

Neuer Mietspiegel erschienen Vergleichsmieten steigen nur leicht

Als Erstes möchte sich der Mieterverein Leverkusen bei seinen Mitgliedern bedanken: Dank deren Hilfe konnte eine gute Datenbasis gefunden werden, um einen allgemein akzeptierten Mietspiegel zu erstellen, der im Wesentlichen aus den Daten der Leverkusener Mietverhältnisse besteht. Vor einem Jahr hatte der Verein mit der Datensammlung durch einen Artikel in der MieterZeitung begonnen, inzwischen wurden Fragebögen gesammelt, Daten ausgewertet, über die Feinheiten diskutiert und durch den Mietspiegelkreis, in dem Vertreter der Vermieter, Stadt und Mieterverein am „runden Tisch“ auf Augenhöhe verhandeln, eine neue Mietspiegeltabelle erarbeitet. Mit leichter Verspätung wurde der Mietspiegel im September dann der Öffentlichkeit vorgestellt.

Das Ergebnis der langwierigen und teilweise in Methode und

Sache schwierigen Verhandlungen ist für die meisten Mieter erfreulich: Die Mieten in Leverkusen steigen entweder überhaupt nicht oder nur leicht. Im Gegensatz zu den großen Nachbarstädten Köln und Düsseldorf konnte so der Leverkusener Trend zu stabilen Mieten fortgesetzt werden.

Je nach Alter, Wohnlage und Wohnungsgröße liegen die Mieten in Leverkusen zwischen 4,25 und 10,45 Euro pro Quadratmeter. Die besonders hohen Mieten sind dabei aber eher die Ausnahme für sehr neue Wohnungen: Die „Durchschnittswohnung“ von circa 60 Quadratmetern im Baualter zwischen 1949 und 1981 hat eine mittlere Miethöhe von gerade einmal 5,55 Euro pro Quadratmeter.

Sollten Ihnen also nach Erscheinen des Mietspiegels Mieterhöhungen ins Haus flattern, bewahren Sie bitte Ruhe: Jede

Mieterhöhung nach Mietspiegel muss mit einer zweimonatigen Überprüfungsfrist verbunden sein. Damit haben Sie genug Zeit, um in der Geschäftsstelle des Mietervereins einen Rechtsberatungstermin mit Ihrem Rechtsberater zu vereinbaren.

Auf diesen Termin können Sie sich vorbereiten, damit die Überprüfung schnell und rechtssicher geschieht. Wichtig ist, dass Sie selber die Angaben auf der Mieterhöhung prüfen: Stimmt das Baualter des Hauses? Auch über die Lage Ihrer Wohnung muss Ihr Rechtsberater informiert werden, weil viele Vermieter aus falschen Vorstellungen heraus eine „gute“ Lage ansetzen, obwohl die allermeisten Wohnlagen in Leverkusen wegen der Kombination von Vor- und Nachteilen als „mittel“ einzuordnen sind.

Besonders lohnend kann das Ausmessen der Wohnung sein: Wenn eine Abweichung von

mehr als zehn Prozent zwischen der angesetzten Wohnfläche und der tatsächlichen Fläche besteht, kann daraus eine Mietminderung und eine Senkung bei den Betriebskosten entstehen. Die meisten Wohnungen sind einfach mit dem Zollstock auszumessen. Sofern Ihre Wohnung über Schrägen verfügt oder die Berechnung der anzurechnenden Flächen von Balkon oder Terrasse komplizierter wird, kann der Mieterverein helfen: In der Geschäftsstelle erhalten Sie als Vereinsmitglieder kostenlos eine Anleitung zur Berechnung der Wohnfläche oder aufgrund der Kooperation des Vereins mit dem Baugutachter Ulrich Schott in Wermelskirchen preisgünstige professionelle Hilfe.

Der Mietspiegel selber kann ab sofort gegen eine Schutzgebühr von fünf Euro in der Geschäftsstelle des Mietervereins erworben werden. ■

Endliche eine gute Nachricht von der Kommune: Die Verhandlungen über eine Rahmenvereinbarung zur Unterstützung von Empfängern von Leistungen nach SGB II oder SGB XII des Mietervereins Leverkusen mit dem Leverkusener Sozialdezernenten Frank Stein sind im August erfolgreich abgeschlossen worden. Zuvor hatte der Sozialausschuss im April 2013 einer Kooperation zwischen dem Mieterverein Leverkusen und der Stadt Leverkusen zugestimmt, für die sich der Mieterverein Leverkusen seit Jahren stark macht.

Mit dieser Rahmenvereinbarung bekommen Mieter, die Sozialleistungen beziehen, die Chance, sich zu wehren, wenn bei ihnen der Eindruck entsteht,

Eine gute Vereinbarung

dass zum Beispiel ihre Wohnung Mängel aufweist, die eine Mietminderung rechtfertigen, oder dass ihre Nebenkostenabrechnung zu hoch ist. Auch Mieterhöhungen können überprüft werden.

Da nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz die Rechtsberater des Mietervereins in Mietangelegenheiten nur Mitglieder beraten dürfen, können in solchen Fällen Mieter, die Leistungen nach SGB II oder SGB XII beziehen, eine für sie kostenfreie Zwei-Jahres-Mitgliedschaft im Mieterverein Leverkusen bei dem für sie zuständigen Sachbearbeiter für Sozialleistungen der

Stadt Leverkusen beantragen, wobei die Stadt die Kosten für die Mitgliedschaft übernimmt.

Durch die professionelle Beratung und langjährige Erfahrung der Rechtsberater des Vereins bekommen Mieter Sicherheit darüber, ob ihre Forderungen gerechtfertigt sind, und vor allem die Möglichkeit, mehr Druck auf ihren Vermieter auszuüben, Mängel an der Woh-

nung zu beseitigen. Die Kooperation, die zunächst für zwei Jahre befristet ist, bietet zudem für die Stadt Leverkusen die Aussicht, durch eine ordentliche Prüfung der Nebenkostenabrechnungen und Rechtsberatung der Mieter, die Kosten für überhöhte und ungerechtfertigte Abrechnungen der Vermieter einzusparen.

Die Zusammenarbeit kann sich für alle Beteiligten lohnen: Die Mieter erreichen bessere Wohnverhältnisse, und die Stadt kann Kosten sparen. ■



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

In Steinbüchel passiert etwas!

Mieterhöhungen erfolgreich abgewehrt

Der „Wohnpark Steinbüchel“ war in den letzten Jahren regelmäßig aufgrund von verschiedenen Problemen mit den wechselnden Eigentümern und Verwaltungen für viele Mieter problematisch.

Zuletzt waren die Zustände unter der Verwaltung „Treureal“ eine reine Katastrophe: Auf der einen Seite wurden Nebenkostenabrechnungen nicht korrigiert und trotz der umfangreichen Beanstandungen des Mietervereins Leverkusen wurde auf geradezu utopischen Nachzahlungen beharrt, zum anderen blieben Beanstandungen wegen der immer weiter wachsenden Wohnungsmängel in vielen Wohnungen ohne Reaktion. Undichte Fenster, defekte Aufzüge, Schimmel – die Liste der Probleme in den Wohnungen war immer lang.

Im Jahr 2012 wurde die Siedlung erneut verkauft, neue Verwaltung wurde die „Wertgrund“ aus Rödermark, die hier in Leverkusen bislang unbekannt

war. Dieses Jahr versuchte die Verwaltung dann, bei fast allen Mietern der Albert-Schweitzer-Straße und der Fichestraße die Mieten deutlich zu erhöhen. Viele Mieter sollten bis zu 20 Prozent mehr zahlen als vorher. Die Mieterhöhungen waren aber fehlerhaft: Zum einen hatte die Verwaltung falsche Vollmachten vorgelegt, zum anderen wurden die Mieterhöhungen damit begründet, dass Mieter in anderen Wohnungen viel höhere Mieten zahlten. Es wurde aber verschwiegen, dass diese teureren Wohnungen teilweise umfassend saniert waren – so sollten jetzt also Mieter in Wohnungen, in die seit Jahrzehnten nicht investiert wurde, die gleichen Mieten zahlen wie Mieter, die komplett sanierte Bäder und Böden hatten. Die Mieten lagen deutlich über der Miete, die nach dem Leverkusener Mietpiegel zulässig ist.

Ein Vermieter darf die Miete aber nur dann erhöhen, wenn

weniger gezahlt wird als die sogenannte „ortsübliche Vergleichsmiete“. Dabei kommt es übrigens nicht so sehr darauf an, ob der Vermieter in der letzten Zeit investiert und modernisiert hat oder nicht. Die Wertgrund hatte den Leverkusener Mietpiegel aber nicht beachtet und deswegen viel zu hohe Mieten angesetzt.

Viele Mieter wehrten sich gegen diese Ungerechtigkeit. Der Mieterverein Leverkusen hat Dutzende Mieterhöhungen zurückgewiesen. Das Ergebnis nach Erläuterung der Rechtslage: In allen Fällen ruderte die Verwaltung zurück und bot den Mietern an, die Mieterhöhung freiwillig auf eine angemessene Höhe zu

reduzieren. Zeitgleich hat die Wertgrund in vielen Wohnungen auch die – notwendigen – Reparaturen in Angriff genommen. Vor allem die in vielen Wohnungen defekten Dichtungen an den Fenstern wurden schon repariert. Durch die Arbeit des Mietervereins sind hier nicht nur die Mieterhöhungen abgewehrt worden, sondern die Wohnsituation hat sich auch stark verbessert.

Alle Mieter, die in Steinbüchel weiter Probleme haben, dürfen sich gern an den Mieterverein wenden. Oft hilft schon ein einziges Schreiben oder eine E-Mail an die Wertgrund, damit Handwerker vorbeigeschickt werden. ■

Mitgliederversammlung

Der Mieterverein Leverkusen lädt alle Mitglieder zu seiner jährlichen Mitgliederversammlung am Dienstag, den **26. November 2013**, um 18.00 Uhr in den Ratssaal im Verwaltungsgebäude „Rathaus Opladen“, Goetheplatz 1, ein.

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung mit der Eröffnung durch den 1. Vorsitzenden
 2. Ehrung der Jubilare
 3. Wahl der Mandatsprüfungskommission
 4. Bericht des 1. Vorsitzenden
 5. Bericht des Geschäftsführers
 6. Bericht der Revisoren
 7. Aussprache über die Berichte
 8. Entlastung des Vorstandes
 9. Verschiedenes
- Kleine Pause mit frischen Brezeln und Getränken
10. Vortrag zu aktuellen mieterpolitischen Themen

Anträge und Wahlvorschläge müssen spätestens zwei Wochen vor der Versammlung beim Vorstand schriftlich vorliegen. Bitte bringen Sie Ihren Mitgliedsausweis mit.

Für den Vorstand

Walter Goch, 1. Vorsitzender

Miriam Hoffmann, stellvertretende Vorsitzende

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.