

DMB Dortmund
Mieter und Pächter e.V. – Mieterschutzverein Dortmund
allgemeiner ratgeber

60. Jahrgang

für Miet- und Wohnungswesen

Oktober 2011

Deutsche Annington schüchtert Mieter mit Inkassogebühren ein

Der Phantasie beim Abzocken von Mietern sind keine Grenzen gesetzt

Im Sommer 2010 hat die Deutsche Annington, das größte deutsche Wohnungsunternehmen, erneut ein Modell entwickelt, aus den Mietverhältnissen noch mehr Geld zu machen.

Bei angeblichen Mietrückständen wird ein Inkassounternehmen, die Deutsche Wohninkasso GmbH, eingeschaltet, die neben den überhöhten Mahngebühren erhebliche und dazu unberechtigte Inkassogebühren von 45,00 Euro fordert.

Mieter, die ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnungen anzweifeln und die Nachzahlungen zurückhalten, werden mit den überhöhten Nebenforderungen der Inkassogebühren und Mahngebühren geschockt und zur Zahlung genötigt.

Aus unserer Praxis kennen wir auch Beispiele, wo von uns vertretene Mieter berechtigterweise ihre Miete wegen Schimmel in der Wohnung mindern und ebenfalls zur Zahlung gedrängt werden. Unsere Mitglieder aus dem Elchweg in Dortmund hatten ihre Miete bislang um 68,00€ gemindert und haben nun von der Deutschen Wohninkasso GmbH eine Gesamtrechnung von 135,50€ erhalten, so dass der ursprünglich behauptete Rückstand sich nunmehr verdoppelt hat.

Jedem ist sofort klar, dass die Deutsche Annington mit der Gründung dieser neuen Inkassogesellschaft ihre Mieter unter Druck setzen will, zukünftig die Miete nicht mehr zu mindern, die Abrechnungen ohne Überprüfungsmöglichkeit anzuerkennen und die Nachforderungen kurzfristig zu bezahlen.

Die Zielrichtung der Deutschen Annington, die Beschwerden ihrer Mieter über Mängel in den Wohnungen und/oder unberechtigte Forderungen aus den Nebenkostenabrechnungen künftig auf diese Weise zu vermeiden, kann man auch daraus ablesen, dass uns der Geschäftsführer der Inkasso GmbH bereits als Leiter des Kundenservice-Center der Deutschen Annington in Bochum bekannt ist.

Auf die Vorwürfe des Deutschen Mieterbundes, die Gebühren seien nicht zulässig, antwortete die Annington mit dem Hinweis auf die üblichen Anwaltsgebühren. Doch dieses Argument ist völlig unzutreffend, da die Mieter nur dann derartige Gebühren zahlen müssen, wenn sie Mieten unberechtigterweise nicht gezahlt haben.

Die Deutsche Annington führt mit der Gründung dieser Inkassogesellschaft eine unselige Tradition von Wohnungsgesellschaften fort, die immer wieder Tochterunternehmen gegründet haben, um z. B. Abrechnungen zu erstellen oder die Hausverwaltung extern zu organisieren; alles dies mit dem Ziel, höhere Gelder in Rechnung zu stellen und die Mieter mehr abzuzocken.

Deutsche Annington RWE-Stromlieferung

Den neuesten Deal haben wir Anfang Oktober von einem Mieter aus der Schenkendorfstraße in Dortmund erfahren: Die Deutsche Annington empfiehlt ihren Mietern, für die Stromversorgung zu RWE



Robert Punge,
Vorsitzender DMB Dortmund,
Mieter und Pächter e.V.

zu wechseln. Bei einem Vergleich der angebotenen Preise fällt auf, dass der Verbrauchspreis je Kilowattstunde bei RWE bei 21,90 Cent liegt, während die DEW 21 bei ihrem Online-Tarif bei 19,92 Cent liegt und damit 10 % günstiger ist. Welche weiteren seriösen Anbieter möglicherweise noch günstiger sind, sollten Sie durch Ihre Beteiligung an der Energieauktion des Deutschen Mieterbundes erfahren. Wir bitten Sie weiterhin um Teilnahme an dieser Aktion über unsere Internetseite www.mieterschutz.com.

Vielen Dank den Mietern für die Infos über die Deutsche Annington. Wir sehen uns bei der Mitgliederversammlung am 17. November im Kolping-Haus.

Ihr

Inhalt

- 2 30 Jahre Mieterverein
- 3 Vermietlerstrategie
- 4 Brandgefahr
- 5 Aktuelle Urteile

- 6 Vereinsinternes
- 7 Einladung zur Mitgliederversammlung
- 7 Mitglieder werben Mitglieder
- 8 Beitrittserklärung

Mehr als dreißig Jahre ... !

Oder, die gute alte Zeit ???

Es war – glaube ich – irgendwann im Sommer des Jahres 1980. Robert Punge, jetziger Vorsitzender und seinerzeit mein Arbeitskollege, fragte mich eines Tages sinngemäß: Du hast doch auch Jura gemacht? Hast Du Interesse am Mietrecht? Könntest Du Dir vorstellen, mietrechtliche Beratung zu machen?

Zwischenzeitlich sind mehr als 30 Jahre vergangen – und ich bin immer noch dabei!

Damals residierten wir noch am Burgwall, ich meine in der 2. Etage, im damaligen Gebäude der Commerzbank. Sowohl der Standort, als auch die Räumlichkeiten waren eher bescheiden, aber doch ausreichend. Es gab drei Rechtsberater und vier zum Teil teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter. Man hatte zwar schon von Computern gehört, doch damals gab es im Büro nur Schreibmaschinen, aber doch schon teilweise elektrische.

Einige Zeit später wurde ich auserkoren, neben anderen Mitarbeitern, Beratungen im benachbarten Castrop-Rauxel durchzuführen. Nach und nach hatte sich gezeigt, dass dort ein Bedarf vorhanden war. Einmal wöchentlich packte ich mein Büro in einen hässlich schönen Patchwork-Piloten-Koffer. Dazu gehörten eine Kasse, ein Aufnahmeblock, einige (wenige) Fachliteratur, ein Diktiergerät und Büromaterial und machte mich auf den Weg in eine Gaststätte. Ja, in eine Gaststätte auf der Wartburgstraße in Castrop-Rauxel.

Denn dort wurden, in einem Nebenzimmer (wenn dies verfügbar war) ansonsten im Gastraum in einer ruhigen Ecke, Mietberatungen durchgeführt. Die Rahmenbedingungen waren teilweise abenteuerlich. Dabei fällt mir eine Anekdote aus der damaligen Zeit ein. Die Mitarbeiterin, die die Schriftsätze nach den ins Diktiergerät gesprochenen Worten erstellen sollte, rief mich an und teilte mir mit, dass sie

auf dem Band teilweise aufgrund der Umgebungsgeräusche, insbesondere von Gesängen, nicht alles verstehen könne. Grund war, dass im Nachbarraum am Beratungstag eine Gesangsgruppe im Vorfeld zu Weihnachten entsprechende Lieder eingeübt hat.

Das zu den damaligen Arbeitsbedingungen, trotzdem haben wir uns aber auch dort wohlfühlt.

Dreißig Jahre Mieterverein bedeutet aber auch ein gleich langer Umgang mit Menschen, Mitgliedern, Vermietergesellschaften (wobei nicht nur deren Namen im Laufe der Zeit, z. B. über Veba zu Viterra und letztendlich jetzt zur Deutschen Annington, wechselten), Haus & Grund und sehr vielen Einzeleigentümern /-vermietern. Ich möchte mir selbst und Ihnen als Leser ersparen, welche zum Teil eigentümliche, manchmal unter der Gürtellinie liegende Stellungnahme von der Vermieterseite in diesem Zeitraum über meinen Tisch ging. Gleichwohl muss festgehalten werden, dass die meisten Stellungnahmen zielgerichtet und sachlich waren und bis heute sind.

Aber ich komme ins Schwafeln.

Irgendwann war es dann soweit. Wir zogen in neue Räume, unseren jetzigen Standort am Friedensplatz in Dortmund. Später wurde wegen des Mitgliederzuwachses in Castrop-Rauxel eine Zweigstelle mit eigenen Büroräumen installiert. Ähnliches passierte später in Lünen. Die Arbeitsbedingungen veränderten sich stetig. Auf einmal gab es Faxgeräte, Computer und vieles mehr.

Gleichzeitig wuchs auch der Verein Jahr um Jahr, die Mitgliederzahl zog erheblichen Beratungsbedarf nach sich und die Mitarbeiterzahl stieg natürlich auch an. Wir wurden professioneller.

Heute ist es für alle selbstverständlich, mit E-Mail, digitalem Diktiergerät etc. umzugehen. Der Nachrichtenaustausch erfolgt heute teilweise mit rasender Geschwindigkeit. Hat man heute nicht auf eine Mail von gestern geantwortet, wird dies manchmal schon angemahnt.

Da war der „alte“ Briefweg doch etwas beschaulicher.

Soll, will oder muss man an dieser Stelle ein Fazit ziehen?

Ich denke nein! Denn in der Regel gibt es ein Fazit am Ende eines Vorganges. Also hier nur eine Zwischenbilanz!

Mieterberatung und Mietervereine sind auch zukünftig zwingend notwendig. Sicherlich wird es auch weiterhin Veränderungen geben. Vielleicht werden wir in einigen Jahren online in Echtzeit beraten. Vielleicht sitzen die Berater nicht vor Ort, sondern irgendwo zentral zusammengefasst oder sogar zu Hause am Heimarbeitsplatz. Aber wer weiß es schon. Gott sei Dank wissen wir nicht genau, wie sich die Zukunft entwickeln wird. Trotzdem bin ich mir sicher, dass der DMB Dortmund Mieter und Pächter e.V. so gut aufgestellt ist, um auch die Anforderungen, die in den nächsten Jahren auf uns zukommen werden, problemlos zu meistern. Mit mir! Denn auch nach mehr als 30 Jahren habe ich – in und mit dem Team des Vereins – den Spaß an der Sache nicht verloren. Und das ist gut so.

Der praktische Mieterschutz ist nicht am Ende; ganz im Gegenteil wird es in Zukunft darum gehen, die Mieterrechte im Zusammenhang mit Energieeinsparungsmaßnahmen und bei allgemein immer höheren Betriebskosten wahrzunehmen.

Dieter Reichwald

Vermieterstrategie: Auf die Schnelle und mit List und Tücke

Immer wieder neue Strategien entwickeln insbesondere Großvermieter, um die eigenen Interessen beim Mieter durchzusetzen. Teilweise wird die Gutgläubigkeit der Mieter skrupellos ausgenutzt.

Ganz übel ist vor kurzem eine von der Immobilienfirma BVB GmbH aus Bochum beauftragte Verwaltung mit den Mietern einer alten Zechensiedlung in Dortmund-Scharnhorst vorgegangen.

Die Siedlung wurde zum Jahreswechsel 2010/2011 von der THS an die BVB verkauft. Alle Mieter erhielten von der THS zum Eigentümerwechsel noch die beruhigende Nachricht, dass sie durch ein lebenslanges Wohnrecht abgesichert seien und nicht um ihr Heim fürchten müssten.

Das hielt die BVB aber nicht davon ab, Vertriebsmitarbeiter zu beauftragen, die die Mieter zum Auszug überreden sollten. Ohne jede Voranmeldung schellten gleich zwei Herren beim Mieter an, stellten sich als Mitarbeiter der neuen Eigentümerin vor und erbaten sich unter dem Vorwand eines Informationsgesprächs über die Wohnung Einlass – den die meisten Mieter ihnen auch gewährten.

Im gemeinsamen Gespräch wurden die Unzulänglichkeiten der Wohnung und der Siedlung angesprochen und festgestellt, dass die Mieter, die fast alle seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung leben, doch was „Besseres“ verdient hätten. Die beiden Herren boten sofort an, dem jeweiligen Mieter bei der Anmietung einer anderen Wohnung behilflich zu sein, die viel schöner, komfortabler und gar nicht teurer sein werde. Außerdem wollten sie sich selbstverständlich auch um die nötige Unterstützung beim Umzug kümmern. Und dann sollte der Mieter zum Umzug auch noch eine Finanzspritze bekommen, um alle Ausgaben zu decken. Um in den Genuss all dieser Vorteile zu kommen, müsse er nur schriftlich sein Einverständnis erteilen.

So manch ein gutgläubiger Anwohner sah hier seine Chance auf einen goldenen Lebensabend gekommen und vergaß alle Vorsicht. Er unterschrieb die Mietaufhebungsvereinbarung.

Glücklicherweise kam eine dieser Mieterinnen in die Rechtsberatung. Wir erklärten ihr die Nachteile einer solchen Vereinbarung:

- Eine andere Wohnung muss kurzfristig gefunden werden.
- Das Angebot an besseren preiswerten Wohnungen ist gering.
- Die neue Wohnung muss ggf. in einer ganz anderen, fremden Gegend angemietet werden.
- Der Mieter verzichtet auf die Sicherheit eines lebenslangen Wohnrechts.
- Die Hilfe der „netten“ Mitarbeiter ist schriftlich nicht vereinbart und daher eher unwahrscheinlich.
- In der Vereinbarung steht nicht, dass die alte Wohnung im bestehenden Zustand zurückgegeben werden kann. Sie muss also vielleicht zum Auszug stark renoviert werden (Styroporplatten von den Decken, Holzpaneele entfernen, verklebte Teppichböden herausnehmen). Mit diesen Arbeiten kann die Umzugsbeihilfe schon verbraucht sein.

Alles in allem ein riskantes Unterfangen, das gerade alten Mietern kein Glück verheißt, sondern vielmehr der neuen Eigentümerin auf billige Art und Weise schnell die gewünschte Entmietung bringt.

Doch noch war nicht alles verloren: Wir konnten der Mieterin zum Glück erklären, dass sie ihre Unterschrift und damit die Mietaufhebung widerrufen durfte, da die Vertriebsmitarbeiter unangemeldet kamen und sie mit dem Vertragsangebot überrascht hatten, so dass ihr gar keine Möglichkeit blieb, in Ruhe über das Angebot nachzudenken oder sich mit vertrauten Menschen zu beraten.

Wir haben auch die Gelegenheit genutzt, diese Geschichte an die Presse weiterzuleiten, um alle betroffenen Mieter zu warnen. Glücklicherweise haben nicht nur die Zeitungen den Fall aufgegriffen, sondern auch Funk und Fernsehen, so dass den Vertriebsmitarbeitern schnell die Erfolglosigkeit weiterer Spontanbesuche

klar wurde und viele Mieter von diesen unseriösen Mietaufhebungsangeboten verschont blieben.

Gerade zum Schutz unserer Mitglieder und anderer Mieter ist natürlich Ihre Mithilfe ungemein wichtig. Gerade wenn derart üble Spiele auf kleine Siedlungen beschränkt sind, kommen sie nur ans Licht, wenn aufmerksame Mieter uns davon berichten. Sollten Sie also in Ihrem Umfeld Verhaltensweisen von Vermietern feststellen, die Ihr Misstrauen wecken, melden Sie sich bitte bei uns. Vielleicht helfen Sie nicht nur sich, sondern auch vielen Nachbarn.

Einer aufmerksamen Mieterin verdanken wir so auch den Hinweis auf eine Telefonaktion der Deutsche Annington in den vergangenen Tagen. Hierbei geht es um Streitigkeiten um Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, die in der Regel zwischen dem Mieterverein und der DA ausgefochten werden.

Unter Umgehung des Mietervereins wurde die Mieterin von der DA angerufen und ihr ein Vergleich angeboten. So sollte ihr die Hälfte der noch streitigen Nachforderung erlassen werden. Bedingung war die sofortige und endgültige Zustimmung zu diesem Vergleich am Telefon. Eine Rücksprache mit dem Mieterverein sollte ausgeschlossen sein.

Grundsätzlich muss ein solcher Vergleich gar nicht zum Nachteil des Mieters sein. Manchmal ist der Kompromiss „halbe-halbe“ sogar ein gutes Geschäft für den Mieter. Misstrauen erwecken allerdings die Tatsachen, dass der Mieterverein als bekannter Interessenvertreter des Mieters ganz bewusst ignoriert wird und der Mieter gezwungen ist, seine Entscheidung sofort und ohne jede Überlegungsfrist zu treffen.

Wenn ein Vermieter seine Mieter derart unter Druck setzt, muss die Sache einen Haken haben. In all diesen Fällen, in denen Sie spontan zu einer Entscheidung gezwungen werden sollen, können wir nur dringend anraten: Finger davon! Jemand, der uns nicht denken lassen will, kann es nicht gut mit uns meinen.

Brandgefahr

Rauchmelder können helfen

Die Zahlen sind erschreckend: In Deutschland sterben jährlich rund 600 Menschen durch einen Brand. Ein Drittel davon sind Kinder. Zusätzlich erleiden ungefähr 5000 Menschen bei einem Brand Schäden, unter denen sie ihr Leben lang zu leiden haben. Etwa 70 % der Brandtoten sterben nachts in ihrer eigenen Wohnung. Fast alle erliegen nicht den Flammen, sondern einer Rauchvergiftung.

Unser Zuhause eine tödliche Falle? Das macht Angst. Doch wie kann es sein, dass heutzutage in unserer hochtechnisierten Welt, in der alles genormt und gesichert ist, immer noch ausgerechnet unsere eigenen vier Wände zur Gefahr werden können? Die Ursachen sind vielfältig. Wir wollen Ihnen die häufigsten davon nennen, damit Sie sich besser schützen können.



Eine ganz typische Ursache ist ein technischer Defekt. Ein Kabelbrand in der Wand, ein Kurzschluss an einem Gerät im Haushalt.

Leider gibt es auch die Brandstiftung, sei es absichtlich oder fahrlässig. Manche Menschen schnipsen eine noch glühende Zigarettenkippe achtlos weg, die dann

vielleicht durch ein offenes Fenster in den Keller voller Papier oder Sperrmüll fällt und ungeahnte Folgen entfacht. Andere haben krankhaft Spaß an Flammen und stecken den Kinderwagen im Hausflur oder Müll auf dem Hof an.

Die meisten Ursachen für Brände setzen wir allerdings selbst in unseren Wohnungen. Ganz häufig entsteht ein Brand durch Essen, das auf dem Herd vergessen wird. Viele von uns kennen das. Wir stellen den Topf auf den Herd und machen die Platte an. Dann geht das Telefon und die beste Freundin ist dran. Oder wir wollen uns die Zeit vertreiben, bis das Essen warm ist, und setzen uns ein Weilchen vor den Fernseher, vor dem wir schlimmstenfalls noch einschlafen. Oder wir gehen schon mal in die Waschküche, um die trockene Wäsche zu holen, und treffen den Nachbarn. Es gibt unendlich viele Möglichkeiten, durch die wir abgelenkt werden und das Essen auf dem Herd einfach vergessen. Und riechen tun wir es auch nicht, wenn wir schlafen, im Treppenhaus plaudern oder auf dem Balkon telefonieren.

Als riskant erweisen sich auch immer wieder Kerzen, die wir gerade in den kühleren oder kalten Monaten lieben. Oft ist es auch nicht nur eine Kerze im Wohnzimmer, sondern es sind einige in mehreren Zimmern. Ganz schnell wird hier vergessen, die Kerze zu löschen, wenn wir das Haus noch einmal verlassen oder, was noch viel schlimmer ist, wir ins Bett gehen.

Ganz gefährlich ist die Zigarette im Bett. Wer sich erst einmal unter der Decke ausgestreckt hat und warm wird, der wird auch schnell schläfrig. Beim Einduseln fällt die brennende Zigarette unbemerkt aus den Fingern und landet auf der Matratze oder dem Teppich.

Ein besonderes Brand-Risiko stellen Kinder dar. Tatsächlich entsteht jeder vierte Brand im Haus im Kinderzimmer. Kinder lieben offene Flammen und sind fasziniert vom Feuerschein. Zum heimlichen Spiel stibitzen sie gern Streichhölzer und Feuerzeuge, die in Küche oder Wohnzimmer herumliegen und so schnell von keinem vermisst werden.

Eigentlich sind es nur kleine Nachlässigkeiten. Jedoch können diese leider ganz schreckliche Folgen haben. Denn es ist auch nur selten möglich, einen einmal ent-

fachten Brand selbst zu löschen. Wussten Sie, dass man nur zwei bis vier Minuten Zeit hat, eine brennende Wohnung zu verlassen, bis man durch das Einatmen des Rauches das Bewusstsein verliert? Kaum Zeit, um unter dem Schock der Flammen sinnvolle Löschmaßnahmen zu ergreifen.

Wie verhalten wir uns also richtig?

Ganz ausschalten kann die Gefahr natürlich niemand. Aber wir können einiges dafür tun, sie zu verringern. Die beste Vorbeugungsmaßnahme ist die eigene Obacht. Am Herd ist Konzentration gefragt. Im Bereich der Gasflamme oder der Herdplatte sollten keine brennbaren Materialien wie Haushaltstücher liegen. Bei Arbeiten mit heißem Öl, sollte dringend ein Deckel zur Hand sein. Brennendes Fett darf auf keinen Fall mit Wasser gelöscht werden, da es dann zu einer Verpuffung kommt, die schrecklichste Folgen haben kann. Löschen kann man es nur, indem man den Topf abdeckt. Und wenn dennoch unbedingt der Raum verlassen werden muss, sollte dafür gesorgt sein, dass an den heißen Herd erinnert wird, etwa durch eine schellende Eieruhr oder ähnliches.

Bei brennenden Kerzen und Adventsge- stecken sollte man sich auf die Benutzung beschränken, solange man selbst im Raum ist. Beim Verlassen des Zimmers müssen alle Kerzen nicht nur ausgepus- tet, sondern wirklich gelöscht werden. Es kann auch nicht schaden zu warten, bis die Dochte abgekühlt sind.

Und am Abend sollte man sich Zeit nehmen, in allen Räumen, in denen Kerzen stehen, noch einmal ganz in Ruhe zu kontrollieren, ob wirklich alles aus ist. Dabei sollte auch geprüft werden, ob nicht durch das Auspusten Glut auf ein Sofa oder den Teppich gefallen ist und dort einen Schwel- brand auslösen könnte.

Achtung Raucher: Ein weiterer Gefahren- punkt ist der Aschenbecher. Die Zigaret- tenkippen sollten erst vollständig aus- gekühlt sein, vielleicht auf dem Balkon, bevor der Inhalt des Aschenbechers in den Abfalleimer entsorgt wird.

Um das Zündeln der Kinder in ihren Zim- mern zu vermeiden, sind ernste Gesprä- che notwendig. Die Kinder müssen auf die Gefahren von Feuer hingewiesen werden.

Sie wissen meist nicht, wie ein Brand sich ausweitet und welche Dinge in ihrem Zimmer von der Bettdecke bis zur Gardine rasend schnell in Flammen stehen.

Da Kinder aber Kinder sind, reicht die Aufklärung über die Gefahr oft nicht. Deshalb sollten sie auch nicht in unnötige Versuche geführt werden: Feuerzeuge oder Streichhölzer sollten nicht sichtbar herum liegen. Das Interesse wird ja oft erst mit der Gelegenheit geweckt.

Natürlich gibt es zwischenzeitlich auch technische Hilfen zur Vorbeugung erheblicher Feuerschäden.

Dringend zu empfehlen sind Brandmelder. Brandmelder funktionieren über das Streulichtprinzip, d. h. sie erkennen über Lichtsignale Rauch und lösen Warnsignale aus.

Um eine frühzeitige Warnung zu bewirken, sollten Sie in jedem Wohnraum, Schlafzimmer und Kinderzimmer sowie an zentraler Stelle der Wohnung in der Diele einen Brandmelder an der Decke montieren. Brandmelder gibt es in vielen Variationen

und Preislagen, vom Schlicht- bis zum Luxusmodell. Kaufen können Sie beruhigt alle im seriösen Handel angebotenen Ausführungen, da seit 2008 hier nur noch Geräte erhältlich sind, die der DIN EN 14604 entsprechen und somit für tauglich befunden wurden.

Haben Sie Brandmelder angebracht, sollten Sie sie alle sechs Monate auf ihre Funktionsfähigkeit kontrollieren.

Eine weitere Hilfe kann ein Feuerlöscher sein, der an zentraler Stelle in der Wohnung gelagert wird. Den sollten Sie aber nur in dem Falle einsetzen, dass der Brand sich noch in der Entstehung befindet und der Löschversuch auch tatsächlich erfolgreich sein kann.

Hat weder die Vorsicht noch die Vorbeugung gereicht und ist ein Brand im Haus entfacht, gilt es zu allererst Ruhe zu bewahren.

Brennt es in Ihrer Wohnung, verlassen Sie sofort Ihre Wohnung. Informieren Sie die Nachbarn über den Notfall und helfen

Sie ihnen gegebenenfalls beim Räumen des Hauses. Dann muss die Feuerwehr gerufen werden. Auch wenn die meisten Leute ein Handy haben, sollten Sie nicht unbedingt aus der brennenden Wohnung heraus oder im Treppenhaus den Notruf wählen. Wichtiger ist es, erst dafür zu sorgen, dass alle Hausbewohner in Sicherheit gebracht werden.

Vorsicht, wenn es im Keller oder im Flur brennt! Der Rauch kann Sie auf dem Weg durch das Treppenhaus töten. In diesem Fall bleiben Sie bitte in der Wohnung, schließen die Tür und stellen sich auf den Balkon oder an ein Fenster, wo Sie Luft haben und auf sich aufmerksam machen können.

Wenn Sie mit Kindern in der Wohnung leben, können Sie mit ihnen immer mal wieder den Notfall trainieren. Die meisten Kinder kennen dies aus Kindergarten und Schule und haben ihren Spaß beim Üben. So können Sie gemeinsam Fluchtwege kennenlernen und gewinnen Sicherheit. Denn gerade die benötigt man im Ernstfall, während eine Panikattacke nur die Gefahr erhöht.

Urteile ... Urteile ... Urteile ... Urteile ...

§ Prüfungszeit
Der Mieter hat das Recht, die Betriebskostenabrechnung zu überprüfen. Er hat bis zu einem Monat nach Eingang der Abrechnung Zeit (AG Gelsenkirchen-Buer, 9 C 625/92).

§ Abfotografieren
Im Rahmen der Belegeinsicht beim Vermieter oder der Hausverwaltung darf der Mieter die Belege abfotografieren, einscannen oder kopieren (AG Münster 412 C 34593/08).

§ Betriebskostenabrechnung
Bei getrennten Vorauszahlungen für Heizkosten und „kalte“ Betriebskosten und verstrichener Abrechnungsfrist für die „kalten“ Betriebskosten darf ein Mieterguthaben aus der fristgemäßen Heizkostenabrechnung nicht mit einem Nachzahlungsbetrag der „kalten“ Betriebskosten verrechnet werden (AG Melsungen 4 C 21/07 (71) WuM 2009, 459).

§ Fotokopien
Mieter haben keinen Anspruch auf Zusendung der Rechnungsunterlagen in Kopie. Anders nur, wenn die Belegkontrolle im Vermieterbüro nicht zumutbar ist (BGH VIII ZR 78/05 und BGH VIII ZR 71/06).

§ Betriebskostenumlage
Für die Berechtigung zur Umlegung von Betriebskosten genügt eine Verweisung im Mietvertrag auf den gesetzlichen Betriebskostenkatalog, sofern es sich nicht um „sonstige Betriebskosten“ handelt (BGH VIII ZR 128/08 WuM 2009, 351).

§ Datenschutz
Der Vermieter darf die Vorlage der Unterlagen, z. B. Heizkostenabrechnungen des Hauses oder den Hausmeistervertrag nicht mit dem Argument „Datenschutz“ verweigern (AG Münster 3 C 2015/98).

§ Originalunterlagen
Bezweifelt der Mieter einzelne Positionen der Abrechnung, kann er die Originalverträge und Originalunterlagen prüfen. Der Vermieter muss ihm diese Belege zeigen, zum Beispiel in seinem Büro (LG Hamburg 316 S 168/99).

§ Kopierkosten
Kann der Mieter die Übersendung von Kopien fordern, muss er die Kosten für das Kopieren erstatten, 25 Cent pro Kopie (AG Pinneberg 66 C 72/03).

§ Einsicht verweigert
So lange der Vermieter die Einsicht in die Originalbelege verweigert, muss der Mieter eine eventuelle Nachforderung nicht zahlen (OLG Düsseldorf 10 U 160/97).

Vereinsinternes

Im Juli hat es einen Wechsel im Vorstand des Vereines gegeben.

Nach 38 Jahren engagierter Arbeit hat sich die stellvertretende Vorsitzende Frau Anni Bauerdick-Latrich zurückgezogen. Sie hat im Sommer 1973 ihre Tätigkeit im Verein aufgenommen, dem damals etwa 2.000 Mitglieder angehörten. Ihr volles Engagement galt dem Aufbau einer professionellen Verwaltung, bei dem sie die Erfahrung als langjährige Assistentin der Geschäftsleitung in einem mittelständischen Unternehmen einsetzte.

Sowohl bei der Einführung der ordnungsgemäßen Buchhaltung als auch bei der Schulung der Mitarbeiterinnen setzte sie



hohe Maßstäbe. Jede noch so kleine Rechnung wurde anhand des Lieferscheines geprüft, sofort und nur mit Skonto bezahlt; jeder Pfennig, der in der Kasse fehlte, wurde so lange gesucht, bis die Differenz geklärt war ...

Da sie bei Neuerungen nie Berührungsängste kannte, unterstützte sie die Anschaffung der ersten Computer und die Einführung der heute nicht mehr weg zu denkenden EDV.

Mit ihrem Engagement und ihrer Begeisterung hat Frau Bauerdick-Latrich viel dazu beigetragen, dass der 1973 noch in den Kinderschuhen steckende Verein Deutscher Mieter und Pächter e.V. zum DMB Dortmund, Mieter und Pächter e.V. mit inzwischen rund 12.000 Mitgliedern geworden ist – ein Verein, der sich durch Professionalität und Fachkompetenz auszeichnet.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei Frau Bauerdick-Latrich und wünschen ihr einen genussvollen Ruhestand.

Neue stellvertretende Vorsitzende des Vereins ist Frau Rechtsanwältin Kathrin Nunnemann.

1976 in Dortmund geboren ist sie in Lünen aufgewachsen, wo sie auch ihr Abitur machte. Nach dem Jura-Studium in Bielefeld und Münster legte sie im Jahr 2000 ihr 1. Staatsexamen ab und nach dem Referendariat beim Landgericht Dortmund das 2. Staatsexamen im Jahr 2003. Als zugelassene Rechtsanwältin sammelte sie in den ersten Jahren Erfahrungen in einer alteingesessenen

Kanzlei, um sich dann 2006 mit ihrem Kollegen Herrn Achim Fricke selbständig zu machen. Einer der Schwerpunkte ihrer Tätigkeit ist das Mietrecht, wodurch auch der Kontakt zu unserem Verein entstand. Frau Nunnemann zeichnete sich in der gerichtlichen Vertretung unserer Mitglieder nicht nur durch hohe Fachkompetenz aus, sondern auch durch Einsatzbereitschaft und persönliche Anteilnahme.

Ihr großes Interesse an der Weiterentwicklung des Verbraucherschutzes und dem Ausbau unseres Vereins hat uns davon überzeugt, dass sie sicher eine würdige Nachfolgerin von Frau Bauerdick-Latrich sein wird. Wir begrüßen sie hiermit herzlich.



Wiederwahl

Am 15. Oktober wurde der Erste Vorsitzende des DMB Dortmund, Mieter und Pächter e.V., Robert Punge, auf der Delegiertenversammlung des DMB NRW mit großer Mehrheit in seinem Amt als

stellvertretender Vorsitzender des Landesverbandes bestätigt.

Ebenfalls wieder gewählt wurde Bernhard von Grünberg als Vorsitzender, so dass

auch für die nächste Amtszeit von vier Jahren eine wohnungspolitisch engagierte und erfolgreiche Arbeit vom DMB NRW zu erwarten ist.

Einladung

zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2011

Ort:

Kolping-Haus, Saal Kolping
Silberstraße 24-26, 44137 Dortmund

Zeit:

Donnerstag, 17. November 2011
17.00 Uhr

Anträge zur Tagesordnung sind spätestens fünf Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen.

Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Genehmigung des Protokolls der letzten Mitgliederversammlung
3. Jahresbericht des Vorstandes
4. Bericht des Kassenwartes
5. Prüfungsbericht
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahl eines neuen Beiratsmitgliedes
8. Aktuelle Beispiele aus der Rechtsprechung der Dortmunder Gerichte von Frau RA Kathrin Nunnemann, stellvertretende Vorsitzende des Vereins
9. Verschiedenes

Der Vorstand

[„Aktion bei DMB Dortmund Mieter und Pächter e.V.“](#)

Mitglieder werben Mitglieder

Je größer der Verein, desto besser können wir unseren Mitgliedern helfen, die Rat und Unterstützung suchen. Das wissen wir, weil der „DMB Dortmund Mieter und Pächter e.V.“ in den letzten Jahren einen besonders erfreulichen Zuwachs an neuen Mitgliedern verzeichnen konnte.

Wir wollen uns auf unseren Erfolgen nicht ausruhen und rufen deshalb alle Mitglieder zur Werbung neuer Mitglieder auf. Wer als Mitglied ein neues Mitglied für unseren Verein wirbt, erhält dafür eine

Erfolgsprämie von 20 Euro.

Ein Formular zur Beitrittserklärung finden Sie auf der nächsten Seite. Weitere Beitrittsformulare gibt es in unseren Geschäftsstellen in Dortmund, Lünen und Castrop-Rauxel. Den entsprechenden Scheck mit der Werbepremie schicken wir zu, sobald der erste Jahresbeitrag des neuen Mitglieds bei uns eingegangen ist. Viel Erfolg also bei der Mitgliederwerbung!

Ich habe das neue Mitglied (siehe Beitrittsformular auf der Rückseite) für „DMB Dortmund Mieter und Pächter e.V.“ geworben und bitte um die Zusendung des Prämieschecks in Höhe von 20 €.

Name

Vorname

PLZ, Ort

Straße, Nr.

Impressum

Herausgeber: DMB Dortmund
Mieter und Pächter e.V.
Prinzenstraße 7 (am Rathaus),
44135 Dortmund
Vorsitzender: Robert Punge

Telefon: 0231 / 58 44 860
Telefax: 0231 / 52 81 06
Email: service@mieterschutz.com
Internet: www.mieterschutz.com
Fotos: Nadine Gregorowski

Redaktion: Susanne Neuendorf /
Robert Punge / Rosemarie Kalina
Verbreitete Auflage: 12.000
Druck und Vertrieb: Kleff GmbH,
Hosbachstraße 2, 44287 Dortmund

Beitrittserklärung

Hiermit erkläre(n) ich / wir meinen / unseren Eintritt in den

(Mitglieds-Nr. – wird vom Verein eingetragen –)

DMB Deutscher Mieterbund Dortmund

Mieter u. Pächter e.V., Mieterschutzverein
 Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund – Postfach 10 41 20, 44041 Dortmund
 Telefon (0231) 58 44 86-0 – Telefax (0231) 52 81 06
 E-Mail: service@mieterschutz.com



Mietrechtsschutzversicherung ja nein

einmalige Aufnahmegebühr	20,00 €
--------------------------	---------

Ich / Wir zahle(n)

Abbuchungsermächtigung

Mitgliedsbeitrag z. Zt. 6,00 € monatlich

jährlich	72,00 €
----------	---------

Versicherungsbeitrag z. Zt. 1,75 € monatlich

jährlich	21,00 €
ab 01.01.2012	24,00 €

Die Kündigung muss schriftlich (ggf. per Einschreiben) mit einer vierteljährlichen Frist zum Schluss eines Kalenderjahres erfolgen. Bei der Kündigung muss die Mindestmitgliedschaft von **zwei vollen Kalenderjahren** erfüllt sein. Der Beitrag ist jährlich im Voraus fällig; unabhängig von der Zahlungsweise. Die Satzung des Vereins und die Bedingungen zur Rechtsschutzversicherung erkenne(n) ich / wir an; je ein Exemplar habe(n) ich / wir erhalten.

1. _____ geb. am _____
 Name, Vorname

2. _____ geb. am _____
 Name, Vorname

_____ PLZ/Ort _____ Straße und Hausnummer _____ Telefon (privat) _____

_____ Telefon (dienstlich) _____ Fax _____ Handy _____

Ich / Wir verpflichte(n) mich / uns, bei Wohnungswechsel die neue Anschrift unverzüglich bekannt zu geben, ansonsten ist der Deutsche Mieterbund Dortmund berechtigt, evtl. entstehende Kosten mir/uns in Rechnung zu stellen. Mit der Speicherung meiner / unserer persönlicher Daten – auch über das Ende der Mitgliedschaft hinaus – bin ich / sind wir einverstanden. Ich / wir erkläre / n mich / uns damit einverstanden, dass die Daten an Dritte weitergegeben werden, soweit dies im Rahmen des Geschäftsbetriebes erforderlich ist. Der Deutsche Mieterbund Dortmund sichert in diesem Zusammenhang zu, die Datenschutzregelungen einzuhalten.

_____ Ort, Datum 1. _____
 eigenhändige Unterschrift (Vor- und Zuname)

_____ Ort, Datum 2. _____
 eigenhändige Unterschrift (Vor- und Zuname)

Abbuchungsermächtigung

Hiermit ermächtige(n) ich / wir den DMB Deutscher Mieterbund Dortmund, die Beiträge und Gebühren von meinem / unserem Konto abzubuchen. Die Abbuchungsermächtigung kann / können ich / wir jederzeit widerrufen.

_____ Konto-Nummer _____ Bankleitzahl _____

_____ Bank, Sparkasse, Postbank und Ort _____

_____ Ort, Datum 1. _____
 Name, Vorname

_____ Ort, Datum 2. _____
 Name, Vorname

Sparkasse Dortmund
 (BLZ 440 501 99) 001 042 378

Dortmunder Volksbank
 (BLZ 441 600 14) 2 601 416 000