

## Betriebskosten erfolgreich prüfen lassen

Die Prüfung von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen macht einen ganz erheblichen Anteil der Arbeit Ihres Mietervereins aus.

Dies liegt zum einen daran, dass in jedem Mietverhältnis mindestens einmal pro Jahr die Abrechnung übersendet wird, dass die Nebenkosten in den vergangenen Jahren stetig stiegen und dass zudem mehr als jede zweite Abrechnung Fehler aufweist.

Gerade deswegen ist es ein wichtiger Bestandteil des Mieterschutzauftrages unseres Vereins, diese Prüfungen durchzuführen. Ihnen wird mit Ihrer Abrechnung gern geholfen!

Zugleich gibt es im Ablauf gerade in den vergangenen Wochen immer wieder Fälle, in denen der Mieterverein nicht vollständig und richtig prüfen konnte, weil Unterlagen und Informationen fehlten. Einige Mieter:innen werfen kommentarlos Abrechnungen beim Mieterverein ein, dies verursacht regelmäßig vermeidbare Rückfragen und erschwert die Prüfung.

Deswegen bitten wir Sie, bei der Prüfung der Abrechnung folgende Punkte zu beachten, damit die Jurist:innen des Mietervereins Leverkusen optimal für Sie arbeiten können:

### **1. Bitte reichen sie die Abrechnung vollständig in Kopie ein.**

Originale darf der Mieterverein nicht annehmen, fehlende Seiten führen dazu, dass eventuell eine Prüfung nicht oder – noch schlimmer – nur fehlerhaft erfolgen kann.

### **2. Wir brauchen Ihren Mietvertrag.**

Ohne Vertrag ist eine Prüfung nicht möglich. Ein Großteil der Fehler bei Abrechnungen liegt darin begründet, dass Vermieter:innen oder Verwaltung die Besonderheiten des individuellen Mietvertrages nicht anwenden.

### **3. Prüfen Sie vorab selbst Angaben vor Ort.**

Die Verbräuche von Heizkörpern,

den Zählerstand Ihrer Wasseruhr, die Wohnungsgröße und Personenbelegung kann Ihr:e Rechtsberater:in aus den Unterlagen heraus meist nicht auf Richtigkeit prüfen. Sofern hier in der Abrechnung Unstimmigkeiten vorliegen, sind wir auf Ihre zusätzlichen Angaben angewiesen.

### **4. Teilen Sie Besonderheiten mit.**

Oft werden Positionen berechnet, die „auf dem Papier“ durchaus korrekt erscheinen, aber im konkreten Fall eventuell falsch sein können. Ein nicht durchgeführter, aber abgerechneter Winterdienst oder ein Hausmeister, der in Wirklichkeit gar nicht vorhanden ist, kann ohne Ihre Angaben nicht auffallen. Wichtig ist auch, ob neben den Wohnungen noch Gewerbe oder Garagen vermietet werden, deren Nutzer:innen müssen sich an den Kosten beteiligen.

Auf der anderen Seite können einzelne Abrechnungspositionen dem Prüfenden unplausibel erscheinen, aber einen sachli-

chen Grund haben: Wenn beispielsweise das Haus über überdurchschnittlich große und akkurat gepflegte Grünflächen verfügt, können die Kosten die „Normalwerte“ für die Gartenpflege, von denen wir bei Prüfungen meist ausgehen, deutlich übersteigen.

### **5. Stellen Sie bitte klar, ob wir direkt mit dem Vermieter korrespondieren sollen.**

Natürlich übernimmt der Mieterverein Leverkusen gerne den Schriftverkehr mit den Vermieter:innen. Viele unserer Mitglieder möchten jedoch, zumindest zunächst, selbst über die Richtigkeit der Abrechnung informiert werden. Bitte teilen Sie bei Abgabe der Betriebskostenabrechnung ausdrücklich mit, wie in Ihrem Fall vorgegangen werden soll.

### **6. Besorgen Sie vorab Belegkopien.**

Die:der Vermieter:in muss Ihnen zumindest Einsicht in die Originalbelege der Abrechnung gewähren, auch wenn sie:er bei nicht preisgebundenen Wohnungen keine Kopien übersenden muss. Sie dürfen dabei auch immer mit eigener Ausstattung Fotos der Belege machen. Besonders, wenn Sie Zweifel an bestimmten Kosten haben oder von einem auf das nächste Jahr deutliche Steigerungen feststellbar sind, empfehlen wir immer, dieses Recht wahrzunehmen.

### **7. Vereinbaren Sie im Zweifel einen Termin.**

Zumindest bei der ersten Abrechnung in einer dem Mieterverein unbekanntem Wohnung hat es sich bewährt, nicht einfach Unterlagen zur Prüfung einzusenden, sondern in einem Rechtsberatungsgespräch Ihre Wünsche und die Richtigkeit der Abrechnung zu kontrollieren. ■

## Neue Mietspiegel für Leichlingen und Burscheid

Wie in den vergangenen Jahren folgt auf den Mietspiegel für Leverkusen, der bereits im April erschienen ist, in den benachbarten Kommunen Leichlingen und Burscheid auf Basis des Leverkusener Mietspiegels jeweils ein eigener Mietspiegel.

In Zusammenarbeit mit dem Mieterverein und dem Haus- und Grundeigentümergebiet haben die jeweiligen Kommunen wie in der Vergangenheit den Mietspiegel auf ihre Situation angepasst. Für Leichlingen bedeutet dies unveränderte Werte im Vergleich zu Leverkusen, für Burscheid wurden aufgrund der Un-

terschiede am dortigen Wohnungsmarkt Abschläge gemacht.

Allerdings verfügen die beiden Städte im Gegensatz zu Leverkusen nicht über eine Lagekarte, stattdessen werden die Lagekriterien wie bei den früheren Mietspiegeln genutzt.

Für Leichlingen gibt es eine weitere Besonderheit: Anders als in Leverkusen gilt hier die „Mietpreisbremse“, im Regelfall darf der Mietspiegelwert auch bei neuen Mietverhältnissen um maximal zehn Prozent überschritten werden.

Die bisherigen Erfahrungen aus Leverkusen zeigen, dass sich in

den meisten Fällen durch den neuen Mietspiegel wenig ändert. Zwar gibt es in Einzelfällen nun mehr Spielraum für den Vermieter, die Miete zu erhöhen, bei der überwiegenden Anzahl der Mietverhältnisse sind die Erhöhungen aber moderat.

Bislang kann auch festgestellt werden, dass die Anwendung des neuen Mietspiegels keine zusätzlichen Streitpunkte mit sich bringt. Die beiden Mietspiegel für Leichlingen und Burscheid können, wie auch der aktuelle für Leverkusen, gegen eine Schutzgebühr von je 5 Euro ab sofort auch beim Mieterverein Leverkusen erworben werden. ■

# André Juffern zukünftig beim Landesverband

Manuela Küpper wird neue Geschäftsführerin in Leverkusen

■ Nach mehr als zehnjähriger Tätigkeit beim Mieterverein Leverkusen wird André Juffern ab dem 1. August 2021 in Düsseldorf als Geschäftsführer für den DMB-Landesverband NRW arbeiten. „Ich freue mich auf die neuen Herausforderungen und die Arbeit beim Verband, gleichzeitig gebe ich offen zu, dass es für mich eine Entscheidung mit einem lachenden und einem weinenden Auge war“, so Juffern. „In meiner Zeit hier sind mir natürlich die Kolleginnen und Kollegen, aber auch viele Mitglieder des Vereins ans Herz gewachsen.“

Bevor Juffern 2011 die Geschäftsführung des Vereins übernommen hatte, war er seit Ende 2008 Rechtsberater. Seit 2019 hat Juffern bereits im Vorstand des Landesverbandes eine Position inne, so dass ihm der Verband und die Aufgaben, die ihn nun erwarten, gut bekannt sind.

Komplett verzichten wird der Mieterverein Leverkusen auf seinen vorherigen Geschäftsführer nicht müssen: „Leverkusen ist und bleibt meine Heimat und der Verein war für mich der Einstieg in den Mieterschutz, von dem ich



André Juffern – in Zukunft für Sie im Landesverband

nach wie vor aus tiefstem Herzen überzeugt bin“, so Juffern. Er möchte den Mieterverein Leverkusen auch zukünftig, dann auf ehrenamtlicher Basis, unterstützen.

Für die reibungslose weitere Arbeit des Vereins ist gesorgt: Rechtsanwältin Manuela Küpper, die vielen Mitgliedern des Vereins dadurch bekannt ist, dass sie regelmäßig die gerichtliche Begleitung der Fälle des Mietervereins übernommen hat, wird als Jufferns Nachfolgerin Geschäftsführerin werden. Der Mieterverein Leverkusen konnte damit eine im Mietrecht erfahrene und kompetente Rechtsanwältin gewinnen, die außerdem stark in unserer Stadt verwurzelt und hier auch bestens vernetzt ist.

Außerdem hat die Geschäftsstelle weiteren Zuwachs durch Rechtsanwalt Sebastian Knop aus Köln erhalten. Neben der neuen Geschäftsführerin sowie den bisherigen anwaltlichen Beratern:innen, Rechtsanwältin Miriam Huhmann und Rechtsanwalt Gregory Schulze Horstrup, wird er sich in Zukunft um die professionelle Beratung der Vereinsmitglieder kümmern. ■

■ Immer noch beherrscht die Corona-Pandemie nicht nur die Medien und das Privatleben von uns allen, auch die Organisation des Mietervereins ist seit nunmehr fast anderthalb Jahren durch COVID-19 beeinflusst.

Auch aufgrund der vorsichtigen Restriktionen und des funktionierenden Hygienekonzepts sind bislang noch keine Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle von der Krankheit betroffen. Um nun aber diesen Erfolg nicht zu gefährden, bleibt die Geschäftsstelle vorläufig im eingeschränkten Betrieb. Je nach Inzidenz bedeutet dies entweder die voll-

## Corona-Update

### Mitgliederversammlung im vierten Quartal, Geschäftsstelle weiterhin eingeschränkt

ständige Umstellung auf Telefon- und Onlineberatung oder die Beschränkung von Präsenzberatungen auf unbedingt notwendige Fälle.

Wir hoffen alle, dass durch Erfolge bei der flächendeckenden Impfung diese Einschränkungen bald aufgehoben werden können und Veranstaltungen in Präsenz wieder zur Regel werden.

Um dies zu ermöglichen, hat der

Vorstand beschlossen, die diesjährige Mitgliederversammlung in das vierte Quartal des Jahres zu verschieben, um nach Möglichkeit wieder ganz „normal“ ei-

ne Versammlung abhalten zu können. Natürlich werden Sie in den nächsten Ausgaben der MieterZeitung über die weitere Planung informiert und dann auch ordnungsgemäß zur Mitgliederversammlung eingeladen.

Bis dahin gilt: Sehen Sie uns bitte den eingeschränkten Service nach und vor allem: Bleiben Sie gesund! ■

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