

**BEWÄHRTE QUALITÄT IN NEUEM GEWAND**

# Mitgliederversammlung stimmt über Namensänderung ab



Die Expertenrunde



**Claudia Albiolo, Birgit Pfeuffer und Petra Michel erwarten die Gäste (v. l.)**

Manchmal kann es fast zur Glaubensfrage werden: den bewährten Namen beibehalten oder mit neuem Namen einen Aufbruch wagen. Mit diesen Überlegungen quälen sich nicht nur viele Heiratswillige herum, sondern sie beschreiben auch die seit einiger Zeit innerhalb des hessischen Mieterbundes geführte Diskussion um die Vereinheitlichung der Vereinsnamen. Der Mieterverein Darmstadt hat es gewagt. Unter dem neuen Namen Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V. wird er nach dem Willen der abstimmungsberechtigten Mitglieder künftig firmieren.

Die Befragung der hessischen Vereinsmitglieder 2007 hatte das Problem eigentlich erst so richtig zu Tage gefördert. Was für viele eine Frage der langjährigen Identifizierung mit dem eigenen Verein ist, wurde von 63 Prozent der Mitglieder ganz anders gesehen. Die nämlich sehen das Gesamtimage der Organisation stärker durch den Dachverband Deutscher Mieterbund geprägt und nicht zu sehr durch den örtlichen Mieterverein. So stellte sich die Frage, ob nicht ein deutliches Annähern an die Dachorganisation vor allem auch im Hinblick auf die Werbung neuer Mitglieder image-

fördernd auch auf Vereinsebene sein könnte.

Die richtige Einordnung der enormen regionalen Vielfalt des Deutschen Mieterbundes wird durch ein Sammelsurium unterschiedlicher Namen erschwert. Selbst Mitglieder wussten häu-

fig ihren eigenen Verein nicht richtig zu benennen, da Namen wie „Mieterverein“ und „Mieterschutzverein“ häufig noch ergänzt wurden durch eigene Wortschöpfungen wie „Mieterverein“, „Mieterschutzbund“ oder „Mieterbund“.

Die dem Deutschen Mieterbund und seinen angeschlossenen Vereinen immer wieder attestierte Kompetenz in mietrechtlichen Fragen wird für die hilfesuchenden Mieter dadurch erschwert, dass nicht deutlich genug erkennbar ist, wer unter seinem Dach firmieren darf und wer sich nur als mehr oder weni-



**Der geschäftsführende Vorstand bereitet sich vor (v. l.): Stefan Gillich, Ulrich Ritter und Helmut Dörfer**



Interessierte Mitglieder



**Mietspiegelprobleme dramaturgisch bearbeitet – Regina Kamm und Sibylle Briese spielen die Mietervereinspraxis**

# Hausmeisterkosten splitten

ger kompetenter Trittbrettfahrer hinzugesellt. In Zeiten des Internet und der sonstigen Medien ein grundlegender Fehler, wie Marketingexperten schon seit längerem deutlich machen. Sie sehen in diesem vielfältigen Erscheinungsbild ein großes Identifikationsproblem, das den DMB-Mietervereinen zunehmend Schwierigkeiten bei der Durchsetzung auf dem bunten Rechtsberatungsmarkt bringen wird.

Hinzu kommt, dass für viele Menschen heute die Mitgliedschaft in einem Verein insgesamt nicht mehr attraktiv erscheint. Der langfristigen Bindung wird die Attraktivität der einzelnen Dienstleistung vorgezogen.

Bereits im September 2008 war deshalb auf der Mitgliederversammlung des hessischen Mieterbundes dem Vorschlag, alle hessischen Mietervereine mögen sich einem einheitlichen Namensbild unterwerfen, mehrheitlich zugestimmt worden.

Künftig wird der Verein also den Namen Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V. tragen. Selbstverständlich stellen die Verantwortlichen des Vereins sicher, dass auch mit neuem Namen die altbekannte Qualität gewährleistet bleibt. ■

In vielen Betriebskostenabrechnungen nehmen die Kosten für den Hausmeister einen Spitzenplatz ein. Bei gutem Service wird das durchaus von vielen Mietern honoriert.

In vielen Liegenschaften steigen die Hausmeisterkosten von Jahr zu Jahr, obwohl von Service für die Mieter nicht zu reden ist. Dies gilt insbesondere für Großvermieter, bei denen Hausmeister häufig wie Verwaltungsangestellte auftreten.

Nach der Beurteilung der Gerichte dürfen durchaus nicht alle Aufgabenfelder eines Hausmeisters automatisch in der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden. Das muss vor allem bei hauptamtlich tätigen Hausmeistern oder Hausmeister-Servicediensten berücksichtigt werden.

Die Rechtsgrundlage für die Umlegung der Hausmeisterkosten findet sich im jeweiligen Mietvertrag in Verbindung mit Paragraph 2, Nr. 14 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) von 2003.

Danach gehören zu den Kosten

des Hauswirts die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen.

Klassische Hausmeisteraufgaben dienen unmittelbar dem Erhalt der Mietsache. Üblicherweise werden bei ihren Ausführungen nur Sachmittel eingesetzt, die entweder einfachstes Handwerkszeug oder reine Verbrauchsgüter sind.

Damit liegt auf der Hand, dass nicht alle Tätigkeiten hauptamtlicher Hausmeister auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Dies gilt vor allem für Verwaltungstätigkeiten, wie beispielsweise

- Wohnungsübergaben,
- Anfertigen von Übergabeprotokollen,
- Durchführung von Wohnungsbesichtigungen,

- Erstellen und/oder Verteilen von Abrechnungen, oder Instandhaltungen, wie
- Durchführung von Kleinreparaturen,
- Beauftragung von Handwerkern, Entgegennahme von Mängelanzeigen,

- Überwachung des Bauzustandes, Überprüfung des Gesamtzustandes des Anwesens,
- Wachdienste,
- Überwachung und Ablesung von Messeinrichtungen und vieles weitere mehr.

In diesen Fällen hat der Vermieter in der Abrechnung eine nachvollziehbare und plausible Splitting der Gesamthausmeisterkosten vorzunehmen. Dazu gehört auch die Angabe, wie viel Zeitaufwand für welche Tätigkeiten der Hausmeister aufbringt. Mieter müssen sich nicht von vornherein auf wenig aussagekräftige prozentuale Aufteilungen einlassen. ■

## So etwas gibt es auch im Jahr 2009 noch

Man wundert sich als Rechtsberaterin oder Rechtsanwalt eines Mietervereins häufig, was sich alles in Mietverträgen finden lässt. Ganz weit oben in der Kategorie Unglaubliches rangiert allerdings der Mietvertrag einer indonesischen Studentin, die sich in der Geschäftsstelle des Mietervereins Darmstadt beraten ließ.

Sie hatte sich für 200 Euro monatlich ein möbliertes Zimmer von einer Eigentümergemeinschaft in der Wilhelm-Leuschner-Straße in Darmstadt gemietet. Folgende Verpflichtungen fanden sich im Mietvertrag der mit deutschen Gepflogenheiten unerfahrenen Frau:

- „Für Einlass der Besucher ins Haus hat der Mieter selbst zu sorgen. Die Hausverwaltung darf zwecks Einlass durch Besu-

cher nicht belästigt werden ...“

- „Gästen der Mieterin ist die Badbenutzung nicht gestattet ...“

- „Wäsche waschen etc. ist nicht gestattet ...“

- „Während der Heizperiode dürfen die Fenster nur zum kurzen Lüften geöffnet werden ...“

- „Bei Nichteinhaltung dieser Vertragsbedingungen hat die Hausverwaltung das Recht, den Mietvertrag fristlos zu kündigen ...“

- „Alle Bedingungen dieses Vertrages sind nicht einklagbar. Bei eventuellen Unstimmigkeiten entscheiden die Hauseigentümer ...“

Vielleicht findet sich ja im Mietvertrag der nächsten Mieter noch die Klausel:

- „Mieter, die Mitglied beim örtlichen Mieterbund werden, können fristlos gekündigt werden.“ ■

### Abrechnungsfrist für Betriebskosten genau berechnen

Viele Mieter kennen mittlerweile die seit 2001 geltende einjährige Abrechnungsfrist für Betriebskosten gemäß Paragraph 556 Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch.

Das Gesetz legt jedoch nicht fest, dass eine Abrechnung über das Kalenderjahr erteilt werden muss. Dem Vermieter steht es frei, die Abrechnungsperiode selbst zu wählen. Übliche Abrechnungszeiträume sind neben dem Kalenderjahr auch der Zeitraum 1. Juni bis 31. Mai eines Jahres, der den Vorteil bietet, dass eine komplette Heizperiode in der Abrechnung erfasst werden kann. Auch andere Abrechnungszeiträume sind selbstverständlich wählbar. Der Vermieter darf lediglich nicht zur Umgehung der Frist von der bisher gewählten Abrechnungsperiode abweichen.

Die Regel lautet also: die Abrechnung muss immer spätestens ein Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode beim Mieter zugegangen sein, andernfalls darf keine Nachforderung auf Betriebskosten vom Vermieter erhoben werden. Das muss nicht in jedem Fall der 31. Dezember eines Jahres sein, sondern ausschließlich bei den Abrechnungen, die ein Kalenderjahr umfassen.

Ausschlaggebend für den Beginn der Jahresfrist ist das Ende der Abrechnungsperiode. Endet diese am 31. Mai, dann darf der Vermieter die Abrechnung bis zum 31. Mai des Folgejahres vorlegen. Im Zweifel fragen Sie Ihre Rechtsexperten des Mietervereins.