

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	08.11.2012

### **Rechtliche Vertretung von MieterInnen in Großwohnanlagen in Chorweiler-Mitte**

Mitteilungen 7.1.3 und 7.1.9 zur 24. Sitzung der Bezirksvertretung Chorweiler vom 02.07.2012

hier: Beantwortung von zusätzlichen Fragen

Bezirksvertreter Herr Kleinjans möchte wissen, warum die Rückerstattung von Nebenkosten nicht automatisiert erfolgen kann, warum dazu im Einzelnen eine konkrete Aufforderung vorliegen muss.

Ferner möchte er wissen, ob es eine Rechtsgrundlage für die Offenlegung von Nebenkostenunterlagen gibt, ob sie einklagbar ist, ob die Mieter dazu einen städtischen Rechtsbeistand erhalten können und ob der Mieter dieses Recht an andere Institutionen abtreten kann.

#### Antwort der Verwaltung:

Die Abrechnung von Nebenkosten muss spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes vorliegen.

Dem Mieter steht bei einem Guthaben grundsätzlich der sofortige Kostenausgleich durch den Vermieter zu. „Sofort“ bedeutet in diesem Zusammenhang eine angemessene Zeit von bis zu 4 Wochen Zahlungsziel.

Aufgrund des privatrechtlichen Mietvertragsverhältnisses zwischen Vermieter und Mieter kann die Erstattung grundsätzlich nur an den Mieter erfolgen.

Nach gängiger Rechtsprechung darf der Mieter zur Überprüfung die Originalbelege in den Büroräumen des Vermieters bzw. seines Verwalters einsehen. Der Mieter darf eine Person seines Vertrauens hinzuziehen, z.B. den Berater des Mietervereins.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass der Mieter grundsätzlich keinen Anspruch auf Zusendung von Fotokopien hat, selbst wenn er diese bezahlt.

Nur der Mieter einer Sozialwohnung kann die Zusendung von Ablichtungen gegen Erstattung der Auslagen verlangen (§ 29 Abs. 2 der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen -NMV-).

Ein städtischer Rechtsbeistand ist nicht möglich.

Die ehemals beim Amt für Wohnungswesen angebundene Mieterberatung wurde zum 01.04.2002 eingestellt, da den Bürgerinnen und Bürgern ausreichende Beratungsmöglichkeiten von verschiedenen Institutionen (auch Mieterverein) zur Verfügung stehen.

Bezirksvertreter Herr Zöllner möchte wissen wie erreicht werden kann, dass die Nebenkosten direkt von der Stadt an den Vermieter überwiesen werden.

Antwort der Verwaltung:

Der Sozialleistungsträger kann Leistungen direkt an den Vermieter anweisen, wenn der Leistungsberechtigte mit der Direktüberweisung einverstanden ist.

Ansonsten ist der Sozialleistungsträger nur in Ausnahmefällen berechtigt (Kenntnis über bestehende Mietrückstände, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen), Leistungen ohne Einverständnis des Leistungsberechtigten direkt an den Vermieter anzuweisen (§ 22 Abs. 7 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII).