163/10 vom 11. Juni 2010). Gegenstand der Einsichtnahme seien „vielmehr die Rechnungen, Lieferscheine, Ableseprotokolle, Wartungs-, Versicherungs-, Hauswarts- und sonstige Verträge, die für die Abrechnung von Bedeutung sind“. Sprich: Wenn es für eine sachgerechte Überprüfung der Nebenkostenabrechnung notwendig ist, muss auch der Vertrag mit dem Hausmeister vorgelegt werden. Solange das nicht geschieht, muss der Mieter nicht zahlen.

### 4.800 Mieter betroffen

Auf diesen Grundsatz können sich in Bonn rund 4.800 Mieter der Annington-Tochter berufen, wenn ihnen der Hausmeistervertrag nicht vorgelegt wird. Wahrscheinlich sind das alle. Denn – Pech für die Gesellschaft – sie kann das zurzeit gar nicht. Dem Mieterbund wurde inzwischen zwar ein Hausmeisterver-

trag präsentiert – aber für insgesamt 8.635 Wohnungen. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (BGH VIII ZR 261/06 vom 31. Oktober 2007) muss sich der Vertrag aber auf die jeweilige Wirtschaftseinheit beziehen (zum Beispiel den Wohnblock oder die Wohnanlage). Und das ist hier nicht der Fall. ■

### Machen Sie mit: Umfrage zum Mietspiegel 2011

Die Stadt Bonn, Mieterbund und Haus & Grund planen für 2011 einen neuen Mietspiegel. Der ist ein wichtiges Instrument zur Herstellung von Preistransparenz auf dem Mietwohnungsmarkt und hilft, unnötige Streitigkeiten über die Miethöhe zu vermeiden. Denn beide Mietparteien verfügen über dieselben Informationen im Mieterhöhungsverfahren, was einvernehmliche Regelungen begünstigt.

#### Mieterbefragung gestartet

Ab September sind geschulte Interviewer im Auftrag der Stadt unterwegs, um bei ausgewählten Mieterhaushalten die Höhe der Miete und Nebenkosten zu erfragen. Die Interviewer werden sich ausweisen.

Erstmals werden auch sogenannte energetische Daten für Wohnungen und Gebäude ermittelt, die die Höhe des Energieverbrauchs und die Heizkosten beeinflussen. Dazu werden aber nur Vermieter befragt.

#### Mithilfe der Mieter notwendig

Die Aussagefähigkeit des Mietspiegels 2011 hängt wesentlich davon ab, dass die angesprochenen Mieterhaushalte sich auch tatsächlich an der Befragung beteiligen. Der Mieterbund bittet seine Mitglieder daher: Machen Sie mit! Wenn Sie unsicher sind und Fragen haben, rufen Sie beim Mieterbund an unter 02 28/94 93 09 12 oder senden eine Mail an [info@mieterbund-bonn.de](mailto:info@mieterbund-bonn.de).

### Mietersprechstunden in unseren Außenstellen

● **Bad Neuenahr:** dienstags von 17.00 bis 19.00 Uhr, Bahnhofsgaststätte in Bad Neuenahr

● **Meckenheim:** dienstags von 14.00 bis 16.00 Uhr, Stadtverwaltung, Wißfeldstraße (Reginahof)

Für Bad Neuenahr und Meckenheim bitte einen Termin unter der Telefonnummer 02 28/94 93 09 12 oder per E-Mail unter [info@mieterbund-bonn.de](mailto:info@mieterbund-bonn.de) vereinbaren.

● **Bad Honnef:** mittwochs 14-tägig von 8.30 bis 11.20 Uhr, Rathaus (Kleiner Sitzungssaal), Rathausplatz.

Bitte einen Termin unter den Telefonnummern 0 22 41/6 34 84, 6 80 34 oder per E-Mail unter [info-su@mieterbund-bonn.de](mailto:info-su@mieterbund-bonn.de) vereinbaren.

## Unsere Neuen



Selin Aktas



Mirko Theiner

Das Team der Bonner Geschäftsstelle des Mieterbundes wurde verstärkt: Erfreulich für die Mitglieder, denn der Mieterbund kann damit seinen Service verbessern. Erfreulich aber auch für die anderen Kolleginnen und Kollegen, die in den letzten Monaten häufig überlastet waren.

Am 1. August hat Selin Aktas ihre Ausbildung zur Kauffrau für Bürokommunikation angetreten. Sie wird vor allem am Empfang, in der Zentrale und in der Mitgliederverwaltung tätig sein. Selin Aktas spricht deutsch und türkisch und kann deshalb bei der Verständigung mit türkischsprachigen Mitgliedern gut helfen. Sie tut es damit ihrem „großen“ Bruder Güney nach, der vor drei Jahren seine Lehre beim Mieterbund erfolgreich abschloss.

Zum 1. Oktober konnte der Mie-

terbund Mirko Theiner als Rechtsberater gewinnen. Der 35-jährige Volljurist und Rechtsanwalt ist in der Mieterberatung ein „alter Hase“. Schon während seines Studiums war er ehrenamtlich in der Mieter- und Sozialberatung aktiv. Von 2004 bis 2006 war er Rechtsreferendar beim Mieterverein Leipzig und nach dem Staatsexamen Berater beim Mieterverein in Solingen. 2007 wurde Theiner Geschäftsführer des Mieterbundes NRW, eine Allroundtätigkeit, zu der auch die regelmäßige Vertretung von Rechtsberatern kleiner Mietervereine gehört. In Bonn kann Mirko Theiner seiner Passion wieder ganz nachgehen, nämlich Mietern bei der Lösung ihrer Probleme kompetent zu helfen.

**Willkommen im Team und auf gute Zusammenarbeit!**



Heinz Schroers

### Trauer um Heinz Schroers

Am 20. Juli verstarb Heinz Schroers, Vorstandsmitglied des Mieterbundes Bonn/Rhein-Sieg/Ahr von 1990 bis 2008. Dann musste er sein Amt aus gesundheitlichen Gründen leider aufgeben. Mit Engagement und Sachverstand begleitete Schroers die Umstellung der Verwaltung auf elektronische Datenverarbeitung, ohne die der Mieterbund heute seine Leistungen gar nicht mehr erbringen könnte. Der Mieterbund wird Heinz Schroers ein ehrendes Andenken bewahren.

## „Von Engagement und Persönlichkeit her überzeugend“

Bei der Landtagswahl hätten sich die Bonner Wählerinnen und Wähler „bei aller parteipolitischen Konfrontation dann doch unabhängig vom Parteibuch für den Kandidaten entschieden, der sie von seinem Engagement und seiner Persönlichkeit her überzeugte“. Gemeint ist Bernhard von Grünberg, Vorsitzender des Mieterbundes Bonn/Rhein-Sieg/Ahr und seit Mai Mitglied des Landtags NRW. Mit dem landesweit besten Erststimmenergebnis hatte er den Wahlkreis Bonn 2 für die SPD zurückgewonnen.

### Lob von der „anderen Seite“

Das Lob kommt ausgerechnet vom Vorsitzenden des Bonner Haus- und Grundeigentümerverbandes, Prof. Dr. Hans-Ru-

dolf Sangenstedt. Mehr noch: In einem Kommentar in der Mitgliederzeitschrift von Haus & Grund schreibt Sangenstedt, in der Region seien im Wahlkampf alle Kandidaten „grau“ geblieben, „... eben mit Ausnahme von Bernhard von Grünberg“. Dieser habe seine „große persönliche Zugkraft“ nicht in der kurzen Zeit des Wahlkampfes entwickelt, „... sondern in den vielen Jahren seiner politischen Arbeit in Bonn“. Und so sei von Grünberg in Bonn „... der eigentliche Sieger der Landtagswahl“. So hat das „soziale Gewissen Bonns“ (Alt-Oberbürgermeisterin Bärbel Dieckmann) für sein Engagement als Sozialpolitiker und Mieterschützer die verdiente Anerkennung gefunden. Darüber dürfen sich auch die Mitglieder des Mieterbundes freuen. ■

### In Tannenbusch investieren

Der Mieterbund hat die Absicht des Bonner Studentenwerks begrüßt, im Stadtteil Tannenbusch künftig stärker zu investieren. Erklärtes Ziel ist, langfristig eine „Studentenstadt“ zu schaffen. Das würde Tannenbusch deutlich aufwerten.

Kritik übt der Mieterbund dagegen an den anderen Großvermietern in diesem Stadtteil. Dazu gehören vor allem Deutsche Annington, Gagfah und WVB Centuria. Der Zustand vieler Wohnungen sei katastrophal, notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unterblieben, und es gebe kaum Bereitschaft der Eigentümer, die Wohnungen zu modernisieren, vor allem, um Energie zu sparen.

Der Mieterbund fordert die Stadt auf, im Wege der Wohnungsaufsicht Druck auszuüben, wenigstens dringende Instandsetzungsmaßnahmen vorzunehmen.

# Adressänderung kann teuer werden

Seit Januar 2009 sind Adressänderungen auch für unsere Mitglieder teuer, wenn der Mieterbund nicht rechtzeitig informiert wird. Der Grund: Die Post stellt schon die Mitteilung in Rechnung, dass die MieterZeitung nicht an die bisher bekannte Adresse zugestellt werden kann. Das gilt nicht nur, wenn das Mitglied „unbekannt verzogen“ ist, sondern auch dann, wenn ein Nachsendeantrag gestellt wurde.

### Neue Anschrift bitte umgehend mitteilen!

Der Mieterbund bittet seine Mitglieder nochmals dringend, ihm Änderungen ihrer Anschrift umgehend mitzuteilen, also spätestens zum Zeitpunkt des Umzugs. Ein Nachsendeauftrag an die Post genügt nicht. Wird das versäumt und entstehen dadurch dem Mieterbund vermeidbare Kosten, sieht er sich leider gezwungen, diese an das Mitglied weiterzugeben.

Für Nachforschungen bei den Einwohnermeldeämtern werden dem Mieterbund heute schon sieben Euro berechnet.

Bitte helfen Sie mit, unnötige Ausgaben zu vermeiden. Es ist auch in Ihrem eigenen Interesse.

Adressmitteilungen bitte telefonisch an die Geschäftsstellen Bonn unter 02 28/94 93 09-12 oder Siegburg unter 0 22 41/6 34 84 oder per E-Mail an info@mieterbund-bonn.de.

Bitte senden an: Mieterverein, Berliner Freiheit 36, 53111 Bonn, oder Fax 02 28/94 93 09 22

Mitgliedsnummer: \_\_\_\_\_

(zu finden im Mitgliedsausweis oder auf dem Adressaufkleber der MieterZeitung)

Nachname/Vorname: \_\_\_\_\_

Bisherige Anschrift (PLZ/Ort, Straße/Hausnummer): \_\_\_\_\_

Neue Anschrift ab: \_\_\_\_\_ (Bitte Datum angeben)

PLZ/Ort: \_\_\_\_\_

Straße/Hausnummer: \_\_\_\_\_

Telefon: Netz: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

Faxanschluss: \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

Bankverbindung (wenn geändert!)

Kontonummer: \_\_\_\_\_ Bankleitzahl: \_\_\_\_\_

Name und Ort der Bank: \_\_\_\_\_

# Fusion der Immobiliensparten von THS und Evonik

Bei der geplanten Fusion der Immobiliensparten von THS und Evonik geht es um die Zusammenlegung von circa 150.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Der Deutsche Mieterbund befürchtet, dass ein so großes Immobilienpaket als Käufer realistischere nur sogenannte Heuschrecken, das heißt große Finanzinvestoren aus dem angloamerikanischen Raum, anlocken kann. Dies zeigt nicht zuletzt die Erfahrung mit dem Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) NRW, die nach dem Willen der damaligen Landesregierung unbedingt en bloc verkauft werden sollte und daher als Käufer nur Heuschrecken übrig blieben, von denen letztlich die Immobilienfonds Whitehall, hinter denen die amerikanische Finanzinvestitionsbank Goldman Sachs steht, den Zuschlag bekam. Ein Konsortium aus kommunalen Wohnungsgesellschaften, das einzelne Wohnungspakete für verschiedene kommunale Träger gekauft hätte, wurde durch die Entscheidung der Landesregie-

rung, nur in einer Einheit verkaufen zu wollen, ausgestochen. Ein möglichst hoher Ertrag für den Landeshaushalt war damals wichtiger als eine nachhaltige Bewirtschaftung der Wohnungen und eine zukunftsichere Perspektive für die Mieterinnen und Mieter. Das soll sich nicht wiederholen.

Bereits in den Wahlprüfsteinen in der Mieter Zeitungs-Ausgabe 2/2010 noch vor der Landtagswahl stellte der DMB NRW den Parteien die Frage, wie sie sich zu der geplanten Fusion der Immobilienfirma THS und der Immobiliensparte des Evonik-Konzerns verhalten würden.

Während die CDU damals angab, über eine geplanten Veräußerung der Immobiliensparte sei nichts bekannt, erklärte sich die FDP nicht grundsätzlich gegen einen Verkauf, soweit eine Sozialcharta eingehalten würde, wie dies beim LEG-Verkauf geschehen wäre. Die Sozialcharta des LEG-Verkaufs ist nach Meinung des Deutschen Mieterbundes allerdings kein wirklicher Schutz für die meisten der Mieterinnen und Mieter. Ledig-

lich den Menschen, die beim Verkauf das 60. Lebensjahr bereits vollendet haben, gab diese Sozialcharta einen wirksamen Kündigungsschutz auf Lebenszeit. Die übrigen Regelungen in der sogenannten „Sozialcharta“ stellten sich als kaum über das Gesetz hinausgehender Schutz dar. Modernisierungsverpflichtungen fehlten völlig und echte Begrenzung von Mieterhöhungen sind auch nicht vereinbart worden.

SPD, Grüne und Linke erklärten seinerzeit, dass sie gegen eine Veräußerung der Wohnungsbestände an Finanzinvestoren seien und dass hier vielmehr öffentlich kontrollierte Wohnungsbestandhalter hinter den Wohnungen stehen sollten. Wir werden jetzt darauf achten, dass die neue Landesregierung ihre damaligen Zusagen und Versprechen auch einhält.

Zur Vorbereitung und zur Begleitung dieses Verfahrens hat der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen bereits Gespräche mit Mitgliedern des THS-Vorstands sowie der Industriegewerkschaft Bergbau-Chemie-

Energie (IG BCE), die Teiligentümer der THS sind, geführt. Ebenfalls werden Gespräche mit den politisch Verantwortlichen geführt, da Evonik im Eigentum der RAG-Stiftung steht, die seinerzeit gegründet wurde, um die sogenannten „Ewigkeitslasten“ des Bergbaus in Nordrhein-Westfalen zu finanzieren. Zu diesem Zweck soll der Evonik-Konzern in absehbarer Zeit an die Börse gehen, um dort entsprechende Rendite zu erwirtschaften, die dann für die Bezahlung der Folgekosten des Bergbaus aufgewendet werden soll. Die Vorsitzende des Stiftungsvorstands ist Ministerpräsidentin Hannelore Kraft. ■

## Was tun, wenn das Wasser abgestellt werden soll?

Die Mieter in einem Mietshaus bemerken eine Zahlungsunfähigkeit ihres Vermieters in der Regel erst dann, wenn der Versorger von Wasser oder Heizenergie damit droht, „den Hahn abzudrehen“, wenn nicht aufgelaufene Schulden in Höhe von teilweise mehreren zehntausend Euro innerhalb einer kurzen Frist bezahlt würden. Die versammelten Experten zweier Arbeitskreise des DMB NRW sind sich einig, dass der Versorger in einem solchen Fall von den Mietern des Hauses lediglich verlangen kann, zukünftige Nebenkostenabgaben, die diese normalerweise an den Vermieter abgeführt haben, damit dieser sie an die Versorger weiterleite, zukünftig unmittelbar an den Versorger zu bezahlen. Für aufgelaufene Schulden, die die Mieter ja bereits mit ihren geleisteten Vorauszahlungen vermeintlich erfüllt hatten, müssen die Mieter nicht aufkommen, um den weiteren Anspruch auf Versorgung mit Heizenergie und Wasser zu erhalten. ■



## Wechsel in der Geschäftsführung

Nach drei Jahren als Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen wechselt Rechtsanwalt Mirco Theiner Anfang Oktober zum Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr, um dort eine Tätigkeit als Rechtsberater mit dem zusätzlichen Aufgabengebiet Öffentlichkeitsarbeit zu beginnen.

Theiner will nach drei Jahren im eher organisatorisch-politischen Bereich wieder zurück zur unmittelbaren Rechtsberatung der Mitglieder vor Ort. „Ich freue mich

darauf, wieder direkten Kontakt mit den Mitgliedern des Mieterbundes zu haben und ihnen ganz konkret und im Einzelfall bei ihren mietrechtlichen Belangen helfen zu können. Die Arbeit im Landesverband hat mir Spaß gemacht und ich habe immer vertrauensvoll mit den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle und dem Vorstand zusammengearbeitet. Ich werde auch in Zukunft in den Arbeitskreisen auf Landesebene mitarbeiten.“

Ab dem 1. Oktober 2010 wird Rechtsanwältin Elisabeth Gendziorra Mirco Theiner in der Position der Geschäftsführung ersetzen. Der Verband wünscht ihr alles Gute für die neue Aufgabe und viel Erfolg bei der täglichen Arbeit.