

# Neuer Vor-Ort-Service bei Feuchtigkeit und Schimmelbefall



Foto: Jörg Wild

**Zusammenarbeit vereinbart (v. l.): Bernhard von Grünberg, Mieterbund Bonn, und Stephan Herpertz, Verbraucherzentrale Bonn**

■ Feuchte Wände, Modergeruch und Schimmelflecken plagten viele Mieter, vor allem in der kühlen Jahreszeit. Der Mieterbund hat mit der Verbraucherzentrale NRW einen neuen Service für unsere Bonner Mitglieder vereinbart. Mitarbeiter der VZ-Energieberatung Bonn kommen ins Haus und begutachten die Wohnung. Wir fragten Stephan Herpertz, Energieberater der Verbraucherzentrale.

**MZ: Wie sieht Ihr Service konkret aus?**

● **Stephan Herpertz:** Wir machen zuerst eine Art Feuchte-diagnose. Das heißt, wir sehen uns die kritischen Stellen an, also Wände, Ecken und Fenster, und nehmen bei Bedarf Messungen vor. Wir begutachten maximal drei Räume.

**MZ: Was wollen Sie von den Bewohnern wissen?**

● **Stephan Herpertz:** Wir fragen nach Lebensgewohnheiten und

Wohnverhalten. Zum Beispiel wie lange die Bewohner sich regelmäßig in der Wohnung aufhalten, welche Heiz- und Lüftungsgewohnheiten sie haben, ob in der Wohnung gewaschen oder Wäsche getrocknet wird.

**MZ: Und danach?**

● **Stephan Herpertz:** Die Diagnose lässt Rückschlüsse über die möglichen Ursachen zu. Alles wird schriftlich protokolliert. Gegebenenfalls raten wir Mietern, was sie möglicherweise selbst tun können, zum Beispiel beim Heiz- und Lüftungsverhalten. Oder wir stellen fest, dass augenscheinlich Gebäudemängel oder Schäden in Frage kommen, die Bewohner nicht beeinflussen können.

**MZ: Welchen Wert hat so ein Protokoll?**

● **Stephan Herpertz:** Es hat den Charakter einer fachkundigen Einschätzung der Situation, kann aber ein Sachverständigen-gutachten nicht ersetzen. Es ist

aber eine gute Grundlage für die anschließende Rechtsberatung, wenn der Hauseigentümer gefragt ist.

**MZ: Sie beraten also nicht?**

● **Stephan Herpertz:** Wir vermitteln bauphysikalisches Grundwissen und informieren und be-

raten zum Heiz- und Lüftungsverhalten oder wie man vernünftig Energie sparen kann. Zu medizinischen oder rechtlichen Fragen können wir uns nicht äußern. Rechtsberatung bleibt Sache des Mieterbundes. Wir werden auch nicht tätig, wenn Mieter und Vermieter sich schon in einem Rechtsstreit befinden. Mit unserer Beratung können wir dem aber vorbeugen.

**MZ: Wann sollte man Ihren Service in Anspruch nehmen und was kostet er?**

● **Stephan Herpertz:** Auf jeden Fall während der Heizperiode, weil unsere Messverfahren nur dann zu aussagekräftigen Ergebnissen führen. Der Normalpreis beträgt 60 Euro, Mitglieder des Mieterbundes zahlen die Hälfte. Einen Termin vereinbaren können Ihre Mitglieder mit der Energieberatung der Verbraucherzentrale Bonn (Telefon 02 28/88 68 38 05 oder [bonn.energie@vz-nrw.de](mailto:bonn.energie@vz-nrw.de)). ■

## Beratungsscheine für Sozialhilfeempfänger mit Mietproblemen

■ Der Mieterbund Bonn hat bereits seit längerer Zeit eine Vereinbarung mit dem Jobcenter und der Stadt Bonn getroffen, die es Transferleistungsempfängern (SGB II und SGB XII) bei gravierenden Problemen ermöglicht, die Hilfe des Mietervereins in Anspruch nehmen zu können und die Stadt für diese Sondermitgliedschaft die Kosten übernimmt.

### Verbessertes Verfahren für Betroffene

Für betroffene Mieter hat sich das Verfahren zur Beantragung dieses Beratungsscheins nun vereinfacht. Die jeweiligen Anträge müssen direkt beim Jobcenter oder beim Sozialamt der Stadt Bonn gestellt werden, die dann unmittelbar an den Mieterverein überweisen.

„Der Mieterbund und die Stadt haben jetzt eine gute Lösung gefunden, Mietern mit sehr geringen Einkommen auch zu ihrem Recht zu verhelfen“, so Mieterbundvorsitzender Bernhard von Grünberg.

**B**onner Richter stehen nicht in dem Ruf, auf Schlagzeilen aus zu sein. Das gilt vermutlich auch für Amtsrichter Dr. Daniel Facius. Dennoch hat er Anfang Januar erheblichen Wirbel in den Bonner Medien ausgelöst. Da wurde nämlich sein Beschluss vom 17. Dezember 2015 bekannt, wonach der Bonner Mietspiegel nur ein „einfacher“ sei (Az: 203 C 79/14). Ausdrücklich abgesprochen wird ihm die Eigenschaft „qualifiziert“, weil er „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ nicht genüge.

Beim Mieterbund stand das Telefon nicht still. Die Bonner Presse und der WDR berichteten ausführlich. Schlagzeilen wie „Amtsrichter kippt Mietspiegel“ oder „Richter nimmt Mietspiegel auseinander“ verunsicherten die Mieter und führten zu Missverständnissen, wie so häufig bei komplizierten Themen. In Stellungnahmen und Interviews ordnete der Mieterbund die Richtermeinung richtig ein, um solche Missverständnisse auszuräumen.

### Zwei Juristen, drei Meinungen

Dieses geflügelte Wort bewahrt sich auch hier. Der Bonner Mietspiegel wurde 2011 von Haus & Grund, Mieterbund und Stadt Bonn nach den Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erarbeitet und 2013 für zwei Jahre einvernehmlich fortgeschrieben. Von allen Beteiligten, insbesondere auch von den Bonner Gerichten, wurde er als „qualifiziert“ anerkannt. Richter Facius steht mit seiner Auffassung also erst einmal allein da. Offen ist, ob sie einer Überprüfung in der nächsten Instanz standhält. Der angesehene Mietrechtler Norbert Eisenschmid, langjähriger Justiziar des Deutschen Mieterbundes, hält das für unwahrscheinlich.

### Was bedeutet qualifiziert?

Im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren (Vergleichsmietenver-

# Aufregung um den Bonner Mietspiegel



Foto: Thomas Wolf www.foto-tv.de/wikipedia

fahren) muss der Vermieter seine Forderung begründen. Als Nachweis für die Vergleichsmiete haben sich Mietspiegel bewährt, repräsentative Übersichten der am Ort üblicherweise gezahlten Mietpreise. Sie schaffen für Mieter wie Vermieter Markttransparenz. Die Aussagekraft von Mietspiegeln ist deshalb deutlich höher als bei den ebenfalls zulässigen Nachweismöglichkeiten Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten. Ein Mietspiegel ist qualifiziert, wenn seine Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erhoben und aufbereitet wurden. Dann nämlich gilt im Mieterhöhungsverfahren die Vermutung, dass die ortsübliche Miete richtig wiedergegeben wird. Will der Vermieter mehr als

die Mietspiegelmiete, muss er das genau begründen. Der qualifizierte Mietspiegel begünstigt deshalb eine gütliche Einigung der Vertragsparteien und hilft so, Mietprozesse zu vermeiden. Dann gewinnen nämlich alle.

### Sollen Gutachter entscheiden?

Hintergrund des Mietspiegelbeschlusses von Richter Facius ist eine drastische Mieterhöhung, die die Rheinhaus Wohnbau vor zwei Jahren von einer Beueler Mieterin forderte. Begründet wurde sie mit drei Vergleichswohnungen aus eigenem Besitz, die Rheinhaus erst kurz vorher teuer neu vermietet hatte („Rheinhaus: Tricksen, Zocken, Abkassieren“, MieterZeitung 2/2014). Mit Hilfe des Mieterbun-

des wehrte sich die Mieterin und verwies auf den Mietspiegel. Den wollte Rheinhaus nicht akzeptieren; seine Werte seien unrealistisch und entsprächen nicht dem Vergleichsmietenniveau. Einigungsversuche scheiterten und die Mieterin wurde verklagt. Beim zuständigen Richter fand die Argumentation von Rheinhaus anscheinend Gehör. Im schon erwähnten „Hinweis – und Beweisbeschluss“ vom 17. Dezember 2015 wird nicht nur dem Bonner Mietspiegel die Eigenschaft „qualifiziert“ abgesprochen. Auf Antrag von Rheinhaus beauftragte das Gericht auch drei Sachverständige, sich gutachterlich zur Vergleichsmiete im einfachen Mietspiegel zu äußern. Es ist daher fraglich, ob der Streit dann ausgestanden ist. Sicher ist jetzt schon: Gutachten verteuern das Verfahren erheblich.

## „Kein Grund zur Besorgnis!“

**MZ:** Der Beschluss des Amtsgerichts hat viele Mieter verunsichert. Müssen sie sich Sorgen machen?

● **Jürgen Schönfeldt:** Nein. Erstens handelt es sich um eine Einzelmeinung. Zweitens ist ihre Begründung nicht sehr überzeugend, zum Teil auch fragwürdig. Wir sind daher guten Mutes, dass sie in der nächsten Instanz keinen Bestand haben wird. Der Justiziar des Deutschen Mieterbundes teilt diese Meinung.

**MZ:** Sie wollen gegen den Richterspruch angehen?

● **Jürgen Schönfeldt:** Ja. Wir geben unserem Mitglied Rechtsschutz für einen Musterprozess.

**MZ:** Ist das denn noch nötig? In diesem Jahr kommt doch ein neuer Mietspiegel.

● **Jürgen Schönfeldt:** Die Stadt hat ihn für Mitte des Jahres angekündigt. Mieterbund sowie Haus & Grund arbeiten mit daran. Natürlich wird es auch wieder ein



qualifizierter Mietspiegel sein. Der jetzige Streit um den alten Mietspiegel ist aber kein akademischer. Wir brauchen Klarheit und vor allem Rechtssicherheit.

**MZ: Rechtssicherheit?**

● **Jürgen Schönfeldt:** Sie ist Voraussetzung dafür, dass der qualifizierte Mietspiegel seine friedensstiftende Aufgabe erfüllen kann. Mieter und Vermieter können sich auf einer verlässlichen Grundlage einigen und müssen kein Gericht bemühen. Dabei helfen wir.

**MZ: Was ist mit Gutachten?**

● **Jürgen Schönfeldt:** Vergleichswohnungen oder Gutachten sind dagegen streitträchtig. Ein qualifizierter Mietspiegel ist daher unerlässlich. So sieht es auch Haus & Grund.

## Sechs Fragen an den Fachmann



**Jürgen Schönfeldt,**  
Rechtsberater und Leiter der  
DMB-Geschäftsstelle Siegburg

**MZ: Was raten Sie Mietern?**

● **Jürgen Schönfeldt:** Auch der alte Mietspiegel ist noch eine gute Grundlage für Mietpreisverhandlungen. Er ist am 31. Dezember nicht ungültig geworden. Immer noch gilt: Sorgfältig prüfen, sich nicht einschüchtern lassen und den Rat des Mieterbundes einholen. Im Übrigen: Binnen drei Jahren darf die Miete höchstens um 15 Prozent steigen. ■

# Mieterbund fordert Rat auf: Endlich handeln!

■ Mieterbundvorsitzender Bernhard von Grünberg hat zum Jahreswechsel eindringlich an die Bonner Ratsfraktionen appelliert, längst überfällige Personalentscheidungen zu treffen. Wohnungspolitische Schlüsselämter, das Planungs- und das Sozial- und Wohnungsdezernat sowie die Leitung der Abteilung Wohnen seien immer noch vakant. Diese Stellen sind ganz entscheidend dafür, dass jetzt auch in Bonn kurzfristig neue Wohnungen geplant und realisiert werden. Schon jetzt sind die Planungs- und Baugenehmigungszeiten zu lang.

Die Stadt Bonn muss sich auch entschließen, neue Baugebiete zu bestimmen und vorzubereiten für eine möglichst rasche Bebauung. Wachsende Versorgungsengpässe (zurzeit sind circa 3.500 Wohnungssuchende beim Wohnungsamt gemeldet, hinzu kommen circa 4.000 Flüchtlinge) und notwendige Maßnahmen zur Integration von Migranten einerseits, neue Förderprogramme des Landes andererseits erforderten eine handlungsfähige Verwaltung. Bonn dürfe Chancen bei der Mittelzuweisung nicht wieder vergeben. Sowohl der Bund als auch das Land Nordrhein-Westfalen haben die Mittel für die Wohnraumbeförderung erheblich aufgestockt. So braucht der Bauherr in Bonn für öffentlich geförderte Wohnungen nur 65 Prozent der Darlehen wieder zurückzahlen; 35 Prozent der Darlehenssumme werden ihm vom Land als sogenannter „Tilgungsverzicht“ geschenkt. Hinzu kommen Erleichterungen beim Bauen. Zum Beispiel können Stellplätze entfallen, deren Errichtung in der Regel sehr teuer und die unwirtschaftlich sind. Darüber hinaus kann zumindest zeitweise auf die Errichtung von Balkonen verzichtet werden. Statt vierstöckiger Häuser können jetzt fünfstöckige errichtet werden. In Ausnahmefällen können sogar Hochhäuser gebaut werden. Voraussetzung hierfür sind aber gemischte Belegungen, so dass die Fehler des Wohnungsbaus der 70er und 80er Jahre vermieden werden.

Zu hoffen ist, dass der Rat und die Verwaltung jetzt tatsächlich handeln. Der Bau von Wohnungen ist erheblich günstiger als zum Beispiel die Unterbringung von Flüchtlingen in Gemeinschaftsunterkünften oder Containern. Notwendig sind dort nämlich neben den hohen Miet- und Umbaukosten noch zusätzliches Personal für Bewachung, Sozialarbeit und Versorgungspersonal. Ganz unabhängig davon, dass die Unterbringung oft menschenunwürdig ist und es zu Konflikten kommen kann, die nicht gut sind für das Zusammenleben in unserer Stadt. Der Mieterbund erhofft sich, dass dieser Appell nun tatsächlich die Verantwortlichen unserer Stadt in Rat und Verwaltung aufweckt und schnell und effektiv gehandelt wird im Sinne des Zusammenlebens in Bonn und im Sinne der Vermeidung von Kosten. ■

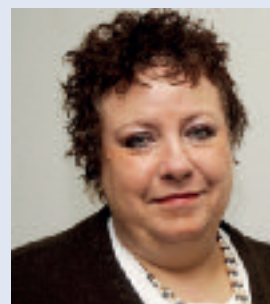
Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e. V., Noeggerathstraße 49, 53111 Bonn, Tel. 02 28/94 93 09-0, Fax 02 28/94 93 09-22, www.mieterbund-bonn.de, info@mieterbund-bonn.de. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 15-17: Bernhard von Grünberg, MdL, Bonn

## Neu in der Rechtsberatung

Unser Bonner Beraterteam wurde im Februar erweitert um Beate M. Wieloch und Jens-Martin Klein, der vor einigen Jahren schon einmal in der Geschäftsstelle Siegburg beraten hat. Mehr in der nächsten Ausgabe dieser Zeitung.

■ **Beratung in Bad Honnef**

Diese Aufgabe hat unsere Bonner Kollegin Barbara Naß übernommen. Sie berät montags von 14.00 bis 16.00 Uhr im Rathaus (Terminvereinbarungen unter Telefon 02 28/94 93 09-0). Sie ist weiterhin in der täglichen Telefonsprechstunde zwischen 12.00 und 13.00 Uhr erreichbar.



**Barbara Naß**

■ **Aktiv im Quartier – vor Ort in Tannenbusch**

Was in der Regel in den großen Wohnanlagen los ist, wissen wir natürlich, aber manchmal erfahren wir trotzdem erst zu spät davon. Deshalb möchten wir stärker als bisher vor Ort in dem Projekt Soziale Stadt Bonn in Tannenbusch Präsenz zeigen. Unsere Kollegin Munirae Gharevi wird daher bald regelmäßig im Stadtteilbüro in Tannenbusch unsere Ansprechpartnerin sein und auch ein offenes Ohr für Mieter haben und Mieterversammlungen organisieren. Nähere Infos in der nächsten Ausgabe und natürlich auf unserer Website, Facebook und Twitter.



**Munirae Gharevi**