

2010: Erfolgreichstes Jahr des Mietervereins

Die Vorsitzende des Mietervereins Aachen, Astrid Ströbele, begrüßte Anfang April auf der Jahreshauptversammlung die zahlreich erschienenen Mitglieder im Haus Löwenstein in Aachen. Sie wies darauf hin, dass der Mieterverein auch in den Jahren 2009 und 2010 eine weitere positive Entwicklung erlebt hat und der Umzug zur neuen Geschäftsstelle in der Jakobstraße 64 als Erfolg zu bezeichnen ist.

Die Mitgliedszahlen sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen, im Jahr des Umzugs 2009 von 8.745 auf 8.906 und auf 9.405 im Jahr 2010.

Gleichzeitig ist ebenfalls festzustellen, dass die Entwicklung der Kündigungen rückläufig ist. So haben 953 Mitglieder im Jahr 2008 die Mitgliedschaft gekündigt, 907 im Jahr 2009 und 868 im Jahr 2010.

Die positive Entwicklung der Mitgliederzahl ist jedoch damit verbunden, dass auch eine Verschärfung der Wohnsituation der Mieter in Aachen und Umgebung eingetreten ist.

Auf die vielfältigen neuen Probleme wies der Geschäftsführer in seinem Geschäftsbericht hin. Viele Mietverhältnisse sind seit kurzem durch Mieterhöhungen oder eklatante Neben- und Heizkostenabrechnungen geprägt.

Auch hat die Anzahl von Eigenbedarfskündigungen im Vergleich zu den Vorjahren erheblich zugenommen. Die zusätzlichen Werbemaßnahmen, unter anderem der Online-Auftritt sowie die Bus- und Radiowerbung, haben zu einem größeren Bekanntheitsgrad geführt. Der Mieterverein ist der wichtigste Partner für Mieter in unserem Einzugsbereich geworden.

Der Mieterverein ist stets erster Ansprechpartner bei Auftreten von Mietproblemen für die Medien. Dies führt zu regelmäßigen Einladungen in die Radio- und Fernsehsendungen des WDR sowie zu gehäuften Pressemeldungen und Gesprächen mit Pressevertretern.

Die Kooperation mit der Verbraucherberatung Alsdorf und Aachen geht nunmehr in das siebte Jahr und ist von stetigen

zusätzlichen Beratungen geprägt. So wurden 369 Beratungen im Jahr 2009 und 326 Beratungen im Jahr 2010 für die Beratungsstelle in Aachen durchgeführt.

Die 14-tägig stattfindende Beratung in Alsdorf wurde im Jahr 2009 von 249 Bürgern in Anspruch genommen, im Jahr 2010 von 236 Bürgern.

Auch die Kooperation mit dem Asta der RWTH hat zu einem zusätzlichen Beratungsbedarf geführt. Dies führt jedoch auch dazu, dass die Anzahl der Mitglieder durch mehr Eintritte von Studenten erhöht wird.

Das Jahr 2010 war mit 1.364 Neumitgliedern das erfolgreichste Jahr des Mietervereins Aachen. Hierbei zeigt sich, dass die Mitglieder vermehrt durch die Kooperation mit der Verbraucherberatung und dem Asta sowie durch die Internetseite gewonnen werden. So haben im Jahr 2010 von den 1.364 neuen Mitgliedern 417 die Mitgliedschaft online begründet. 90 wurden nach der durchgeführten Beratung in der Verbraucherzentrale Mitglied.

Die Zahl der durch Mitglieder geworbenen Mitglieder mit 61 ist noch steigerungsfähig. Insofern hat der Vorstand bereits angekündigt, dass für die zweite Hälfte des Jahres 2011 zusätzliche attraktive Maßnahmen ergriffen werden sollen.

Der Vorstand teilte bereits mit, dass in der zweiten Hälfte 2011 zusätzliche Informationsveranstaltungen für die Mitglieder in den Geschäftsräumen angeboten werden sollen. Der Verein wird frühzeitig hierüber berichten.

Der Bericht des Kassenprüfers ergab keinerlei Beanstandungen an der Kassenführung, der Vorstand wurde einstimmig – bei Enthaltung des Vorstandes – entlastet.

Innerhalb der Mitgliederversammlung war den Mitgliedern umfassend die Möglichkeit gegeben, sich direkt mit offenen Fragen an den Vorstand oder an die Geschäftsführung zu wenden.

Die insoweit angebrachten Anregungen werden seitens des Vorstandes aufgegriffen und gegebenenfalls umgesetzt. ■



Werbung

Die Mitgliederwerbung richtet sich in den Sommermonaten auch an die Fahrradfahrer. Insofern haben fleißige Helfer Fahrradsattelschoner des Mietervereins in Aachen an den bekanntesten Stellen verteilt. Wie auf dem anliegenden Foto ersichtlich, werden diese von den Radlern gerne benutzt, obwohl es in Aachen seit mehreren Wochen nicht mehr geregnet hat.

Eigentümerwechsel

Die Anzahl der Verkäufe von Wohnungen und Miet Häusern in der nahen Vergangenheit hat erheblich zugenommen. Viele Mieter haben Angst vor Mieterhöhungen oder Kündigungen des neuen Vermieters. Die Verunsicherung macht es notwendig, nochmalig auf wichtige Grundsätze hinzuweisen.

Wer ein Haus oder eine Wohnung kauft, wird nicht nur neuer Eigentümer, sondern auch neuer Vermieter. Er tritt in den alten, bestehenden Mietvertrag ein und kann nicht verlangen, dass ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird. Aktualisierungen oder geringfügige Änderungen des Vertrages sind überflüssig. Sämtliche Vorauszahlungen für die Nebenkosten müssen an den neuen Vermieter überwiesen werden. Er ist auch für die Betriebskostenabrechnung verantwortlich. Dies ist nur dann anders, wenn es sich um Abrechnungszeiträume handelt, die schon vor dem Verkauf des Hauses abgeschlossen waren.

Der Käufer des Hauses oder der Wohnung hat die gleichen Rechte, wie sie auch der Eigentümer und Verkäufer hatte. Er darf die

Miete nur erhöhen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze und Jahresperrfrist beachtet werden. Er hat keine besonderen Kündigungsrechte. Er kann nur kündigen, wenn er sich auf einen der im Gesetz genannten Kündigungsgründe stützen kann, zum Beispiel Eigenbedarf. Die gesetzlichen Kündigungsfristen je nach Wohndauer zwischen drei und neun Monaten müssen eingehalten werden.

Einen Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution haben die Mieter nicht, wenn der Eigentümer oder Vermieter wechselt. Die Rückzahlung kann nur verlangt werden, wenn das Mietverhältnis beendet wird. Die Rechte des Mieters für die Kautions sind verbessert worden. Der neue Vermieter muss die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzahlen. Wird er zahlungsunfähig, kann der Mieter sich an den Vorgänger halten.

Sollten noch weitere Fragen hierzu bestehen, stehen die Rechtsberater des Mietervereins Aachen selbstverständlich zur Verfügung. ■

Bereits mehrfach hat der Mieterverein Aachen darauf hingewiesen, dass die Einholung von Daten für die Mietspiegelerstellung immer wichtiger wird.

So wurde im Rechtsstreit für die Gemeinde Übach-Palenberg, die keinen Mietspiegel erstellt hat, durch einen Sachverständigen im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens behauptet, dass die Miete erheblich über den Mietwerten in Geilenkirchen liegt. Dies ist unzutreffend. Der Mieterverein hatte sodann mit seinen Mitgliedern in Übach-Palenberg Kontakt aufgenommen und entsprechende Mietdaten eingeholt.

Derzeitig werden sämtliche Mitglieder aus Erkelenz angeschrieben, da die Gemeinde aufgrund der vorhandenen Daten

Hilfe beim Mietspiegel

einen neuen Mietspiegel erarbeitet.

Festzustellen ist, dass auch die Mietspiegelberatungen von Aachen davon geprägt sind, dass durch verschiedene Sachverständige die durch die Stadt ermittelten Werte angezweifelt werden. Die Sachverständigen sind der Auffassung, dass sie aufgrund des in ihrem Besitz befindlichen Datenmaterials besser in der Lage sind, die Höhen der Mieten zu bestimmen. So wird mehrfach von Vermietern versucht, eine Erhöhung damit zu begründen, dass Vergleichsmieten herangezogen werden. Häufig handelt es sich hierbei jedoch um Wohnungen,

Telefonberatungszeiten

Die Rechtsberater des Mietervereins Aachen stehen für kurze telefonische Rechtsberatung zu folgenden Zeiten zur Verfügung:

- **Cornelia Schmidt:** Montag, Mittwoch und Freitag von 9.00 bis 10.00 Uhr
- **Insa Leurs:** Dienstag und Donnerstag von 9.00 bis 10.00 Uhr
- **Hans Knops:** Dienstag und Mittwoch von 10.00 bis 11.00 Uhr
- **Axel Frink:** Montag, Donnerstag und Freitag von 10.00 bis 11.00 Uhr

Die Telefonnummer für die telefonische Rechtsberatung lautet 02 41/9 49 79-30.

Mietrechtsberatung in Ihrer Nähe

Nach vorheriger Terminabsprache ist eine persönliche Mietrechtsberatung in den Geschäftsstellen des Mietervereins Aachen möglich. Der Verein weist darauf hin, dass eine Voranmeldung entweder telefonisch unter 02 41/9 49 79-0, über

Fax unter 02 41/9 49 79-15 oder über die E-Mail-Adresse info@mieterverein-aachen.de vorgenommen werden kann.

- In der **Hauptgeschäftsstelle**, Jakobstraße 64 in 52064 Aachen
- In **Alsdorf** (Büro SPD-Unterbezirk Kreis Aachen), Willy-Brandt-Ring 1: Jeden Dienstag von 13.00 bis 16.00 Uhr
- In **Eschweiler** (GTC, alte Polizeikaserne), Gartenstraße 38: Jeden Mittwoch von 13.00 bis 16.00 Uhr
- In **Geilenkirchen**, Seitenbau des Rathauses, Zimmer 29: Jeden ersten und dritten Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr
- In **Hückelhoven** (SPD-Büro), Martin-Luther-Straße 2 a (Hintereingang): Jeden zweiten und vierten Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr
- In **Stolberg** (SPD-Büro), Steinweg 20: Jeden Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr
- In **Herzogenrath** (Stadtverwaltung), Rathausplatz: Jeden Dienstag von 9.00 bis 12.00 Uhr

So kann eine bessere Verhandlungsposition für Mietspiegelberatungen geschaffen werden. Auch soll im Rahmen von Mieterhöhungsverfahren die Möglichkeit gegeben sein, bei unrealistischen Mieten etwaige Sachverständige mit Daten argumentativ zu halten.

Die Rechtsberater und die Verwaltungskräfte werden im Rahmen der Rechtsberatung aufgefordert auf die Umfrage hinweisen und gegebenenfalls beim Ausfüllen der Fragebögen behilflich sein.

Wie bereits in der Vergangenheit mehrfach erklärt, werden diese Fragebögen selbstverständlich nur für Ihre Interessenvertretung benutzt. ■

