

Betriebskosten 2015 – ein Fazit

Über 1.500 Betriebskostenabrechnungen hat der Mieterverein Leverkusen im vergangenen Jahr geprüft. Insgesamt lässt sich im Rückblick einiges Interessantes feststellen: Besonders große Probleme gab es überall dort, wo viele Wohnungen gleichzeitig den Eigentümer oder den Besitzer gewechselt haben. Nämlich bei den durch die LEG erworbenen Liegenschaften in Steinbüchel und Opladen und bei den von der D.I.I. übernommenen Siedlungen am Weidenbusch und in Leichlingen.

Hier zeigte sich, dass die neuen Verwaltungen Fehler der Vergangenheit oftmals schlicht wiederholten. Selbst bei Mietern, bei denen klar vertraglich geregelt ist oder sogar gerichtlich festgestellt war, dass nur ein Teil der Betriebskosten an die Mieter weitergegeben werden darf, wurde oft versucht, die kompletten Kosten umzulegen.

Der seit Jahren geführte Streit mit der Hausverwaltung „Cremers Weiden“ in Leichlingen wurde auch 2015 fortgeführt. Allerdings fiel dort auch positiv auf, dass erstmals freiwillig bei Mietern mit Inklusivverträgen Korrekturen gemacht wurden.

Wie gewohnt unproblematisch waren die meisten Abrechnungen der ansässigen Bauvereine und der WGL. Auch wenn hier nicht immer komplett fehlerfrei gearbeitet wurde, war doch meist eine Klärung professionell und schnell zu erreichen.

Bei den privaten Vermietern und kleineren Verwaltungen ist die Qualität der Abrechnungen sehr wechselhaft. Viele geben sich große Mühe, einige rechnen aber auch – oft wohl aus Unwissenheit – falsch ab.

Eine gefährliche Tendenz zu Betriebskosten gibt es am Amtsgericht Leverkusen. Wurde hier früher noch oft mit „gesundem Menschenverstand“ einge-

schätzt, welche Kosten so stark überhöht waren, dass der Mieter sie ohne weiteres zurückweisen durfte, so wird mehr und mehr selbst bei unplausibel hohen Kosten oder immensen Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr vom Mieter verlangt, dass zunächst beim Vermieter Einsicht in die Belege genommen wird. Weil bei Streitigkeiten über Betriebskosten oftmals der

ren. Dies lag aber nicht an „besseren“ Abrechnungen, sondern an milden Temperaturen und relativ niedrigen Energiepreisen. Viele Mieter hatten deswegen Guthaben. Der Mieterverein schätzt, dass zum Teil auch Abrechnungen gar nicht zur Prüfung abgegeben wurden, weil Mieter keine hohen Nachzahlungen zu leisten hatten. Dennoch rät der Verein allen Mietern da-



Streitwert so niedrig ist, dass eine Berufung nicht in Betracht kommt, gibt es kaum eine Möglichkeit, die Rechtmäßigkeit dieser mieterfeindlichen Einstellung zu überprüfen. Umso wichtiger ist eine professionelle Überprüfung und eine außergerichtliche Klärung, wie sie der Mieterverein Leverkusen in mehr als 90 Prozent aller Fälle erreicht.

Inhaltlich fiel auf, dass die Heizkosten seltener ein Problem wa-

zu, die Abrechnung zumindest prüfen zu lassen: Wenn der Winter wieder kälter werden sollte und die Energiepreise steigen, könnten sonst böse Überraschungen folgen. Gesetzlich hat der Mieter nach Erhalt der Ab-

rechnung ein Jahr Zeit, Beanstandungen zu erheben, selbst wenn er schon Zahlungen geleistet oder Guthaben angenommen hat.

Die häufigsten Fehler wurden bei Kostenpositionen gemacht, die sich auf geleistete Arbeiten beziehen: Hausmeister- und Gartenpflegekosten. Viele Vermieter glauben immer noch, auch wenn der Hausmeister bei der Verwaltung hilft, Reparaturen ausführt oder sonstige Arbeiten für den Vermieter übernimmt, die Kosten zu 100 Prozent an den Mieter weitergeben zu dürfen.

Besonders kritisch müssen hier große Verwaltungen geprüft werden, die nicht mehr über regelmäßig anwesende Hausmeister verfügen, sondern „Serviceverträge“ abschließen. Oft werden dann nämlich Leistungen teuer abgerechnet, die überhaupt nicht ausgeführt werden. Zusammenfassend verbleibt es dabei, dass mehr als jede zweite Abrechnung Fehler enthält. Das bedeutet natürlich nicht, dass es sich auch immer lohnt, wegen dieser Fehler den Streit mit dem Vermieter zu führen. Teilweise wurden sogar Abrechnungsfehler festgestellt, die für den Mieter insgesamt zu geringeren Kosten führten, als wenn die Abrechnung korrekt erstellt worden wäre. Aber besonders in großen Häusern mit vielen Mietparteien ist eine Prüfung der Abrechnung wichtig. Hier konnten teilweise bis zu mehrere hundert Euro eingespart werden.

Der Mieterverein geht davon aus, dass auch im nächsten Jahr die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen das „Thema Nummer eins“ bleiben werden. ■

DMB

MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39-41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: André Juffern, Leverkusen

■ Festlich, harmonisch, informativ – so lässt sich die Stimmung auf der Mitgliederversammlung des Mietervereins Leverkusens zusammenfassen.

Die Veranstaltung fand Anfang Dezember und damit etwas später als gewohnt statt, dennoch war die Gästeliste bemerkenswert. Neben den regelmäßig anwesenden Vertretern der Lokalpolitik, der EVL und des Haus- und Grundeigentümergevereins erwiesen der neu gewählte Oberbürgermeister Uwe Richrath und der ebenso frisch amtierende 1. Vorsitzende des Landesverbandes, Hans-Jochem Witzke, dem Verein die Ehre.

Vor den obligatorischen Formalien wie den Geschäfts- und Kasenberichten lag ein Schwerpunkt der Veranstaltung auf der Ehrung der Jubilare. Die Ehrennadel des deutschen Mieterbundes in Gold für 40 Jahre Treue wurde verliehen an den anwesenden Norbert Schiller.

Für 25-jährige Mitgliedschaft wurden die anwesenden Personen Franz-Josef Rook, Ullrich Bauer, Günter Jörn, Renate Schumann, Werner Wulf sowie Ingrid

Mitgliederversammlung 2015



Leitete souverän die Versammlung: Walter Goch

Kutz mit der silbernen Ehrennadel geehrt.

Das „Pflichtprogramm“ der Mitgliederversammlung konnte danach einvernehmlich und schnell erledigt werden. Sowohl in Bezug auf die stabile Mitgliederentwicklung als auch finanziell und in Hinsicht auf die Arbeit der Geschäftsstelle entwickelt sich der Verein souverän.

Damit konnte der offizielle nicht-

öffentliche Teil der Veranstaltung schnell erledigt und die – wie auch in den letzten Jahren – von guten Gesprächen geprägte Pause eingeläutet werden. In dieser wurde so manches Rechtsproblem gelöst.

Dann folgten im öffentlichen Teil

die Grußreden des Landesverbandsvorsitzenden und des Oberbürgermeisters. Besonders hervorzuheben ist hier das klare Bekenntnis seitens des Oberbürgermeisters, dass die Wohnungspolitik zu den wichtigsten Bereichen für Leverkusen gehört. Es sollen in den nächsten Jahren über 1.000 neue Wohnungen entstehen. Der Mieterverein begrüßt dieses Vorhaben, wird aber auch genau prüfen, ob das Versprechen in die Tat umgesetzt wird.

Abgerundet wurde die Versammlung durch den informativen Vortrag „Energiesparen als Mieter“. Durch Experten der Energieversorgung Leverkusen wurde nicht nur erläutert, wie sich die Heiz- und Stromkosten reduzieren lassen, auch wurden wertvolle Tipps zur Vermeidung von Schimmel gegeben. ■

Leserbrief zur LEG

■ Der Bericht in der Mieterzeitung August 2015 bestätigt die Befürchtungen vieler Mieter im Wohnpark Steinbüchel. Ihre schlechten Erfahrungen mit einer Vielzahl vorheriger Vermieter, zuletzt mit der Wertgrund GmbH, scheinen eine Fortsetzung zu finden. Schwerwiegende, seit Jahren bekannte Mängel wurden bisher ignoriert, auf entsprechende Schreiben und Telefonate wurde nicht reagiert. Nach Übernahme durch die LEG im Mai dieses Jahres hofften viele Mieter auf eine Besserung, doch dies scheint nicht der Fall.

Die LEG versprach Mieternähe und pries sich als Partner. Aber telefonisch ist nie jemand erreichbar, und man wird lediglich

mit Anrufbeantwortern verbunden. Der groß angekündigte Info-Bus war eine Enttäuschung, da die Mitarbeiter dort keine Auskünfte zu den aktuellen Problemen der Mieter geben konnten und sich in Allgemeininformationen flüchteten. Höhepunkt war die Aussage, dass die LEG schließlich eine große Zahl an Wohnungen übernommen habe und zurzeit überlastet sei. Die blühende Zukunft, welche die LEG zu vermitteln suchte, geht in der Tat an der Realität im Wohnpark Steinbüchel vorbei, im Gegenteil scheint es so, dass man an einer ausreichenden Instandhaltung nicht interessiert ist und ein Wachstum zu Lasten der Substanz vorgesehen ist.

Hans-Dieter Gottschlich

Bitte! Bitte! Bitte!

Auf dringende Bitte der freundlichen Damen in der Anmeldung des Mietervereins nochmals ganz herzlich folgende Bitten:

● Bitte rufen Sie nicht in der Telefonsprechstunde an, wenn Sie lediglich einen Termin mit einem Rechtsberater vereinbaren wollen. Dies können Sie gerne während der üblichen Bürozeit außerhalb der Telefonsprechstunden erledigen. Sie tragen dann dazu bei, dass der Andrang in der Telefonsprechstunde nicht mehr ganz so stark ist.

● Bitte schicken Sie dem Verein keine Originale, sondern fertigen Sie in einem Copyshop oder in einem befreundeten Büro lesbare Kopien Ihrer Unterlagen an. So ist der Verein in der Lage, für Sie eine Akte anzulegen und auch telefonische Rückfragen anhand der dann hier geführten Akten zu beantworten. Von Kopieraufträgen in der Geschäftsstelle bittet der Verein nur im äußersten Notfall Gebrauch zu machen, da ansonsten der Service in der Anmeldung wie auch am Telefon deutlich beeinträchtigt wird.

● Bitte informieren Sie den Verein möglichst schnell, wenn Ihr Vermieter Ihnen eine Abrechnung, eine Abmahnung oder gar eine Kündigung schickt. Dies gilt auch für Mahnbescheide, besonders auch für Klagen: Bitte bringen Sie hier nicht nur die Klage nebst Verfügung mit, sondern insbesondere auch den gelben Umschlag. Dieser ist eine Zustellurkunde und darf keinesfalls weggeworfen werden.

Der Mieterverein hofft, dass durch diese kurzen, aber prägnanten Bitten die Abläufe in der Geschäftsstelle in Ihrem wohlverstandenen Interesse verbessert und damit für alle Beteiligten erfreulich gestaltet werden können.