

Ärger mit der Peloton – und wie wir Ihnen helfen können!

Vor einigen Wochen hat es erneut einen Wechsel in der Wohnungsverwaltung der Wohnungen in Leichlingen gegeben, deren Eigentümer nach bisherigem Kenntnisstand noch die Hotcross Ltd. ist. Die neue Verwaltergesellschaft, die Peloton Hausverwaltung GmbH, trägt allerdings lediglich einen neuen Namen, den meisten Mietern ist das Unternehmen als GOAL property management GmbH bestens bekannt. Trotzdem scheint der „neuen“ Hausverwaltung die bislang mit der Treureal Property Management GmbH geführte Korrespondenz unbekannt zu sein, was sowohl bei Rechtsberaterin Rechtsanwältin Hahn als auch den Mietern der Liegenschaft auf Unverständnis stößt.

Die seit Jahren der Verwalterin mitgeteilten Probleme sind den neuen Sachbearbeitern unbekannt, doch auch wenn die Korrespondenz durch den Mieterverein Leverkusen zur Verfügung gestellt wird, ist die Verwaltung nicht in der Lage, die computergenerierten Mahnschreiben und Zahlungserinnerungen einzustellen, bis die einzelnen Probleme sachlich geklärt sind. Auch die bereits mehrfach und seit längerem mitgeteilten Mängel werden nicht oder nur schleppend behoben. Hier ist nur zu hoffen, dass trotz anfänglicher Startschwierigkeiten die Peloton ihren Verpflichtungen besser nachkommen wird als ihre Vorgängerin. Zum jetzigen Zeitpunkt kann man in keiner Weise von einer zuverlässigen und kompetenten Verwaltungsarbeit sprechen.

In einem Fall gipfelte die Unkenntnis der Verwaltung sogar in einer sachlich nicht überprüften fristlosen Kündigung

gegenüber einem betagten Mitglied. Nach Telefonaten des Mietervereins mit den zuständigen Sachbearbeitern und Schreiben an die Geschäftsführung wurde die Kündigung zwischenzeitlich zurückgenommen.

Ein weiteres Problem stellt sich, wenn Mieter aus den bei Treureal oder vormals bei Cremers Weiden angemieteten Wohnungen ausziehen und ihre Kautions zurückfordern. Für diesen Fall empfiehlt Rechtsberaterin Eva Hahn allen Mitgliedern, die Unterlagen über die Einzahlung der Kautionsurkunden und Ähnliches gut aufzubewahren, damit es in einem Rechtsstreit nicht zu Beweisschwierigkeiten kommen kann. Denn auf die Verwalterin

kann man hier nicht zählen. In einem Fall wurde die Kautions beansprucht, die von unserem Mitglied Ende 2001 in Form eines verpfändeten Sparbuchs dem damaligen Vermieter Cremers Weiden übergeben wurde. Die Peloton gibt an, nie eine Kautions erhalten zu haben. Auf Nachfrage bei Cremers Weiden liegt aber inzwischen erfreulicherweise die Bestätigung vor, dass das damals zur Verfügung gestellte Sparbuch mit Verpfändungsurkunde im September 2007 der neuen Eigentümerin zur Verfügung gestellt wurde. Jetzt ist der Weg für eine erfolgreiche Kautionsrückzahlungsklage frei, sollte Peloton die Freigabe auch weiterhin verweigern.

Dieser Fall zeigt: Am besten

kann der Mieterverein Ihnen helfen, wenn Ihre Unterlagen vollständig sind. Natürlich müssen Sie nicht sämtliche Unterlagen der letzten Jahre aufbewahren. Wenn Sie aber Unterlagen das Mietverhältnis betreffend entsorgen wollen, sprechen Sie zunächst mit Ihrem Rechtsberater, welche Unterlagen auch in Zukunft noch wichtig sein können und daher verwahrt werden sollten.

Zum Schluss sei nochmals auf den besonderen Service für die Mitglieder in Leichlingen hingewiesen: 14-tägig wird im Mietercafé des Spar- und Bauvereins in der Moltkestraße die Rechtsberatung dienstags vormittags von 9.30 bis 11.30 Uhr durch Rechtsanwältin Eva Hahn angeboten. Mitglieder, die an diesem Angebot Interesse haben, melden sich zwecks Terminabsprachen aber bitte zwingend vorab bei der Geschäftsstelle in Opladen, damit eine ordnungsgemäße Beratung gewährleistet werden kann. ■

Ihre Unterstützung ist uns wichtig!

An dieser Stelle möchten sich die Mitarbeiter des Mietervereins Leverkusen bei seinen Mitgliedern bedanken! Die meisten denken daran, Kopien zu fertigen und Termine im Zweifel rechtzeitig abzusagen. Damit die Zusammenarbeit zwischen den Mitgliedern und der Geschäftsstelle sowie den Rechtsberatern in Zukunft noch besser klappt, möchte der Verein an dieser Stelle nochmals auf einige Arbeitsabläufe hinweisen. Wenn Sie beim Verein einen Termin vereinbaren wollen, hilft es ihm, insbesondere in der ausgelasteten Zeit der Telefonsprechstunde, wenn Sie schon vor dem Telefonat ihre Mitgliedsnummer bereithalten und sich vergegenwärtigen, bei wem Sie zuletzt in der Rechtsberatung waren. Dann steht einer er-

folgreichen Terminvereinbarung meistens schon nichts mehr im Wege.

Gleiches gilt für die Einreichung von Unterlagen. Diese sind in Kopie einzureichen, die Originale verbleiben in Ihren Unterlagen. Notieren Sie, wenn möglich, kurz auf einem Beiblatt, was in Ihrer Sache veranlasst werden soll, das beschleunigt die Sachbearbeitung. Für die Terminvereinbarung bittet der Verein darum, dass die späten Nachmittagstermine möglichst für berufstätige Mitglieder verbleiben. Haben Sie Verständnis, wenn der Verein Sie bittet, doch einen Termin am Vormittag zu vereinbaren. Sollten Sie einen Termin nicht einhalten können, helfen Sie im Zweifel anderen Mitgliedern, wenn Sie den Termin so frühzei-

tig wie möglich absagen oder in der Geschäftsstelle vor Beginn des Termins Bescheid geben, dass Sie sich verspäten. Dann kann die Zeit für andere dringende Fälle vergeben werden.

Auch die rechtzeitige Zahlung der Mitgliedsbeiträge dient dem reibungslosen Ablauf. Termine können dann sofort vergeben werden, und Mahnungen werden vermieden. Sollten Sie allerdings einmal unverschuldet den Mitgliedsbeitrag nicht zahlen können, sprechen Sie den Mieterverein gerne an. Er wird sicher eine Lösung finden, gegebenenfalls über die Vereinbarung einer Ratenzahlung. Sollten Sie Ihrerseits Verbesserungsvorschläge haben, sprechen Sie den Verein an, damit er auch in Zukunft Hand in Hand arbeiten kann. ■

Internetseite erstrahlt in neuem Glanz



Die neue Webseite ist online: Der Mieterverein Leverkusen freut sich, seinen Mitgliedern noch mehr Service bieten zu können, indem die neue Internetseite online gegangen ist. Unter der bekannten Web-Adresse www.dmb-mieterverein-leverkusen.de ist seit kurzem eine neue, verbesserte Präsenz aufzurufen. Neben den Informationen über den Verein, wichtigen Formularen und den lokalen Teilen der MieterZeitung finden Sie jetzt regelmäßig aktuelle Informationen über Entwicklungen im Mietrecht – in Leverkusen, NRW und deutschlandweit. Ermöglicht wird dieses verbesserte Angebot durch eine Kooperation mit dem Landesverband, der zentral die neuesten Informationen für alle Mietervereine bereitstellt, die dieses Angebot nutzen wollen. So entsteht durch die Zusammenarbeit auf Landesebene ein direkter Gewinn für alle Mitglieder.

Durch eine klare Navigation bietet die Webseite ab sofort eine verbesserte Übersichtlichkeit, mit wenigen Klicks gelan-

gen Sie an alle entsprechenden und für Sie relevanten Informationen. Das Design ist an die neuen Entwicklungen angepasst worden, außerdem werden verschiedene Bildschirmgrößen unterstützt, so dass die Seite bei-

spielsweise von Mobilgeräten wie Smartphones oder Tablets ordnungsgemäß angezeigt wird. Auch für Neumitglieder bietet der Verein eine deutliche Verbesserung: Es ist nun möglich, ihm direkt online beizutreten,

Erst beraten – dann zahlen

Die Mieter in Leverkusen und Leichlingen, die in von Wertgrund oder von Cremers Weiden verwalteten Wohnungen leben, kommen nicht zur Ruhe. Viele haben in den letzten Tagen Post mit einer Mieterhöhung bekommen. Die zuständigen Sachbearbeiter empfehlen bei Mieterhöhungen immer die Überprüfung durch den Mieterverein, denn oft kann eine Mieterhöhung schon aufgrund formaler Mängel zurückgewiesen werden. Häufig wird auch eine falsche Eingruppierung in den Mietspiegel vorgenommen. Der Leverkusener Mietspiegel, der in Zusammenarbeit der Stadt mit dem Mieterverein, Haus &

Grund und der Leverkusener Immobilienbörse circa alle zwei bis drei Jahre neu erstellt wird, gilt auch in Leichlingen. Aber auch mit den Mietspiegeln der umliegenden Gemeinden arbeiten die Rechtsberater im Mieterverein Leverkusen. Für die Überprüfung der Mieterhöhung sollte im Zweifelsfall ein Beratungstermin vereinbart werden, denn oft kommt es auf die individuelle Ausstattung der Wohnung an, denn diese bestimmt, wie hoch sich die zu zahlende Kaltmiete tatsächlich bemisst. Geht eine Mieterhöhung zu, so hat der Mieter noch den Rest des Monats, in dem er die Mieterhöhung erhalten hat, sowie zwei weitere Monate lang Zeit, sich

ohne dass lästiges Ausdrucken und Verschicken von Anträgen notwendig ist. Auch das Ausfüllen vor Ort vor dem vereinbarten Termin entfällt dann.

Die Seite soll aber noch weiter verbessert werden: Auch die Rechtsberater werden in Zukunft im Internet „präsent“ sein. In der nächsten Zeit ist neben der Vorstellung der Geschäftsstelle und der Rechtsberater vor allem eine Service-Seite mit wichtigen Links und Vorlagen geplant. So können Sie im Internet nach verlässlichen Hilfen bei Problemen rund um das Thema Wohnen suchen.

Sollten Sie einmal etwas auf der Homepage nicht finden, so zögern Sie bitte nicht, den Verein anzusprechen. Er wird Ihre Wünsche bei der zukünftigen Gestaltung der Seite bestmöglich umsetzen!

Aber auch im Internetzeitalter gilt: Zu den regelmäßigen Öffnungszeiten sind wir gerne auch persönlich in der Geschäftsstelle oder am Telefon für Sie da. ■

Mahnungen im „gelben Umschlag“

Deutsche Annington macht Mieter nervös

„Wenn Sie Post in einem gelben Umschlag erhalten, sollten Sie dringend einen eiligen Termin beim Mieterverein machen und den Umschlag aufbewahren.“ – So klären die Rechtsberater im Mieterverein Leverkusen oft in solchen Fällen auf, in denen der Vermieter sich auf eine außergerichtliche Lösung nicht einlassen wollte und in denen nun ein Mahnbescheid oder eine Klage droht. Hintergrund ist, dass zugestellte Gerichtspost in gelben Umschlägen mit Zustellungsvermerk erfolgt.

Weil in solchen Fällen gerichtliche Fristen laufen, deren Verstreichen zu Prozessverlust oder zumindest zu Kosten führen kann, egal ob der Mieter im

Recht ist oder nicht, raten die Juristen des Vereins immer dazu, dass dann nicht weiter gewartet werden darf, sondern sofort ein Eiltermin verabredet werden muss.

Die von der „Deutschen Annington“ beauftragte Anwaltskanzlei macht sich nun die Aufklärung über „gelbe Briefe“ zunutze und verschickt in der letzten Zeit ihre Post in ganz ähnlichen Umschlägen. Enthalten sind aber keine öffentlich zugestellten Bescheide oder Klagen, sondern ganz gewöhnliche Forderungs- und Mahnschreiben, die in vielen Fällen sogar vollkommen unbegründet sind.

Die Geschäftsstelle des Mietervereins hatte zunächst eine Klage gewelle befürchtet, konnte dann

aber die betroffenen Mieter der Annington beruhigen: Die Farbe des Umschlages spielt in diesen Fall keine Rolle, noch wurde nicht geklagt. Man versucht scheinbar nur, Druck zu machen und die Mieter zu einer Zahlung zu bewegen, die gar nicht gerechtfertigt ist.

Bei großen Wohnungsunternehmen erreichen die Mieter oftmals Mahnschreiben, obwohl der Mieterverein sich bereits in Korrespondenz mit der Vermieterfirma befindet. Hintergrund ist, dass bei diesen Unternehmen häufig „eine Hand nicht weiß, was die andere macht“, will heißen, dass zum Beispiel bei einer Mietminderung oder einer falschen Abrechnung die Sachbearbeiter keine Rückmel-

dung an die Mahn- oder Inkassoabteilung geben. Weil zum Geldeinzug oft ganz andere Personen verantwortlich sind als zur Betreuung der Mieterprobleme, bleibt häufig lange unbeachtet, dass der Mieterverein die Probleme aufklärt. Währenddessen erhält der Mieter weiter Mahnschreiben, die oft nicht unterschrieben sind.

„Bei einigen Unternehmen kann man Mahnschreiben nicht ernst nehmen“, weiß André Juffern aus der Beratungspraxis des Mietervereins. Ohne dass Mitarbeiter nochmal die Schreiben kontrollieren, erstellt „Kollege Computer“ vollautomatisch Mahnungen. Zum Teil werden dann sogar Inkassofirmen oder Anwaltskanzleien beauftragt, obwohl zeitgleich die Fachabteilung der Argumentation des Mietervereins zustimmt.

In solchen Fällen ist der „gelbe Umschlag“ natürlich kein Grund zur Sorge. Aber auch ansonsten gilt: In den meisten Fällen kann der Mieterverein auch bei einer Klage oder einem Mahnbescheid noch helfen. Trotzdem ist es besser, wenn die Mieter sich schon bei beginnenden Problemen an ihre Berater wenden. Lieber einmal zu oft in die Geschäftsstelle als einmal zu selten. ■

Weniger Ausländer

■ **Düsseldorf** - Der Anteil der Menschen ohne deutschen Pass in NRW ist weniger stark gestiegen als angenommen. Zum Stichtag des Zensus 2011 wurden 1,6 Millionen Ausländer gezählt, wie das Statistische Landesamt mitteilte. Bisher waren die Statistiker davon ausgegangen, dass 1,9 Millionen Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit im Land lebten.

Gemeinsam gegen hohe Steuern

Der Stadtrat in Leichlingen hatte beschlossen, dass rückwirkend ab dem 1. Januar in Leichlingen die Grundsteuer um 65 Prozentpunkte erhöht werden soll. Gleichzeitig sollen Straßenreinigung und städtischer Winterdienst nicht mehr als Gebühr berechnet werden, sondern „versteckt“ in der Grundsteuer mit abgerechnet werden.

Mehr als 700.000 Euro sollen so von den Bürgerinnen und Bürgern zusätzlich kassiert werden. Die Politik begründet diesen Schritt mit den hohen öffentlichen Schulden und der Haushaltskonsolidierung – zu Deutsch: Die Einwohner sollen zahlen, weil die Stadt zu viel Geld ausgegeben hat.

Diese Gebührenerhöhung blieb nicht ohne Gegenwehr: Über den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein haben sich zunächst Eigentümer mit einer Petition gewehrt. Der Mieterverein Leverkusen sucht in diesem Fall den Schul-

terschluss mit den Eigentümern und unterstützt diese Aktion: In den meisten Fällen werden es die Mieter sein, die im Endeffekt die Zeche bezahlen. Häufig findet sich im Mietvertrag eine Klausel, die es den Vermietern gestattet, die Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umzulegen. Dadurch führt die Steuererhöhung direkt zu einer höheren Nachzahlung und damit Mehrbelastung der Mieterhaushalte in Leichlingen. Besonderes momentan, in einer Zeit steigender Energiekosten, aber auch deutlich anziehender Wohnraumieten, in der Wohnen für viele kaum noch bezahlbar ist, ist eine weitere Erhöhung der Kosten für Mieter fatal.

Auch die pauschale Zusammenfassung von Grundsteuer mit der Straßenreinigungs- und Winterdienstgebühr lehnt der Mieterverein ab. Durch die gemeinsame Abrechnung wird dem Mieter die Chance genommen, zu prüfen, ob die Beträge

höhenmäßig in Ordnung sind. Außerdem führt die Änderung zu einer Mehrbelastung bei älteren Mietverträgen, in denen teilweise die Grundsteuer vom Mieter getragen werden muss, sonstige Gebühren aber vom Eigentümer zu tragen sind.

Engagierte Mieterinnen und Mieter können in der Geschäftsstelle des Mietervereins den Musterentwurf einer Petition gegen die höheren Steuern abholen. Auch auf der Internetseite des Mietervereins kann dieser heruntergeladen werden. Übrigens: Wenn in Ihrem Familien- oder Bekanntenkreis Eigentümer sind, die sich der Petition anschließen wollen, erhalten diese bei Haus & Grund eine entsprechende Vorlage für Eigentümer. ■



Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39-41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 15-17: André Juffern, Leverkusen