

Unser Mieterverein in Corona-Zeiten

Die Corona-Pandemie hat auch die Arbeit beim Mieterverein Leverkusen beeinflusst und wird dies weiter tun. Nachdem die Geschäftsstelle einige Wochen lang für den Publikumsverkehr geschlossen war, bieten wir seit Juni wieder vor Ort unseren Service an.

Zum Schutz von Mitgliedern und MitarbeiterInnen und zur Erfüllung der vorgeschriebenen Hygienemaßnahmen, wird der Betrieb eingeschränkt und unter Auflagen stattfinden:

Wir bitten alle hilfesuchenden Mieter darum, falls möglich Beratungstermine telefonisch wahrzunehmen und die notwendigen Unterlagen vorab als Kopie oder per E-Mail zur Verfügung zu stellen. Wir weisen darauf hin, dass sich die telefonischen Termine von unseren Telefonsprechstunden unterscheiden: Während in den allgemeinen telefonischen Sprechstunden nur eine Kurzbe-

ratung oder einzelne Rückfragen zum Sachstand erledigt werden können, unterscheidet sich, abgesehen vom Augenkontakt, ein telefonischer Rechtsberatungstermin außerhalb dieser Zeiten nicht von einem Rechtsberatungstermin in der Geschäftsstelle. Die zur Verfügung stehende Zeit bei den Juristen ist gleich, es liegt dieselbe Akte vor und Ihr Berater hatte Zeit, den Fall vorzubereiten.

Die Wochen der „geschlossenen Tür“ haben gezeigt, dass die meisten Beratungstermine telefonisch genauso gut funktionieren wie persönlich. Für Mitglieder, die ihrem Berater gerne in die Augen sehen möchten, arbeitet der Mieterverein zudem gerade daran, Beratungen als Videochat anbieten zu können. Sobald die technischen Voraussetzungen geschaffen wurden, werden wir auf unserer Homepage und Facebook-Seite darüber in-

formieren. Sollte doch ein Termin in der Geschäftsstelle notwendig sein, bitten wir neben der Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln besonders darum zu beachten, dass der Mieterverein nur sehr begrenzt Wartepplatz zur Verfügung stellen kann. Darum bitten wir Sie, erst pünktlich zum Termin und nicht deutlich früher zu erscheinen.

Die Beratungsgespräche können nur wahrgenommen werden, wenn ein Mund- und Nasenschutz (Maske) getragen wird. Zudem dürfen wir nicht mehr als zwei Personen gleichzeitig zu den Beratern hineinlassen.

Um die Termine gut und zügig durchführen zu können, wird darum gebeten, das uns notwendige Unterlagen auch bei Terminen vor Ort vorher als Kopie oder per E-Mail zur Verfügung gestellt werden. Beachten Sie bitte beim Versand von Unterlagen per E-Mail, dass diese in einem Format

verschickt werden, das von der Geschäftsstelle mit vertretbarem Aufwand bearbeitet werden kann. Wir bitten darum, Einzelseiten nicht als einzelne Bilder, sondern als Sammeldokument in einem Standardformat (PDF) zu übersenden. Fotos sollten nicht unnötig groß gespeichert sein, um Speicherplatz zu sparen.

Außerdem können wir Briefe und E-Mails natürlich nur zuordnen, wenn der Absender bzw. der zugehörige Vorgang (am besten Ihre Mitgliedsnummer) eindeutig erkennbar ist.

Wir weisen auch darauf hin, dass nur Kopien eingereicht werden dürfen und Originaldokumente ohne Bearbeitung zurückgeschickt werden müssen.

Sollten Sie Ihren Vereinsbeitrag oder sonstige Zahlungen in der Geschäftsstelle leisten, können Sie dies jetzt auch per EC-Karte bargeld- und kontaktlos durchführen. ■

Beweissicherung durch Gutachter

Wenn es zu Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter kommt, ist die Sachlage oft nicht ganz klar, wird unterschiedlich interpretiert oder dem jeweils anderen wird kein Glauben geschenkt. Die verlässlichste rechtliche Beratung, zum Beispiel bei Wohnungsmängeln, hilft wenig, wenn der Vermieter nicht akzeptiert, dass ein Mangel vorliegt oder dem Mieter dafür die Schuld gibt.

Um seinen Mitgliedern qualifiziert helfen zu können, kooperiert der Mieterverein Leverkusen mit Gutachtern, die fachgerecht bauliche Gegebenheiten erkennen und mittels Gutachten eine verlässliche Basis für die Konfliktbeilegung schaffen. Auch besteht die Möglichkeit, sich bei Terminen mit dem Vermieter und bei Wohnungsabnahmen professionell begleiten

zu lassen. Folgende Punkte sollten aber vor der Entscheidung für einen Gutachter bedacht werden:

Die Gutachter des Mietervereins werden **keine „Gefälligkeitsgutachten“** ausstellen. Natürlich sind sie dem Auftraggeber verpflichtet und lassen Ergebnisse, wenn diese für den Mieter negativ sind, nicht der Gegenseite zukommen. Der Mieterverein legt aber im Interesse der Glaubwürdigkeit Wert darauf, dass der sachliche Zustand auch dann korrekt festgehalten wird, wenn dies für die Rechtsposition des Mieters ungünstig ist.

Ein Gutachten kostet Geld. Leider können, im Gegensatz zur kostenlosen Rechtsberatung für Mitglieder, Gutachterkosten nicht durch den Verein abgedeckt werden. Die Gutachter, die mit dem Mieterverein Leverkus-

en kooperieren, machen zwar Sonderpreise, dennoch müssen für die hochqualifizierte Arbeit je nach Aufwand zwischen etwa 80 und mehreren 100 Euro eingeplant werden. Nicht in allen Fällen ist es möglich, diese Kosten an den Vermieter weiterzugeben.

Ein Gutachter ist **keine Garantie** dafür, dass der Vermieter ihn akzeptiert. Auch wenn Vermieter meist professionellen Ausführungen folgen, kommt es immer wieder dazu, dass im Streitfall ein Gegengutachten bestellt oder das Gutachten angezweifelt wird. Hier hilft nur, mit dem Vermieter den Gutachter gemeinsam auszuwählen und zu vereinbaren, dass das Ergebnis als verbindlich angesehen wird. Ist dies nicht möglich, muss im schlimmsten Fall ein gerichtlich bestellter Sachverständiger eingeschaltet werden,

was mit deutlich höheren Kosten verbunden ist.

Die Erstellung eines Gutachtens kann etwas Zeit in Anspruch nehmen. Besonders bei komplizierteren Mängelgutachten kann zwar häufig die Besichtigung zeitnah erfolgen, ein verlässlicher schriftlicher Bericht wird jedoch gelegentlich Wochen oder gar Monate später erstellt. Anders ist dies bei Wohnungsabnahmen, bei denen meist das Protokoll direkt beim Termin erstellt wird. Insgesamt zeigt dennoch die Erfahrung, dass ein Gutachten gerade bei komplizierten baulichen Sachverhalten wie Schimmelproblem häufig die beste Wahl ist. Sofern sie für eine Sachfrage einen Gutachter in Anspruch nehmen möchten, können sich Vereinsmitglieder an die Geschäftsstelle des Mietervereins wenden. ■

Leverkusen verliert erweiterten Mieterschutz

Die Landesregierung NRW hat seit Juni 2020 den Mieterschutz in Leverkusen deutlich abgebaut. Bisher galt die Kapplungsgrenzenverordnung, nach der Mieten innerhalb von drei Jahren um maximal 15 Prozent erhöht werden können, außerdem die Kündigungssperrfristverordnung, die dem Mieter fünf Jahre Kündigungsschutz nach Umwandlung einer Wohnung im Mehrfamilienhaus in eine Eigentumswohnung bietet, sowie die erst vom Bundesgesetzgeber eingeführte Mietpreisbremse, nach der Mieten bei Neuverträgen im Regelfall maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Die Verordnungen liefen aus und mussten daher durch die Landesregierung verlängert werden. Das zuständige Bauministerium hat sich entschieden, die vorher getrennt bestehenden Verordnungen in einer „Mieterschutzverordnung“ zusammenzufassen. In dieser ist Leverkusen, neben einem Großteil der bisher geschützten Städte in Nordrhein-Westfalen, nicht vorgesehen. Angeblich soll in Leverkusen kein angespannter Wohnungsmarkt mehr bestehen. Der Mieterverein hält diese Annahme für abwegig: Die von der Landesregierung als Grundlage genutzte Studie geht von völlig falschen Daten aus. Obwohl die jährlichen Wohnungsmarktberichte der Stadt belegen, dass die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt sogar steigt, rechnen die externen Berater der Landesregierung teils mit Hochrechnungen von neun Jahren alten Daten und kommen et-

wa zu einer fast doppelt so hohen Leerstandsquote im Stadtgebiet wie tatsächlich vorhanden.

André Juffern, Geschäftsführer des Mietervereins Leverkusen, kritisiert die Verordnung scharf: „Der Abbau des Mieterschutzes wird den Druck auf dem Wohnungsmarkt weiter erhöhen und insbesondere für Mieter, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind, die jetzt schon katastrophale Situation weiter verschärfen.“

Gerade in der jetzigen Situation, in der aufgrund der Krise und damit verbundenen wirtschaftlichen Einschränkungen für viele Menschen die Unsicherheit wächst, sei eine Streichung des Mieterschutzes der völlig falsche Weg: „Die Menschen brauchen jetzt gerade mehr Sicherheit anstatt weniger“, so Juffern.

Der Mieterverein fordert von der Landesregierung, die bestehenden Schutzvorschriften fortzusetzen und die Ergebnisse der von Beratern des Bauministeriums erstellten Studie nochmals zu überprüfen. Daneben kritisiert der Verein, dass trotz bestehender Möglichkeiten, mit eigenen Mitteln der Landesregierung eine Überprüfung enger Wohnungsmärkte durchzuführen, ein externes Beraterinstitut genutzt wurde.

Obwohl die Grenzen für Vermieter gelockert wurden, appelliert der Mieterverein an öffentliche, institutionelle und private Vermieter, dennoch Augenmaß bei Mieterhöhungen zu wahren. Insbesondere bei bisher preisgünstigen Wohnungen droht sonst für viele Menschen eine existenzielle Krise.

Mitgliederversammlung auf Dezember verschoben

Wir hoffen, dass die Pandemie bald vorübergeht, derzeit scheint es jedoch so, als ob die Krise uns noch eine Weile begleiten würde. Daher kommt, anders als in den Vorjahren, mit dieser MieterZeitung noch keine Einladung zur Mitgliederversammlung, sondern nur eine erste Terminankündigung.

Die Mitgliederversammlung findet nach derzeitiger Planung am 17. Dezember 2020 statt. Mit der nächsten MieterZeitung wird dann auch eine ordentliche Einladung an alle Mitglieder erfolgen, aber den Termin dürfen Sie sich gerne bereits notieren.

Rabatte für Mitglieder

Die Mitgliedschaft im Mieterverein zahlt sich auch finanziell aus: Neben der seit einigen Jahren laufenden und oft genutzten Vergünstigung von zehn Prozent auf Einkäufe bei OBI haben Vereinsmitglieder die Möglichkeit, günstigeren Strom bei unserem kommunalen Versorger EVL zu beziehen. Neu ist, dass auch Mieter mit eigenem Gasversorgungsvertrag (z.B. für eine Etagenheizung oder ein Einfamilienhaus) hier einen Vertrag mit einem Rabatt von 3,5 Prozent abschließen können.

Daneben besteht für Mitglieder die Möglichkeit, Beratungen bei der Verbraucherzentrale Leverkusen zu anderen Themen als dem Mietrecht kostenfrei in Anspruch zu nehmen. Wer all diese Angebote nutzt, kann teils eine höhere Summe sparen als den Jahresbeitrag des Mietervereins. Ihre Mitgliedschaft zahlt sich also wortwörtlich aus!

Kassenprüfer gesucht

Nach vielen Jahren guter, vertrauensvoller, aber auch konstruktiv-kritischer Tätigkeit als Kassenprüfer hat Revisor Günther Fiesser angekündigt, in diesem Jahr nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung zu stehen. Daher sucht der Mieterverein Leverkusen einen neuen Kassenprüfer.

Wenn Sie sich in Ihrem Verein engagieren wollen und idealerweise Erfahrungen mit Buchhaltung, Bilanzen oder wirtschaftlicher Unternehmensführung haben, freuen wir uns über Ihre Mitarbeit. Im Regelfall ist der Aufwand überschaubar, in den letzten Jahren konnte eine Prüfung der Vereinsunterlagen innerhalb eines Tages erfolgen.

Bei Interesse nehmen Sie über die Geschäftsstelle Kontakt mit André Juffern auf.

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