SoVD Sozialverband Deutschland

Landesverband Bayern

E-Mail: info@sovd-by.de
internet: http//www.sovd-by.de
Sprechstunden:
montags bis donnerstags von 8 bis 12 Uhr
und nach Vereinbarung
Sprechzeiten für die Landesrechtschutzabteilung:
mittwochs von 9 bis 12 Uhr

Landesgeschäftsstelle: Thalkirchner Straße 76/II · 80337 München · Tel. (0 89) 5 30 75 08-0 · Fax (0 89) 54 37 91 06

Betriebskosten: Streitthema Nummer 1

Vermieter dürfen keine Verwaltungskosten einbauen

Die „zweite Miete" – abweichend mit „Betriebskosten" bezeichnet – steigt von Jahr zu Jahr, Strom- und Gaslieferanten sei Dank. Unabhängig davon: Viele verstehen das Fachchinesisch ihrer Betriebskostenabrechnung nicht mehr, was naturgemäß immer öfter Streit mit den Vermietern zur Folge hat. Die Juristen der örtlichen Mietvereine gehen nach den ihnen vorgelegten Abrechnungen davon aus, dass jede zweite Abrechnung von den Mietern unzutreffende Beträge verlangt.

Die häufigsten Streitpunkte sind:

- Wann und in welchem Umfang dürfen Kosten umgelegt werden?
- Sind in der Abrechnung unzulässige Verwaltungs- oder Reparaturkosten enthalten?
- Wie müssen die Betriebskosten auf mehrere Mieter verteilt werden: nach Verbrauch, nach Wohnfläche, nach der Personenzahl?
- Wie werden Wohnungsleerstände behandelt?
- Welche Rechte haben Mieter, die ihre Abrechnung prüfen wollen?
- Bis wann muss die Nebenkostenabrechnung beim Mieter sein?
- Was können Mieter tun, wenn der Vermieter „nicht abrechnet"?

Mieter, die nicht übervorteilt werden wollen, sollten wissen, was zu den Betriebs-/Nebenkosten gehört. „Kalt" erwischt es die Mieter bei der Grundsteuer, der Wasserversorgung, dem Abwasser, bei Fahrstuhlkosten, der Straßenreinigung und Müllabfuhr, der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Beleuchtung, der Schornsteinreinigung, den Sach- und Haftpflichtversicherungen, dem Aufwand für einen Hausmeister, der Gemeinschaftsantenne/dem Breitbandkabel, Kosten der Wäschepflege und „sonstigen Betriebskosten" (etwa dem Aufwand für ein Schwimmbad und/oder eine Sauna).

Zu den „warmen" Betriebskosten, den Heizkosten, gehören in erster Linie die Brennstoffkosten (Fernwärme, Gas, Öl), ferner der Aufwand für die Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage, die Kosten für den Betriebsstrom, die Wartungs- und Reinigungskosten, die Kosten für Messungen, für die Anmietung der Erfassungsgeräte sowie für eine Wärmemessdienstfirma.

Der Vermieter muss alle zwölf Monate abrechnen, was nicht unbedingt mit dem Kalenderjahr übereinstimmen muss. Er hat alle Kostenarten einzeln aufzulisten, damit der Mieter auf einen Blick prüfen kann, ob nur die gesetzlich zulässigen Aufwendungsarten umgelegt worden sind. Die Gesamtkosten für das Haus müssen – entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel – auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt sein. Nicht abrechnen müssen natürlich diejenigen Vermieter, die mit ihren Mietern Inklusivmieten oder feste Pauschalen vereinbart haben.

Für die Verteilung der kalten Betriebskostenarten gilt der vereinbarte Aufteilungsmaßstab: zum Beispiel die Wohnungsgröße oder die Personenzahl. Wasserkosten können auch verbrauchsabhängig abgerechnet werden, wenn entsprechende Erfassungssysteme installiert sind. Heizkosten sind verbrauchsabhängig abzurechnen, wenn mindestens zwei Wohnungen von einer Heizanlage versorgt werden. Dabei muss der Vermieter 50 bis 70 Prozent der Heizkosten nach Verbrauch verteilen. Die restlichen 30 bis 50 Prozent werden nach einem festen Maßstab, normalerweise nach der Wohnfläche aufgeteilt. In Ausnahmefällen ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung bis zu 100 Prozent möglich, wenn das so vereinbart wurde.

Der Vermieter muss auch leerstehende Wohnungen in seine Abrechnung einbeziehen. Er muss die darauf entfallenden Beträge selbst tragen, darf also die Gesamtkosten für das nur teilweise vermietete Haus nicht einfach auf die vermieteten Wohnungen aufteilen.

Der Mieterbund empfiehlt, vor allem darauf zu achten, ob es erhebliche Abweichungen bei den einzelnen Positionen zu denen des Vorjahres gegeben hat. Solche Abweichungen müssen plausibel erklärt sein. Bei Zweifeln hat der Mieter das Recht, die Originalunterlagen des Vermieters einzusehen, er kann aber auch Kopien dieser Unterlagen verlangen, wofür ihm Kopierkosten (in der Regel: 25 Cent pro Seite) in Rechnung gestellt werden dürfen.

Wichtig auch: Spätestens zwölf Monate nach dem Ende einer Abrechnungsperiode muss der Vermieter die Betriebskostenabrechnung zugeschickt haben. Hält er diese Frist nicht ein, so muss der Mieter eine etwaige Nachzahlung nicht leisten. Beispiel: Fordert ein Vermieter im Jahr 2008 für das Kalenderjahr 2006 Beträge für Betriebskosten nach, so kann der Mieter dem widersprechen. Ausnahme: Der Vermieter hat die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten, zum Beispiel wenn kommunale Gebühren verspätet festgesetzt wurden. Abrechnen muss der Vermieter aber auf jeden Fall, weil es ja zu einer Rückzahlung von Betriebskosten an den Mieter kommen kann, die vom Vermieter auf jeden Fall – auch noch nach mehr als einem Jahr – zu leisten ist.

„Die zweite Miete", eine Broschüre des Deutschen Mieterbundes, ist für 5 Euro beim örtlichen Mieterverein oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin (plus Versandkosten), zu haben: Tel.: 030 / 22 32 30, Fax: 030/22 32 31 00. *W. B.*

Foto: soundboy/photocase

Betriebskostenabrechnungen sind oft unübersichtlich. Informieren Sie sich darüber, welche Kosten zulässig sind und wann Sie von Ihrem Vermieter eine Erklärung verlangen sollten.

Besuchen Sie unsere Homepage
www.sovd-by.de

Liebe Kameradin,
lieber Kamerad,
verehrte Mitglieder,

gerade in den Zeiten des gesamtgesellschaftlichen Umbruchs, ausgelöst derzeit vor allem durch den drohenden Kollaps des Weltwährungssystems, behält die Sozialpolitik – notwendigerweise – ihren hohen Stellenwert. Ich begrüße es daher ausdrücklich, dass der Bundesverband des SoVD am 3. März dieses Jahres einen Kontakt der sozialpolitischen Sprecher der Landesverbände mit Herrn Professor Michaelis, dem Vorsitzenden des Sozialpolitischen Ausschusses beim Bundesverband, ermöglichte. Bei dieser Zusammenkunft, an welcher meine Person für unseren Landesverband teilnahm, kristallisierte sich die Notwendigkeit der Verhinderung einer allzu ausufernden finanziellen Förderung von in eine ökonomische Schieflage geratenen Großbetrieben heraus. Sicher: Auch dort gibt es zahlreiche Arbeitsplätze, für deren Erhalt dem Staat eine Mitverantwortung zufällt – doch was geschieht demgegenüber mit den kleinen und mittleren Unternehmen, welche mit den gleichen Problemen wie ihre große Konkurrenz konfrontiert werden und in denen erheblich mehr Menschen beschäftigt sind als in der Großindustrie?

Überdies gerät dabei ja allzu sehr aus dem Blickfeld, dass der Bundeshaushalt mit seinen rund 290 Milliarden Euro inzwischen Gefahr läuft, rund ein Drittel seines Bestandes direkt oder indirekt diesem Unterstützungszweck zur Verfügung stellen zu müssen. Ein Unding, welches allein schon an seiner Nichtfinanzierbarkeit scheitern wird und muss!

Unser Landesverband verfügt bislang über keinen eigenen Sozialpolitischen Ausschuss. Doch allein schon diese hier nur ganz oberflächlich gestreiften Gegebenheiten bzw. Herausforderungen lassen es wohl angebracht erscheinen, den auf Landesebene sicherlich vorhandenen diesbezüglichen Sachverstand in einem derartigen Gremium zu erfassen und ihn dadurch der Gesamtmitgliedschaft anzubieten. Der Landesvorstand wird sich daher auf seiner nächsten Sitzung Ende Mai mit der ebenso möglichen wie wünschenswert erscheinenden Bildung eines Landes-SPA zu befassen haben.

Dieses politische Verbandsengagement darf aber natürlich nicht zur Vernachlässigung unserer Hauptaufgabe – also der Hilfeleistung für die Mitglieder – führen. Angesichts der doch sehr dünnen Personaldecke des Landesverbandes muss, auch wenn ihre Erwähnung oftmals allzu lästig erscheinen mag, doch immer wieder darauf hingewiesen werden. Der hiesige Zeitgeist, der die Bereitschaft zum freiwilligen Tätigwerden um seiner selbst willen immer weiter unterhöhlt, macht eben leider auch um den SoVD Bayern keinen Umweg!

Es grüßt Sie trotzdem in herzlicher, kameradschaftlicher Verbundenheit

Ihr Dr. Josef Haas
Landesvorsitzender

Blinde Frau hat Anspruch auf einen Blindenhund

Einer nahezu blinden Frau muss die Gesetzliche Krankenversicherung dann einen Blindenhund finanzieren, wenn ein bereits absolviertes und von der Kasse bezahltes Mobilitätstraining (bei dem der Einsatz eines Stocks gelehrt wurde) der Blinden nicht die nötige Sicherheit geben konnte. Hat die Frau (weiterhin) Angst, sich draußen frei zu bewegen, so ist der Einsatz eines Blindenhundes erforderlich, um die Unsicherheit und die Angstzustände zu kompensieren. Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung, so das Landessozialgericht Baden-Württemberg, sei es, Behinderten ein „selbstständiges Leben, unabhängig von anderen" zu ermöglichen. (AZ: L 4 KR 5486/05)

Hartz IV: Geld der Eltern kann „Einkommen" sein

Erhält ein Bezieher von Arbeitslosengeld II von seinen Eltern eine Geldzuwendung (hier: 2000 Euro), so darf sie nicht schematisch als „Einkommen" betrachtet und mit dem Bezug der Leistungen der Arbeitsagentur verrechnet werden. Laut Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen kommt es darauf an, ob es sich um eine Schenkung gehandelt hat (die zu einer Reduzierung oder Aufhebung der Leistungen führen kann) oder um ein rückzahlbares Darlehen, das – „je nach Ausgestaltung der Rückzahlungsverpflichtung – die Vermögenssituation des hilfebedürftigen Arbeitslosen unter Umständen nicht verändert" (AZ: L 7 B 240/07). *dpa*

Urteile zum Thema Aufsichtspflicht

Für spontane 5-Jährige stehen Großeltern nicht ein

Ob das Wetter schön oder durchwachsen ist: Während der Ferien verlegen die meisten Kinder den Ort ihres Spielgeschehens vom Kinderzimmer nach draußen. Auch die Eltern freuen sich über die einkehrende Ruhe in der Wohnung. Dennoch sollten Mama und Papa immer mal wieder einen Blick aus dem Küchenfenster oder dem Hobbykeller auf ihre Sprösslinge werfen. Urteile zum Thema:

Ein fast 8-Jähriger muss nicht ständig im Blick sein – Spielt der 7 Jahre und 10 Monate alte Sohn einer Frau mit seinem Fahrrad im – vom Küchenfenster der Mama einsehbaren – Hof und kommt er in einem unbeobachteten Moment plötzlich auf die Idee, auf die Straße zu fahren und verursacht er dort einen Schaden an einem Cabrio, weil er mit dem Rad in einen Kotflügel rauscht, so kann die Autobesitzerin keinen Schadenersatz von der Mutter verlangen, wenn diese glaubhaft machen kann, dass sie gelegentlich kontrollierend aus dem Fenster geblickt hat und dass ihr Filius seit vier Jahren Fahrrad fährt und die Regeln des Straßenverkehrs kennt und beachtet. Es handelte sich bei der Aktion des Jungen um eine „spontane Fehlreaktion“ eines Kindes, die nie ausgeschlossen werden kann. Für solche Fälle hält das Gesetz Kinder, die noch keine zehn Jahre alt sind, für schuldunfähig (Amtsgericht München, 322 C 3629/07).

Kreidemalerei vor dem Haus wischt der Regen weg – Vermieter haben nicht das Recht, Kreidemalerei vor dem Haus, aufgetragen vom Kind einer Mieterin, per Hochdruckreiniger zu entfernen und die Kosten dafür von der Mutter des Kindes ersetzt zu verlangen.

Das Amtsgericht Wiesbaden wies damit die Schadenersatzklage der Vermieterin zurück. Straßenkreide werde durch den Regen wieder „weggewischt“, dafür sei also vor allem kein Hochdruckreiniger erforderlich. Dass bis zum nächsten Regen die Kreidepartikel von Mietern wie Besuchern ins Treppenhaus getragen werden könnten, hielt der Amtsrichter ebenfalls nicht für stichhaltig: Es sei üblich, dass man sich auf der Matte vor dem Haus die Füße abtrete (AZ: 93 C 6086/05-17).

Für spontane 5-Jährige stehen (Groß-)Eltern nicht ein – Holt der (rüstige) Großvater seine 5-jährige Enkeltochter mit dem Auto vom Kindergarten ab und läuft das Mädchen – nachdem sie zu Hause angekommen waren und noch ein Stück auf dem Fußgängerweg gehen mussten – plötzlich auf die Straße, so kann ein Fahrradfahrer, der mit dem Mädchen zusammenstößt und sich durch den Sturz schwer verletzt, weder Schadenersatz noch Schmerzensgeld vom Opa beziehungsweise von den Eltern verlangen.

Steht fest, dass das Kind das angemessene Verhalten im Straßenverkehr mit den Eltern geübt hatte und der Großvater ebenfalls stets zuverlässig und gewissenhaft handelte, so ist die Ursache des Unfalls allein die „spontane Reaktion“ des (schuldunfähigen) Kindes – und keine Folge einer Verletzung der Aufsichtspflicht (Oberlandesgericht Bamberg, 5 U 227/06).

Ein 3½-Jähriger muss nicht auf Schritt und Tritt überwacht werden – Stößt ein 3½-jähriger Junge, der mit seinem Vater durch ein Kaufhaus läuft, in einem unbeobachteten Augenblick mit einer 79-jährigen Frau zusammen, die dabei stürzt und sich verletzt, so kann der Papa nicht wegen Verletzung der Aufsichtspflicht zur Zahlung eines Schmerzensgeldes verpflichtet werden. Kinder in diesem Alter müssen – so das Amtsgericht Konstanz – nicht „auf Schritt und Tritt bewacht“ werden, sollen sie sich zu „selbstständigen Individuen“ entwickeln. Hier berücksichtigte der Richter auch, dass sich zum Zeitpunkt des Unfalls nur wenige Leute in dem Kaufhaus befunden hatten, so dass keine „erhöhte Gefahrenlage“ bestanden habe (AZ: 4 C 43/07).

Foto: sto.E / photocase

Auf einer Baustelle haben Kinder nichts zu suchen. Ob und inwieweit im Schadensfall Eltern für ihre Kinder haften, muss im Einzelfall gerichtlich geklärt werden.

7-Jährige drohen immer „zu zündeln“ – Steckt ein 7-jähriger Junge mit offen auf dem Tisch liegenden Streichhölzern und mit – unverschlossen in einem Schrank liegenden – Teelichtern die Wohnung an, so kann die Feuerversicherung, die den Schaden reguliert, bei den Eltern des „Feuerkindes“ Regress nehmen, weil diese ihre Aufsichtspflicht verletzt und somit den Schaden grob fahrlässig ermöglicht haben. Das gilt auch dann, wenn sie behaupten, dass ihr Junge „noch nie gezündelt“ habe und „Feuerzeuge unbeachtet“ gelassen habe. Das Landgericht Bielefeld urteilte, dass es „irgendwann jedes Kind in dem Alter mal reize“, zu zündeln. Die Eltern hätten die Utensilien zum Feuermachen verstecken müssen (AZ: 21 S 166/06).

Auch 2-Jährige können sich losreißen – Geht ein Vater mit seinem 2-jährigen Sohn auf einem Gehweg spazieren, reißt sich das Kind plötzlich von der Hand des Papas los und läuft es auf die Straße, so kann der Fahrer eines Autos, das nicht mehr rechtzeitig bremsen kann und sowohl mit dem Kind als auch mit dem heranstürzenden Vater zusammenstößt, nicht die dadurch am Fahrzeug entstandenen Schäden ersetzt verlangen. Er kann nicht argumentieren, dass der Vater seine Aufsichtspflicht verletzt habe.

Weil das Kind an der Hand geführt wurde, konnte das Landgericht Köln nicht erkennen, welche Kontrollmaßnahmen zusätzlich hätten ergriffen werden sollen. Durch die Verkettung von unglücklichen Umständen ist dem Autofahrer „ein allgemeines Lebensrisiko“ widerfahren (AZ: 9 S 15/07).

Und dann war da noch... ein „jugendlicher Kicker“, der auf einem Bolzplatz einen Fußball über den vier Meter hohen Zaun schoss, wobei eine ältere Dame „niedergestreckt“ und verletzt wurde. Das Pfälzische Oberlandesgericht Zweibrücken sprach ihr ein Schmerzensgeld von 3500 Euro zu, da auch ein junger Kicker „die Gefahren eines solchen Gewaltschusses“ einschätzen könne (AZ: 8 U 126/99). *W.B.*

Herzliche Glückwünsche

Allen Mitgliedern des Sozialverband Deutschland, Landesverband Bayern, die in diesem Monat ihren Geburtstag feiern, übermitteln wir auf diesem Wege die herzlichsten Glück- und Segenswünsche für ihr neues Lebensjahr.

Der Gesamtlandesvorstand

Termine

Ortsverband Bayreuth

Die Mitglieder sind herzlich zum **monatlichen Beisammensein** im Gasthof Schwenk, Bayreuth, Pottensteiner Straße 75, eingeladen. Es findet jeden zweiten Freitag im Monat von 14.15 bis 17 Uhr statt. Damit verbunden ist auch ein allgemeiner Sprechtag für alle sozialrechtlichen Belange.

Ortsverband Rehau

Jeden zweiten Monat, und hier: zweiten Donnerstag, findet im Rathaus Rehau von 14 bis 16 Uhr ein vom Landesvorsitzenden abgehaltener **Sprechtag** statt. Außerhalb dieser Zeit steht Dr. Josef Haas jederzeit für eine Beratung nach Terminvereinbarung (auch beim Mitglied zu Hause) zur Verfügung, Bamberger Straße 39, 96114 Hirschaid, Tel. und Fax: 09543/5349, E-Mail: dr.josef.haas@web.de.

Bezirksverband Unterfranken

Der Bezirksverband Unterfranken lädt alle seine Mitglieder und Freunde zu folgenden Terminen nach Bad Bocklet, Ortsteil Steinach, Gasthaus Schneider, Riemenschneiderstraße 39, ein:
15. Mai, 15 Uhr: Muttertagsfeier
11. September, 15 Uhr: Infonachmittag mit geselligem Beisammensein
11. Dezember, 16 Uhr: Weihnachtsfeier.

Kreisverband Miltenberg-Aschaffenburg

Der Kreisverband Miltenberg-Aschaffenburg bittet alle seine Mitglieder, Freunde und Gönner, nachfolgende Termine wahrzunehmen:
1. April, 14.30 Uhr: Infotreff, Hotel „Zum Karpfen“, Maingasse 8, Obernburg
9. Mai, 14.30 Uhr: Muttertagsfeier, Café „Desiree“, Römerstraße 12, Obernburg
17. Juni: Omnibus-Tagesausflug, Ziel wird noch bekannt gegeben
5. Juli, 13.30 Uhr: Abfahrt zum geselligen Beisammensein im Waldhaus Obernburg
2. September, 13.30 Uhr: Abfahrt an der Stadthalle Obernburg zum Infotreff im Erlenhof, Hausen
4. November, 14.30 Uhr: Infotreff, Café Desiree, Römerstraße 12, Obernburg
12. Dezember, 14.30 Uhr: Weihnachtsfeier im Hotel „Zum Karpfen“, Maingasse 8, Obernburg.

Ortsverband Erding

4. April, 15 Uhr: Informationsveranstaltung mit der Polizei: Sicherheit im Alter, Gasthof „Mayr-Wirt“, Erding
16. Mai, 15 Uhr: Muttertagsfeier bei Kaffee und Kuchen, Gasthof „Zur Post“, Erding
27. Juni, 14.30 Uhr: Sommerfest, UHG-Fliegerhorst, Erding
24. bis 26. Juli: Jahresausflug nach Dresden und ins Elbsandsteingebirge
26. September: Tagesausflug nach Ruhpolding
7. November, 14.30 Uhr: Kameradschafts-Nachmittag, Gasthof „Mayr-Wirt“, Erding
15. November, 9 Uhr: Volkstrauertag
4. Dezember, 16 Uhr: Weihnachtsfeier mit Jubilarehrung, Gasthof „Zur Post“, Erding.

Bei allen Veranstaltungen wird auch über aktuelle sozialpolitische Themen informiert und diskutiert!

Ortsverband Ingolstadt-Nord

3. April, 18 Uhr: Mitgliederversammlung
15. April: Ausflug, Osterbrunnen
3. Mai: Muttertagsfeier, Haus der Vereine
12. Juni, 18 Uhr: Mitgliederversammlung
23. Juni: Sommerausflug (und Kloster Andechs)
10. Juli, 18 Uhr: Mitgliederversammlung
25. Juli: Grillfest
11. September, 18 Uhr: Mitgliederversammlung
29. September: Herbstausflug, Oberammergau
9. Oktober, 18 Uhr: Mitgliederversammlung
13. November, 18 Uhr: Mitgliederversammlung
5. Dezember, 14 Uhr: Weihnachtsfeier

Ortsverband München

18. April, 15 Uhr: monatliche Versammlung, mit Vortrag
16. Mai, 15 Uhr: Maifeier (Muttertag und Vatertag)
13. Juni, 15 Uhr: monatliche Versammlung
24. Juni, 8 Uhr: Ausflug (Bayerwald, Elisabethzell, Ruhmannsfelden), Anmeldungen werden erbeten unter Tel.: 089/7854961
18. Juli., 15 Uhr: monatliche Versammlung, mit Vortrag
Im August findet keine Zusammenkunft statt!
19. September, 15 Uhr: monatliche Versammlung
24. September, 8 Uhr: Herbstausflug, Ziel wird rechtzeitig bekannt gegeben
17. Oktober, 15 Uhr: monatliche Versammlung
14. November, 15 Uhr: monatliche Versammlung, mit Vortrag
19. Dezember, 14 Uhr: Weihnachtsfeier.
Unser Versammlungslokal „Zirbelstuben“ befindet sich im Ostbahnhof, Orleansplatz 10, und ist mit allen S-Bahnen (Linien 1 bis 8), mit U-Bahn, Straßenbahn und Linienbussen zu erreichen.