



09455

# Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 2/2021

## Auf in die Ferien — gecheckt!

NRW macht Ferien. Doch bevor es losgeht, sollte alles vorbereitet sein. Nicht nur in den Koffern sollte alles nötige verstaut sein, auch das Zuhause bedarf während der Abwesenheit einer umfassenden Vorbereitung. Wir geben Ihnen eine Checkliste, mit der Sie kontrollieren können, was Sie vor Ihrer Abfahrt in die Ferien beachten sollten:

- Stellen Sie sicher, dass Zahlungstermine für Miete und Nebenkosten, Strom, Telefon, Gas und Versicherungen auch während der Ferienzeit eingehalten werden.

- Überprüfen Sie, ob die Rauchmelder funktionieren, ein Fehlalarm kann teuer werden.

- Sorgen Sie für Ersatz, falls Sie laut Mietvertrag dazu verpflichtet sind, das Treppenhaus zu reinigen oder den Rasen zu mähen. Vielleicht tauschen Sie mit den Nachbarn Ihren Dienst.

- Überprüfen Sie vor der Abreise, ob alle Fenster und Türen geschlossen, Wasseranschlüsse gesperrt und Stecker von Fernseher, Radio und sonstigen Elektrogeräten aus der Steckdose gezogen sind. So reduzieren Sie den Energieverbrauch und schützen sich zusätz-



So richtig kann man den Urlaub erst genießen, wenn man weiß, dass auch daheim alles sicher ist. Darum erst checken und dann losfahren!

lich vor unvorhersehbaren Schäden in der Wohnung.

- Einbrecher achten auf überquellende Briefkästen, die darauf hinweisen, dass Wohnungen vorübergehend unbewohnt sind. Bitten Sie Nachbarn oder Bekannte, die eventuell auch schon Ihre Haustiere versorgen oder die Blu-

men gießen, regelmäßig den Briefkasten zu leeren.

- Auch wenn Vermieter, Hausmeister oder die Hausverwaltung darüber informiert sind, bei wem im Notfall ein Schlüssel für die Wohnung hinterlegt ist, so haben sie dennoch keinen Anspruch auf einen Wohnungsschlüssel.

- Spezielle Sicherungseinrichtungen an Türen oder Fenstern sind nützlich, bedürfen aber eventuell der Zustimmung des Vermieters.

- Falls Sie nicht mit dem Auto verreisen, hinterlassen Sie für Notfälle den Autoschlüssel bei einer Vertrauensperson, damit das Auto kurzfristig entfernt werden kann.

## Gescheiterter Kompromiss: Kosten bleiben beim Mieter

Verärgert zeigt sich der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen (DMB NRW) über die Nachricht, dass der Kompromiss zur hälftigen Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung zwischen Vermieter und Mieter nun vonseiten der CDU/CSU-Fraktion gekippt wurde.

Aus Sicht des DMB NRW wäre die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung zwischen Mieter und Vermieter ein fairer Kompromiss gewesen. „Wir hätten uns sogar gewünscht, dass der Vermieter die CO<sub>2</sub>-Bepreisung komplett übernehmen muss“, sagt Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender des DMB NRW, „denn das Ziel des Gesetzes, über die Bepreisung ei-

ne Motivation zu schaffen, für energiesparende Heizungen zu sorgen, kann nur der Vermieter erreichen. Wir haben aber eingesehen, dass man hier nur mit einem Kompromiss weiterkommt.“

Umso ärgerlicher ist es aus Sicht des DMB NRW, dass die CDU/CSU-Fraktion im Bundestag dem Druck der Immobilien Lobby und aus den eigenen Reihen, nicht zuletzt aus NRW, nicht standgehalten hat. „Entweder hat die Unionsfraktion das Ziel ihres eigenen Gesetzes nicht verstanden, oder es ist ihr egal, dass Millionen von Mietern und Mieterinnen nun die Zeche für ihre Vermieter zahlen müssen“, so

der Vorsitzende des Mieterbundes.

Ganz konkret bedeutet das Scheitern des Kompromisses für die über 5 Millionen Mieterhaushalte in NRW, dass je nach Wohnungsgröße, Heizsystem und Energieträger allein in 2021 zwischen 50 Euro und 180 Euro mehr Heizkosten jährlich für Mieterinnen und Mieter anfallen werden. Und in den kommenden Jahren wird der CO<sub>2</sub>-Preis und die finanzielle Belastung weiter steigen. Hans-Jochem Witzke: „Für viele Menschen in den unteren und mittleren Einkommensgruppen ist das eine Menge Geld, das sie nicht einfach aus der Portokasse zahlen können.“



### Seite 3

Streit mit dem Nachbarn – Eine Mediation kann eine friedliche Lösung bringen

### Seite 4

Wohngemeinschaft – Darauf sollte man vor dem Einzug achten

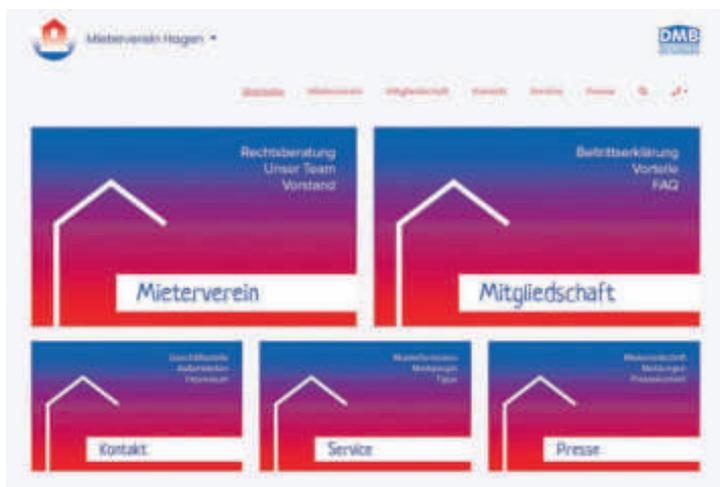
### Seite 5

Wohlfühloose Balkon – Was hier erlaubt ist und was nicht

### Seite 9

69. Mietertag des DMB – Forderungen an die Politik soll Kurswechsel bringen

### Wir haben einen neuen Internet-Auftritt



Übersichtlicher, intuitiver und freundlicher - so präsentieren sich die Mietervereine nun im Internet. Jeder Verein hat dabei einen eigenen Internet-Auftritt.

Sie finden hier nicht nur Infos zum Mieterverein, wie unser Team, unsere Aufgaben und Vorteile für Mitglieder, hier können Sie direkt online dem Verein beitreten. Wichtige Fragen mit Antworten finden Sie in den FAQ, und natürlich können Sie auch online mit uns in Kontakt treten.

Wir werden hier und da sicher noch nachbessern müssen, aber wir wollen Ihnen den bestmöglichen Service bieten.

Schauen Sie doch mal vorbei!

Und auch auf unserem Instagram-Account [mieterverein\\_hagen](#) finden Sie Neuigkeiten, erhalten Informationen und können kommentieren. Sagen Sie uns ihre Meinung oder geben Sie uns ihre Zustimmung, indem Sie uns liken. Oder Sie abonnieren uns einfach, immer auf dem Laufenden bleiben.

Dabei repräsentieren wir nicht nur den Mieterverein Hagen, sondern auch die Mietervereine Lennetal, Sauerland, Herdecke-Wetter, Schwelm und Nordhessen. Einfach mal vorbeischaun ...



### Sagen Sie uns Ihre Meinung

Sie haben Fragen, Kritik oder Anregungen für die Mieterzeitung? Schreiben Sie uns - [Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de](mailto:Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de)

### Sie sind umgezogen?

Dann teilen Sie uns doch bitte Ihre neue Adresse mit!

Sie erreichen uns unter ☎ 0 23 31 – 2 04 36 - 0

### Neue Kontoverbindung?

Auch dann informieren Sie uns bitte!

Per Mail an [Info@mietervereine-hagen.de](mailto:Info@mietervereine-hagen.de)

Bitte geben Sie dabei Ihre Mitgliedsnummer, das Geburtsdatum, Name und Anschrift und natürlich die neue Bankverbindung an.

Vielen Dank!

### Kommentar zu Mietendeckel

Das Bundesverfassungsgericht hat am 15. April 2021 entschieden: Der Berliner Mietendeckel ist verfassungswidrig! Allerdings haben die Karlsruher Richter inhaltlich nicht Stellung bezogen. Sie haben nicht über den Mietenwahnsinn in Berlin – und in anderen deutschen Metropolen – geurteilt. Statt dessen haben sie die Ansicht vertreten, der Bund allein sei für ein solches Gesetz zuständig.



Viele Abgeordnete der Union und der FDP hatten – neben Vertretern der Immobilienbranche – das Gericht mit dem Ziel angerufen, den Berliner Mietendeckel zu kippen. Die Beteiligten standen eher nicht im Verdacht, Mieterinteressen wirklich zu vertreten. Aber was ist mit der SPD? Ist diese Partei nicht auch in der Regierung? Fazit: Die sogenannte „Große Koalition“ hat es in der gemeinsamen Regierungszeit von 2013 an nicht geschafft, eine wirkliche Begrenzung der Mieten umzusetzen. Viele Initiativen des Deutschen Mieterbundes liefen ins Leere, wurden bis zur Unkenntlichkeit verwässert. Anträge von Grünen und Linken im Bundestag, die das Thema Mieten zum Inhalt hatten, wurden von den Koalitionären abgebugelt. Das ist Mieterschutz auf „christdemokratisch“ oder – was auch nicht besser aussieht – „christlich-sozial“.

Die meisten in Deutschland lebenden Menschen wohnen zur Miete. Es geht also nicht darum, für eine kleine Interessengruppe etwas zu tun. Mehr als die Hälfte der Bevölkerung ist betroffen. Wenn es denn die ausschließliche Zuständigkeit des Bundes ist, hier tätig zu werden, dann wird es jetzt Zeit.

Ziel ist nicht, notwendige und maßvolle Mieterhöhungen zu verhindern. Aber die Goldgräberstimmung bei den großen Wohnungsunternehmen muss endlich beendet werden. Horrend steigende Mieten, zu hohe (falsche) Nebenkosten-Abrechnungen, um steigende Dividenden für Aktionäre zahlen zu können, müssen der Vergangenheit angehören. Und schließlich sollten auch Wohnungsunternehmen bei der Übernahme anderer Großvermieter Grunderwerbsteuer zahlen müssen, wie jeder Hauslebauer oder Immobilienkäufer auch. Geschieht das nicht, ist der soziale Frieden in Gefahr! An Berlin sehen wir, was alles noch kommen kann: Ein Volksbegehren mit dem Ziel, große Wohnungskonzerne zu enteignen!

Es ist in unserer Gesellschaft Realität, dass man für sein eingesetztes Kapital eine angemessene Rendite erzielen will. Aber Wohnungen sind erst dann für Großanleger interessant geworden, als sich für andere Investments – von den risikobehafteten Aktien einmal abgesehen – kein wirklicher Profit mehr erzielen ließ. Dabei ist das Wohnen ein Menschenrecht, das im UN-Sozialpakt von 1966 festgeschrieben ist. Unser Grundgesetz schließlich betont ausdrücklich in Artikel 14 Absatz 2 GG die Sozialbindung des Eigentums, indem Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch gleichzeitig dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll. Von Profit-Maximierung habe ich da nichts gelesen.

Schönen Tag noch.

Klaus P. Dietrich

Alexander Wiczorek  
Rechtsanwalt  
Mietrecht  
Strafrecht  
Mediator

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 40    Fax 0 23 31 / 2 04 36 29  
eMail: [info@kanzlei-am-kreisel.de](mailto:info@kanzlei-am-kreisel.de)

# Fronten verhärtet — Mediation hilft Probleme mit Unterstützung selbst lösen

Muss er denn wirklich immer sein – der Gang vor Gericht, wenn es Streit mit dem Nachbarn gibt? „Nein!“, sagt Alexander Wieczorek, Rechtsanwalt beim Mieterverein, entschieden. Er muss es wissen, denn er ist Mediator.

Doch was ist eine Mediation überhaupt?

„Ganz sachlich gesagt ist Mediation ein Konfliktunterstützungsverfahren“, definiert er. Hinter diesem Wortumgetüm verbirgt sich ein gutes Mittel, um zwei gegensätzliche Parteien zu einer Einigung zu führen.

Ein gutes Beispiel ist der Nachbarschaftsstreit. Da gibt es Ärger, weil der Nachbar angeblich nachts Möbel rückt oder der Baum des Nachbarn zu sehr auf das andere Grundstück wächst. „Ein Traum wäre es, wenn beide Parteien zusammen den Weg zum Mediator fänden“, bemerkt der Rechtsanwalt. In der Praxis sieht es aber häufig anders aus. Dennoch, der persönliche Weg ist immer der Beste. Denn erhält einer der Streithähne direkt ein Schreiben von einem Rechtsanwalt, löst das sofort unguete Gefühle aus und verhärtet die Fronten noch mehr.

Doch wer den Weg zum Mediator gefunden hat, der hat eine gute Chance auf eine Einigung. „Oft ist es gar nicht das kleine aktuelle Problem, was zum Streit führt“, weiß Alexander Wieczorek aus Erfahrung. „Vielmehr kennen sich die beiden Parteien schon länger und es brodelt vor sich hin – bis zum Auslöser.“ Dann ist er als Mediator gefragt. Zuerst werden die Grundla-

gen des Streits erörtert und dabei versucht, die Ursache zu finden. „Dabei kann es schon mal ganz schön kacheln“, erinnert sich der Mediator an so manche emotionale

Au seinandersetzung. Seine Aufgabe ist es dann, den emotionaleren Part zu bremsen und den ruhigeren mal zu ermuntern, aus sich herauszukommen. Also ist Wieczorek auch ein Psychologe? „Nein. Aber man muss schon darauf schauen, zwischen den Parteien ein Gleichgewicht herzustellen.“

Rechtlich eingreifen wird Alexander Wieczorek nicht. Er sei kein Streitschlichter, sagt er. „Ich unterstütze die beiden Parteien, damit diese eine Lösung für ihr Problem finden. Die Streitautonomie bleibt bei den Parteien.“ Das Ziel der Mediation ist es also, die Konfliktgegner dahin zu führen, dass zum Schluss eine Abschlussvereinbarung steht, die schriftlich festgehalten wird und festlegt, wie weiter miteinander umgegangen wird.

Letztendlich haben die beiden Streithähne dann die Lösung des Problems selbst gefunden. „Man muss sich anschließend ja keine Weihnachtskarten schicken, aber

ein vernünftiges Verhältnis, das ist das Ziel.“

Allerdings gibt es auch Mediationen, die nicht zu einem gütlichen Ende führen. Dann ist der Weg vor ein Gericht unausweichlich. Tatsächlich gibt es auch Rechtsschutzversicherungen, die bei Streitigkeiten eine Mediation vor der gerichtlichen Auseinandersetzung zur Bedingung machen.

**Man muss sich anschließend ja keine Weihnachtskarten schicken, aber ein vernünftiges Verhältnis, das ist das Ziel.**

Doch welche Vorteile hat eine Mediation? Zum einen ist es die Zeitersparnis. Gerichtliche Auseinandersetzungen brauchen in der Regel Monate, wohingegen die Mediation schon nach einer oder mehreren Sitzungen zu einer Lösung kommen kann. Neben der Zeit ist es auch ein Kostenfaktor. Denn eine Mediation ist bei weitem nicht so teuer wie ein Rechtsstreit, und die Parteien teilen sich die Kosten.

„Ich bin sehr überzeugt von der Mediation“, sagt Alexander Wie-

zorek. „Und ich finde es wirklich schade, dass dies noch nicht in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist.“ Denn eine Mediation sei nicht einfach nur eine nette Plauderrunde. Außerdem habe man im wirtschaftlichen Bereich durchaus schon gute und zufriedenstellende Erfolge damit erzielen können.

Auf das System der Mediation ist er in seiner Rechtsanwaltslaufbahn aufmerksam geworden, auch, weil Kollegen die Mediation angeboten haben. Schließlich absolvierte Alexander Wieczorek an der Fernuni in Hagen ein Aufbaustudium zur Mediation und bietet diese neben seinen Rechtsanwaltstätigkeiten an.

Im Mieterverein gibt es allerdings Einschränkungen. „Wir sind eine Interessenvertretung, das heißt, wir vertreten die Interessen der Mieter. Da ist eine Mediation zwischen Mieter und Vermieter nicht zu machen. Schließlich muss ich neutral bleiben“, erklärt er.

In Erinnerung sind ihm einige Mediationen geblieben. Eine sei nicht nur mit einem einvernehmlichen Ergebnis beendet worden, sondern das Verhältnis zwischen den Parteien wurde richtig gut. Dabei ging es tatsächlich um den Baum, der auf Nachbarn Grundstück stand und über die Grenze wuchs. Daraufhin wurden die Äste beschnitten, so sehr, dass der Baum eingegangen war. Nach persönlichen Schicksalsschlägen der einen Partei in dieser Zeit einigte man sich tatsächlich am Ende, die Kosten für die Beseitigung zu teilen. „Ich bekam eine Schachtel Pralinen zugeschickt mit einem Foto der beiden Beteiligten, wie sie vor den Resten des gefälltten Baumes standen“, blickt Alexander Wieczorek zufrieden zurück. So sollte eine Mediation im besten Fall enden.“

Der Mieterverein bietet seinen Mitgliedern die Möglichkeit einer Mediation. Diese kann nur zwischen Mietparteien, nicht zwischen Vermieter und Mieter stattfinden. Für die Mediation erhebt der Mieterverein eine Gebühr von 45 Euro pro Sitzung für beide Parteien zusammen.



Rechtsanwalt Alexander Wieczorek bietet beim Mieterverein in Hagen auch Mediationen an.

# Wohn – Gemeinschaft

Juchhu - endlich gehört die Schule der Vergangenheit an! Und nun? Für viele junge Menschen beginnt nun ein neuer Lebensabschnitt mit Studium oder Ausbildung. Damit einher geht oft auch ein Umzug, am besten in eine Wohngemeinschaft, die ist nicht so teuer und man hat direkt sozialen Kontakt. Nur auf was muss man miettechnisch eigentlich achten, bevor der Mietvertrag unterschrieben wird? Klar ist, für die Bewohner einer Wohngemeinschaft gelten die selben Rechte und Pflichten wie für alle anderen Mieter auch. Es gibt kein Mietrecht explizit zur WG. Das Mietrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) festgelegt.

• **Mietvertrag mit einem Hauptmieter**

Bei diesem Mietvertrag ist ein Mieter oder eine Mieterin der Hauptmieter. Die anderen Bewohner schließen einen Untermietvertrag mit dem Hauptmieter ab. Allerdings muss der Vermieter vorher um Erlaubnis gefragt werden, denn er kann die Untervermietung verbieten! Bei dieser Art des Mietvertrags haftet ausschließlich der Hauptmieter. Das gilt auch, wenn ein Mitbewohner die Miete nicht zahlt, denn der Hauptmieter ist für die Gesamtmiete verantwortlich. Verlässt der Hauptmieter die WG, müssen in der Regel auch die Un-



termieter ausziehen. Es sei denn, es gibt einen Zusatz im Mietvertrag, dass in diesem Fall ein Untermieter Hauptmieter wird. Es gilt eine dreimonatige Kündigungsfrist, mit gesetzlich zulässigem Grund bei kompletter WG-Wohnung oder unmöbliertem Zimmer. Bei möblierten Zimmern in der Untermiete gilt der gesetzliche Kündigungsschutz nicht. Der Hauptmieter kann seinen Untermieter bis zum 15. eines Monats für den Auszug am Monatsende kündigen.

• **Mietvertrag mit mehreren Hauptmietern**

Bei diesem Mietvertrag lassen sich alle Mieter der WG als Hauptmieter eintragen – und alle schließen nur einen Mietvertrag mit dem Ver-

mieter. Dadurch haften die Mieter gesamtschuldnerisch. Zahlt ein Mitglied keine Miete, darf der Vermieter andere Hauptmieter zur Kasse bitten. Da alle Mitbewohner den Vertrag unterzeichnet haben, können sie auch nur gemeinsam kündigen und können nur alle gemeinsam vom Vermieter gekündigt werden. Dabei beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate – mit gesetzlich zulässigem Grund bei kompletter WG-Wohnung oder unmöbliertem Zimmer, oder 6 Monat – ohne berechtigtes Interesse.

• **Mietvertrag mit einzelnen Mietverträgen**

Jeder Mieter geht einen eigenen Mietvertrag mit dem Mieter ein. In der Regel umfasst der Mietvertrag

dabei das angemietete Zimmer sowie die Mitbenutzung der Gemeinschaftsräume. Jeder Mieter haftet für sich. Sogar die Nebenkosten werden separat abgerechnet. Jeder Bewohner kann für sich kündigen und der Vermieter muss jeden Mieter individuell kündigen. Dabei liegt die Kündigungsfrist bei 3 Monaten – mit gesetzlich zulässigem Grund bei kompletter WG-Wohnung oder unmöbliertem Zimmer, oder bei 6 Monaten – ohne berechtigtes Interesse.

• **Nebenkosten: einfach teilen**

Alle Mieter und Mieterinnen teilen sich die Kosten zu gleichen Anteilen, auch die Nachzahlungen. Das ist die unkomplizierteste Möglichkeit. Allerdings ist es nicht gerade die gerechteste, wenn zum Beispiel ein Mitbewohner nur selten da ist oder die Zimmergröße stark variiert. Darüber sollte man sich vorher bewusst sein und bestenfalls vorher in der WG darüber sprechen.

• **Nebenkosten nach Anwesenheit teilen**

Diese Variante lohnt sich tatsächlich nur, wenn es Mitbewohner gibt, die nur ein paar Tage in der Woche in der Wohngemeinschaft verbringen. Dazu muss dann ausgerechnet werden, wieviel sie anteilig zu zahlen hätten. Vielleicht auch nur anteilig an den Nachzahlungen. Dazu muss man aber auch wissen, wie oft sie im Jahr in der WG ungefähr anwesend waren. Ist also ein bisschen kompliziert.

• **Nebenkosten nach Verbrauch abrechnen**

Zumindest die Heizkosten kann man nach Verbrauch abrechnen. Dafür muss man die Zählerstände für jedes WG-Zimmer dokumentieren und so den Heizverbrauch pro Zimmer und somit pro Mitbewohner ausrechnen. Die Gemeinschaftsräume und die übrigen Nebenkosten müssten aber auch hier gemeinschaftlich bezahlt werden.

Und was passiert, wenn man tatsächlich mal eine Rückzahlung bekommt? Dann sollte man sich erst einmal freuen! Allerdings sollte das Geld dann nicht für unsinnige Sachen ausgegeben werden, sondern entweder in eine WG-Kasse für spätere Nachzahlungen zurückgelegt oder wieder anteilig unter den Mitbewohnern aufgeteilt werden.

Mehr Tipps zu Wohngemeinschaften gibt es auf unserem Instagram-Account [mieterverein\\_hagen](#). Vorbeischauen lohnt sich also!



## Was Hänschen nicht lernt...

Das abfallpädagogische Programm des Hagerer Entsorgungsbetriebs.

Wir legen einen Grundstein für umweltbewusstes Verhalten und wecken den Sinn für ein sauberes Umfeld. Denn »Was Hänschen nicht lernt, lernt Hans nimmermehr!«.

Unser abfallpädagogisches Programm besteht unter anderem aus drei Themenfeldern:

 <b>Papierschöpfen</b> <small>Vom alten Papier zum neuen Papierbogen.</small>	 <b>Mini-Feger</b> <small>Müllsammeln auf dem Schul-/Kilgelände.</small>	 <b>Mülltrennung</b> <small>Restmüll, Altpapier &amp; Gelber Sack</small>
--	--	--

HEB GmbH  
Fuhparkstr. 14-20  
58089 Hagen  
www.heb-hagen.de

Ihre Ansprechpartnerin:  
Nicole Flocco  
Tel.: 02351 3544-4204  
n.flocco@heb-hagen.de



Hagerer Entsorgungsbetrieb



Bild: freepik.com

# Balkon: Was ist erlaubt?

Schon lange ist ein Balkon nicht mehr nur ein Balkon, nein, er wird immer mehr und mehr zum erweiterten Wohnzimmer. Eine kleine Couch, ein Outdoorteppich, ein Tisch, gemütliches Licht und ein paar Pflanzen – und schon ist eine Wohlfühloase entstanden.

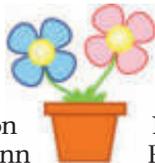


Andererseits haben das Balkongärtnern für sich entdeckt, um so Ihre Küche zu bereichern. Sie pflanzen fleißig Tomaten, Paprika, Salat, Kräuter oder gar Obst oder Beeren auf kleinstem Raum an.

Doch was genau ist eigentlich erlaubt auf dem Balkon, und worauf müssen Nutzer achten?

Grundsätzlich gilt: Die Wohnung ist der Raum, in dem ich meine Persönlichkeit frei entfalten kann. Dazu gehört auch der Balkon. Das hat schon der Bundesgerichtshof entschieden. Aber es gibt wie überall Grenzen, vor allem, wenn Nachbarn sich beeinträchtigt fühlen oder eine Gefahr entstehen könnte.

Wie zum Beispiel bei Blumenkästen. Prinzipiell dürfen diese innen und außen am Balkon angebracht werden – wenn sie sicher verankert sind. Sollte bei heftigem Sturm ein Blumenkasten herunterfallen, haftet der Mieter für den entstandenen Schaden. Gleiches gilt für Blumenampeln.



Allerdings kann es vom Vermieter auch ein Verbot für das Aufhängen von Blumenkästen geben, etwa mit der Begründung, dass eine Wohnanlage einheitlich gestaltet werden soll.

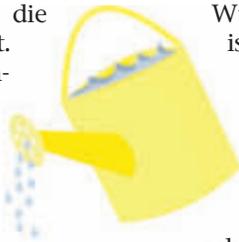
Fallen Blätter oder Blüten auf den Balkon oder die Terrasse des darunterliegenden Mieters, so hat dieser das tatsächlich hinzunehmen, solange sich das Blüten- und Blätteraufkommen im Rahmen hält. Herunterhängende Ranken hingegen, hat der Besitzer regelmäßig zurückzuschneiden.

Apropos Ranken – für Bohnen und andere Rankgewächse darf sogar ein Rankgitter angebracht werden, wenn es die Bausubstanz nicht schädigt.

Worauf jeder Blumenfreund achten sollte, ist, nicht den darunter wohnenden mit dem Gießwasser zu belästigen. Rücksichtnahme verhindert Ärger – und wer möchte schon einen mit

Gießwasser verdünnten Kaffee auf seinem Balkon genießen? Also sollte sich der Gärtner vor dem Wässern vergewissern, dass er seinen darunterwohnenden Nachbarn nicht belästigt. Und die Fassade sollte möglichst auch nicht durch das Gießwasser beschädigt werden.

Für eine angenehme Atmosphäre am Abend sorgen Lichterketten, die grundsätzlich erlaubt sind. Genauso wie Sonnenschirme. Wer al-



lerdings eine Markise anbringen möchte, braucht die Zustimmung des Vermieters. Ein unauffälliger Sichtschutz ist erlaubt.

Was wäre ein Sommer ohne grillen? Das Gemüse frisch vom Balkon ernten über der heißen

Kohle garen, daneben ein paar Würstchen – lecker. Doch ist das auf dem Balkon überhaupt erlaubt? Ja, wenn im Mietvertrag nichts anderes steht und sich Gerüche und Rauch in Grenzen halten.

Die Gerichtsurteile gehen in punkto Grillen aber weit auseinander: Von gelegentlich auf die Sommermonate begrenzt, bis zu sechs Stunden jährlich. Es gilt also auch hier gegenseitige Rücksichtnahme. Von Vorteil ist es, einen Elektrogrill zu verwenden oder seinen Nachbarn über das Grillen zu informieren. Vor allem, wenn es nicht nur ein privates Grillen, sondern eine Grillparty werden soll.

Ob nun mit Grill oder nicht, jeder Mieter darf Familie oder Freunde zu sich einladen – auch auf den Balkon. Allerdings ist



darauf zu achten, dass auch auf dem Balkon Zimmerlautstärke eingehalten wird. Ab 22 Uhr ist die Nachtruhe einzuhalten, und die Party sollte innen weitergefeiert werden. Wer auf dem Balkon Musik hören oder Fernseh schauen möchte, für den gilt das Gleiche: In Zimmerlautstärke ist es tagsüber gestattet, ab 22 Uhr gilt die Nachtruhe.

Auf dem Balkon rauchen darf nur noch der, der seine Nachbarn durch Geruch und Tabakqualm nicht zu sehr belästigt. Raucher können sogar dazu verpflichtet werden, nur zu bestimmten Zeiten zu rauchen. Entscheidend dabei ist die Zahl der gerauchten Zigaretten am Tag.

Es ist nicht zulässig, das Trocknen der Wäsche auf dem Balkon zu verbieten. Mieter dürfen eine Wäscheleine spannen, oder einen Trockenständer aufstellen.

Im Großen und Ganzen steht dem Mieter also nichts im Weg, um seinen Balkon nach eigenem Ermessen zu gestalten und vollauf zu genießen!

Claudia  
Scholten



Rechtsanwältin

Fachanwältin  
Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 78

Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

eMail: RA-Scholten@web.de

## Mitmachaktion

Sie haben Ihren Balkon umgestaltet und nun sieht es richtig gemütlich aus? Ihre Blumen sind unglaublich gewachsen und außergewöhnlich hübsch? Oder werden Sie mit dem Gemüseanbau auf dem Balkon zum teilweisen Selbstversorger? Dann schicken Sie uns doch ein Foto von Ihrem kleinen Paradies an [Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de](mailto:Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de)! Vergessen Sie nicht Ihren Namen anzugeben. Wir veröffentlichen die schönsten Fotos in einer der nächsten Ausgaben.

## Unsere Leistungen auf einen Blick . . .

### Miet- und Pachtrechtsberatung

ohne Wartezeit

### Telefon-Rechtsberatung

ohne Wartezeit

### Nebenkosten-Kontrolle

durch Rechtsberater

### Rechtsberatung von

### Wohnungseigentümern nach WEG

nur für Selbstnutzer – ohne Wartezeit – durch Vertragsanwälte

### Wohnungsbesichtigungen

kostengünstig durch Rechtsberater

### Wohnungsabnahmen

kostengünstig durch Rechtsberater

### Wohnungsvermessung

kostengünstig durch Rechtsberater

### Prozesskostenübernahme

ohne Selbstbeteiligung – nach Richtlinie – für Wohnungsmieter

### Prozessvertretung

durch Vertragsanwälte – nach Richtlinie

### Feuchtigkeits-Messungen

kostengünstig – durch Diplom-Biologen

### Musterverträge

kostenlos

### Mieterzeitung „WohnenAktuell“

kostenlos

### Umzugs-Service + Entrümpelung

10 % Rabatt für Mitglieder

### Maler- und Fußbodenleger-Service

10 % Rabatt für Mitglieder (nur im Großraum Hagen / Ennepe-Ruhr)

## Mietervereine

– die starken Partner

an Ihrer Seite



Guter Rat ist hier nicht teuer

Die Mitgliedschaft im Mieterverein kostet für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer 78,- Euro kalenderjährlich. Hinzu kommt eine Aufnahmegebühr in Höhe von 25 Euro.

Mieter können auch für nur einen Monat Mitglied werden und im Rahmen dieser „Schnuppermitgliedschaft“ einige Leistungen des Mietervereins in Anspruch nehmen.

Anzeige



ob nah, ob fern, ob groß, ob klein

# UMZÜGE

durch Helmut Klein

Tel. (0 23 35) 6 25 25  
Fax (0 23 35) 6 97 26

Internationale Fachspedition  
Mitglied im Verband der Möbelspediteure

Für Mitglieder der Mietervereine gewähren wir  
10 % Rabatt auf übliche Preise.

- Neumöbelmontagen
- Küchenmontagen und Änderungen durch Fachpersonal, eigene Schreinerei
- Außenauflüge
- Aufzugverleih mit Personal
- Möbellagerung in beheizten Räumen
- Klaviertransport

# Fusion erlaubt: Vonovia übernimmt Deutsche Wohnen

Das Bundeskartellamt hat den Weg frei gemacht für die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia SE. Die Anbieterstruktur für Mietwohnungen sei trotz der großen Wohnungsbaugesellschaften weiterhin zersplittert, erklärte das Bundeskartellamt in einer Pressemitteilung. Auf lokaler oder regionaler Ebene sei deshalb auch in Folge des Zusammenschlusses keine erhebliche Beeinträchtigung des Wettbewerbs zu erwarten.

Durch die Fusion der beiden größten deutschen Wohnungskonzerne würde Europas größter Wohnimmobilienkonzern mit mehr als 500.000 Wohnungen entstehen. Mieter und Mieterverbände befürchten die Schaffung eines Riesen, der zu viel Macht hat.

Doch das Bundeskartellamt hält dagegen. „Die gemeinsamen Marktanteile der Unternehmen rechtfertigen keine wettbewerbsrechtliche Untersagung. Mit Vonovia und Deutsche Wohnen würden zwei Schwergewichte auf dem deut-

schen Wohnungsmarkt zusammenkommen, und uns ist natürlich auch bewusst, wie angespannt die Wohnungssituation in Berlin und vielen anderen Großstädten ist“, erklärt Andreas Mundt, Präsident des Bundeskartellamtes. Doch auf den relevanten Märkten seien neben zahlreichen Privatvermietern zu meist auch kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften sowie weitere gewerbliche Anbieter vertreten, die den Verhaltensspielraum von Vonovia weiterhin begrenzen.

„Egal ob 400.000 oder 500.000 Wohnungen – Mieterschutz hängt nicht von der Anzahl der Wohnungen im Portfolio ab“, kommentiert der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, die geplante Fusion von Deutsche Wohnen und Vonovia. „Es gibt Zusagen, die zwar gut klingen, sich aber bei näherem Hinsehen zum Teil als Selbstverständlichkeiten entpuppen, die den Unternehmen wenig abverlangen.“



## Berlin: Volksbegehren ist erfolgreich

Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co.“ enteignen hat insgesamt 359.063 Unterschriften gesammelt. Das ist die höchste jemals bei einem Berliner Volksbegehren gesammelte Zahl an Unterschriften. Mit dem Begehren will die Initiative mehr als 240.000 Wohnungen von Deutsche Wohnen, Vonovia, Akelius & Co in den Besitz einer Anstalt des öffentlichen Rechts überführen, die dann demokratisch, transparent und gemeinwohlorientiert verwaltet werden. Die Möglichkeit dafür schafft Artikel 15 des Grundgesetzes. Genossenschaften sind explizit aufgenommen.

Die Landesabstimmungsleiterin bestätigte nun, dass das Volksbegehren erfolgreich ist. Am 26. September 2021 kommt es zum Volksentscheid. „Die Rekordzahl an gesammelten Unterschriften macht deutlich: Die Berliner und Berlinerinnen wollen eine radikale Veränderung auf dem Wohnungsmarkt. Dank der massiven Unterstützung kommen Politiker und Politikerinnen, nicht mehr an uns vorbei“, sagt Moheb Shafaqyar, Sprecher der Initiative. „Wir werden die Berliner informieren, dass sie mit einem „Ja“ für langfristig bezahlbaren Wohnraum in der Stadt stimmen können.“

**Wir beraten Sie gern ....**



Rechtsanwältin  
Claudia  
Scholten



Rechtsanwalt  
Alexander  
Wiczorek



Rechtsanwalt  
Stefan  
Wintersohle



Assessor jur.  
Frank Beitz

**... auch in unseren Außenstellen!**

**Altena**

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 16 bis 17 Uhr – Bürgerzentrum Burg Holtzbrink, Kirchstraße 20  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Claudia Scholten

**Arnsberg**

Jeden Mittwoch, 15.30 bis 16.30 Uhr – Altes Rathaus, Alter Markt 19, EG, Zimmer 9  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

**Bad Wildungen**

Jeden Dienstag, 15 bis 17 Uhr – Brunnenstraße 41  
☎ 0 56 21 / 7 22 11  
RA Gerhard H. Wiegand

**Brilon**

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 14.30 bis 15.30 Uhr – Altes Amtshaus, Verwaltungsgebäude, Bahnhofstraße 33, 2. OG, Zimmer 26 (Trauzimmer)  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

**Ennepetal**

Jeden Montag, 15.30 bis 17 Uhr – Haus Ennepetal, Gasstraße 10  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Claudia Scholten

**Eschwege**

Beratungsstelle wird verlegt – Neuigkeiten entnehmen Sie bitte der aktuellen Tagespresse!  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

**Finnentrop**

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 16 bis 17 Uhr – Bürgertreff, neben dem Rathaus  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

**Gevelsberg**

Jeden Mittwoch, 14.30 bis 16 Uhr – Bürgerzentrum, Mittelstraße 86 - 88 EG (rechter Gebäudetrakt), Zimmer B 002  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Alexander Wiczorek

**Herdecke**

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 17.30 Uhr – Robert-Bonnermann-Schule, Bahnhofstraße 7  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Alexander Wiczorek

**Korbach**

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 9 bis 10 Uhr – Gemeindehaus Kilianstraße, neben der Kilian-Kirche, 1. OG  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

**Lennestadt**

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 12.30 bis 13.30 Uhr – Rathaus Lennestadt-Altenhüdem, Thomas-Morus-Platz 1, Zimmer B 22  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

**Marsberg**

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 13 bis 14 Uhr – Bürgerhaus, Casparstraße 2, Zimmer 3  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

**Meinerzhagen**

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 12.45 bis 13.45 Uhr – Verwaltungsgebäude III, Bahnhofstraße 11, UG  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Claudia Scholten

**Hagen**

**Geschäftsstelle**  
Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen  
(erreichbar mit den Buslinien 510,512, 516 und 519, Haltestelle CineStar)  
Telefon: 0 23 31 - 2 04 36 0  
Email: Info@mietervereine-hagen.de

**Öffnungszeiten**  
Montag bis Mittwoch  
8.00 bis 17.00 Uhr  
Donnerstag  
8.00 bis 19.00 Uhr  
Freitag  
8.00 bis 13.00 Uhr  
Samstag  
8.30 bis 12.30 Uhr

**Unsere Rechtsberater:**  
Rechtsanwältin Claudia Scholten  
Rechtsanwalt Alexander Wiczorek  
Rechtsanwalt Stefan Wintersohle  
Assessor jur. Frank Beitz

*Persönliche und telefonische Rechtsberatung für Mitglieder finden nur nach einer Voranmeldung statt! Bitte rufen Sie uns an.*

**Menden**

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 13.30 bis 14.30 Uhr – Städtischer Seniorentreff, Neumarkt 3, neben dem Rathaus, Zimmer 1  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

**Meschede**

Jeden Mittwoch, 14 bis 15 Uhr – VdK, Stiftsplatz 3, Fußgängerzone  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

**Neheim-Hüsten**

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 16.30 bis 17.30 Uhr – Arnsberg-Hüsten, Petrushaus St. Petri, Kirchplatz 4, Eingang neben der Bücherei  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

**Olpe**

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 14.15 bis 15.15 Uhr – Altes Lyzeum, Franziskanerstraße 8, Zimmer 16  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

**Olsberg**

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 9 bis 10 Uhr – Rathaus, Bigger Platz 6, 2. OG, Zimmer 205  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

**Plettenberg**

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 11 bis 12 Uhr – AWO-Haus, Brachtstraße 6, 1. OG  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Claudia Scholten

**Schmallenberg**

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 11 bis 12 Uhr – Kurhaus Fredeburg, Am Kurhaus 4  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

**Schwelm**

Jeden Mittwoch, 16.30 bis 18 Uhr – Gemeinschaftsgrundschule, Engelbertstraße 2, Gebäude 2, Zimmer 2E01 EG  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Alexander Wiczorek

**Sundern**

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 15 bis 16 Uhr – Rathaus, Rathausplatz 1  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

**Warburg**

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 11 bis 12 Uhr – Verwaltungsgebäude (Behördenhaus), Bahnhofstraße 28  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

**Werdohl**

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 14.30 bis 15.30 Uhr – Rathaus Altbau, Goethestraße 51, 1. OG links, Zimmer 109  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Claudia Scholten

**Wetter**

Jeden 4. Dienstag im Monat, 16 bis 17.30 Uhr – Bürgerhaus, Kaiserstraße 132, 1.OG, Zimmer 6  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Alexander Wiczorek

**Witzenhausen**

Beratungsstelle wird verlegt – Neuigkeiten entnehmen Sie bitte der aktuellen Tagespresse!  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

Wegen der Corona-Pandemie bleiben unsere Außenstellen bis einschließlich August geschlossen.

# Kommunen erhalten endlich mehr Handlungsspielraum für Wohnraumbeschaffung

Nach fast einem Jahr intensiver Verhandlungen haben sich die Fraktionen von CDU/CSU und SPD mit dem Baulandmobilisierungsgesetz auf eine Reform des Baugesetzbuches geeinigt.

Kommunen brauchen dringend mehr Handlungsspielraum für die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen und sollen mit der Erweiterung kommunaler Vorkaufsrechte, der Ausweitung der Baugebote und der Umwandlungsbegrenzung von Miet- in Eigentumswohnungen unterstützt werden.

„Alle diese Punkte werden angegangen, was wir begrüßen, aber leider hat die CDU/CSU-Fraktion bei der Reform des Baugesetzbuches manches aus dem eigenen Hause Seehofer aufgeweicht. Herausgekommen ist ein Kompromiss, der zwar Verbesserungen mit sich bringt, aber auf Betreiben der Union von der Umsetzung der jeweiligen Landesregierung abhängig ist. Es droht ein wohnungspolitischer Flickenteppich“, kritisiert der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, das neue Baulandmobilisierungsgesetz.

Dazu gehört die Genehmigungspflicht bei vorgesehener Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die die Verdrängung der Mieter:innen eigentlich beenden oder zumindest massiv erschweren sollte. Im Ergeb-

nis wurde diese von der CDU/CSU-Fraktion aber deutlich „entschärft“, indem nun die Länder festlegen können, für welche Art Mietshäuser die Beschränkung gilt.

Das Gesetz ermöglicht eine generelle Befreiung von der Genehmigungspflicht bei einer Wohnungsanzahl zwischen 3 und 15, um „Kleinvermieter“ zu schützen, je nach Gusto der jeweiligen Landesregierung. „Faktisch werden damit im Idealfall zum Beispiel in Berlin deutlich weniger Wohnungen umgewandelt werden, wäh-



Steht dem Baulandmobilisierungsgesetz skeptisch gegenüber — Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes

rend Mieter:innen in anderen angespannten Märkten, in denen sich sehr viel mehr Wohnungen in kleineren Häusern befinden, weiter aus ihren Wohnungen verdrängt“, erklärt Siebenkotten.

Ausdrücklich positiv hervorzuheben ist dagegen die neue Regelung zum kommunalen Vorkaufsrecht, wonach Kommunen zukünftig Immobilien und Grundstücke zum preisgedämpften Verkehrswert kaufen können. „Durch die enorm gestiegenen Bauland- und Immobilienpreise haben die Kommunen hier bisher ein echtes Problem. Zukünftig werden Kommunen, die bezahlbaren Wohnraum erhalten bzw. schaffen wollen, durch die Preisgrenze des Verkehrswerts effektiver unterstützt als bisher. Das ist echter Fortschritt, gerade in den hochpreisigen Städten“, so Siebenkotten.

Grundsätzlich problematisch ist aber, dass das erweiterte Vorkaufsrecht, der Umwandlungsvorbehalt und die Baugebote nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten sollen. Welche Wohnungsmärkte unter diese Kategorie fallen, ist kontinuierlicher Gegenstand politischer Entscheidungen der Landesregierungen und führt daher zu Unsicherheit bei den betroffenen Mieter:innen und Eigentümer:innen. Zudem sind alle Regelungen zeitlich befristet. dmb



## Wortungetüm und was dahinter steckt

Was steht eigentlich im Baulandmobilisierungsgesetz? Unter anderem:

**Erleichterung für Wohnungsbau**  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird geändert; Baugenehmigungsbehörden können einfacher Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus erteilen; mehr Flexibilität für Gemeinden um Dachgeschossausbauten und Anbauten zu erleichtern; Umwandlung der bisher bestehenden Obergrenzen für Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte.

**Erweiterung kommunaler Vorkaufsrechte**

Vorkaufsrechte der Gemeinden für Problemimmobilien und brachliegende Grundstücke; dadurch Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke mit bezahlbarem Wohnraum; einfacher Kauf der Kommune von Grundstücken zum Verkehrswert.

**Erweiterung des Baugebots**

Um Baulücken und ungenutzte Grundstücke einfacher zu schließen, Erweiterung des Baugebots in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt; künftig Möglichkeit, dem Eigentümer eine Wohnbebauung vorzuschreiben; gleichzeitig Wahrung des Verfügungsrechts zugunsten des engsten Familienkreises.

**Erleichterungen für Wohnungsbau**  
Befreiung von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus; Vermeidung aufwändiger Änderung des Bebauungsplans.

**Sektoraler Bebauungsplan**

Neuer Bebauungsplantyp gibt den Gemeinden ein neues Planungsinstrument, um Bauleitpläne gezielt nur für Wohnungsbau aufzustellen  
**Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**

In angespannten Wohnungsmärkten bedarf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen künftig der Genehmigung; Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung solche Gebiete festzulegen; Genehmigungspflicht maximal bis zum 31.12.2025; Genehmigungserfordernis in der Regel erst bei mehr als fünf Wohnungen im Gebäude.

## Bündnis fordert 1,5 Millionen neu gebaute Wohnungen

„Bis 2025 müssen in Deutschland 1,5 Millionen neue Wohnungen gebaut werden – vor allem Sozialwohnungen und bezahlbare Wohnungen“, erklärt Lukas Siebenkotten, Präsident des DMB. „Diese Zielmarke des 12. Wohnungsbau-Tages können wir nur unterstreichen.“ Beim Wohnungsbau-Tag trifft sich ein breites Bündnis der Immobilien- und Baubranche, dem auch der DMB angehört. Er hat das Ziel, die politischen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau so zu verbessern, dass genügend und geeigneter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Denn die Wohnungskrise in Deutschland spitzt sich immer mehr zu.

Der Wohnungsneubau stagniert und schafft kaum Entlastung für

die extrem angespannten städtischen Wohnungsmärkte. Etwa 1,5 Millionen Wohnungen fehlen, insbesondere in den Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Von den 2019 knapp 300.000 neu gebauten Wohnungen sind weniger als ein Drittel klassische Mietwohnungen und weniger als ein Zehntel bezahlbare Sozialwohnungen. Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig, von 2,6 Millionen Wohnungen in 2000 auf derzeit nur noch 1,14 Millionen.

Dabei seien allein für das bezahlbare und für das soziale Wohnen bis 2025 rund 10 Milliarden Euro pro Jahr an Fördergeldern und Zuschüssen des Bundes notwendig. Das Verbändebündnis Wohnungsbau fordert dazu einen Masterplan

„Sozialer Wohnungsbau“. „Der Bestand an Sozialwohnungen muss bis zum Jahr 2030 auf mindestens zwei Millionen aufgestockt werden. Dafür brauchen wir den Neubau von jährlich mindestens 80.000 Sozialwohnungen. Zusätzlich sind für 85.000 Bestandswohnungen Preis- und Belegungsbedingungen zu schaffen“, erläutert Siebenkotten.

Zugleich explodieren Bauüberhang und Baulandpreise: Die Zahl der genehmigten und noch nicht fertiggestellten Wohnungen erreichte 2019 den höchsten Stand seit 1998 (771.400). In den letzten zehn Jahren sind die Baulandpreise enorm gestiegen, teilweise um 176 Prozent. „Aufgabe der Politik ist es, die Baulandspekulation zu stoppen“, fordert Siebenkotten.

# 69. Mietertag fordert Kurswechsel

Der 69. Deutsche Mietertag fand in diesem Jahr erstmalig rein virtuell statt. Rund 400 Delegierte aus den örtlichen Mietervereinen und etwa 250 Gäste aus Politik, Wissenschaft und Verbänden nahmen teil.

Schwerpunkte waren in diesem Jahr die Themen bundesweiter Mietstopp, Ausbau des gemeinwohlorientierten Mietwohnungssegments, Verbesserung des Kündigungsschutzes sowie gerechte Verteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten und der damit verbundenen Modernisierung des Gebäudebestandes.

Zahlreiche Beschlüsse für einen besseren Mieterschutz und für eine faire und gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik wurden diskutiert, beraten und gefasst. Die Beschlüsse stellen die Leitlinien der politischen Arbeit des Deutschen Mieterbundes dar.

Schon im Vorfeld hatte die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes, Dr. Melanie Weber-Moritz, gefordert: „Es ist allerhöchste Zeit - wir brauchen jetzt einen Miet-

stopp in ganz Deutschland, und zwar bundesweit und für mindestens sechs Jahre. Diese bitter nötige Verschnaufpause für alle Mieter und Mieterinnen muss genutzt werden, um endlich mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu schaffen.“

Und auch Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes ergänzte: „Zukünftig müssen mindestens 30 Prozent, besser bis zu 50 Prozent aller Mietwohnungen Sozialwohnungen sein bzw. der öffentlichen Hand, gemeinnützigen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften gehören. Ein radikaler Kurswechsel in der Wohnungspolitik ist dringender erforderlich.“

Und so formulierte der Deutsche Mietertag die Notwendigkeit eines grundlegenden Kurswechsels in der Mieten- und Wohnungspolitik des Bundes: „Die Wohnungsmärkte in Deutschland geraten mehr und mehr aus den Fugen. Trotz vollmundiger Versprechen und zahl-

Zum ersten Mal fand der Deutsche Mietertag rein virtuell statt.

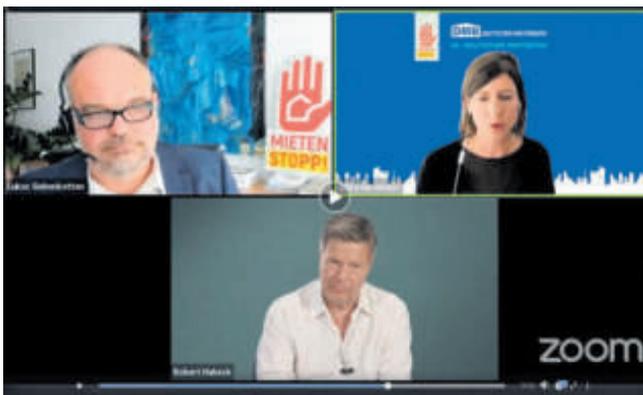


reicher Ankündigungen der Politik, Wohnraumgipfel und Wohnraumoffensive der Bundesregierung - es werden viel zu wenig Wohnungen in Deutschland neu gebaut, vor allem zu wenig bedarfsgerechte, das heißt für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbare Mietwohnungen in Städten und deren Umfeld“, heißt es im Leitantrag des Deutschen Mietertages, und weiter: „In den letzten zehn Jahren sind die Mietpreise insbesondere in den Großstädten und Ballungsgebieten rasant gestiegen. Ein Ende dieser Preisrallye ist nicht in Sicht. Im Gegenteil: Überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen erreichen jetzt auch Mittel- und Kleinstädte. Private Wohnungsunternehmen, Immobilienfonds und Kapitalgesellschaften maximieren ihre Gewinne und erzielen Rekordabschlüsse. Auf der anderen Seite liegt die Wohnkostenbelastung für Deutschlands Mieter und Mieterinnen schon bei durchschnittlich 30 Prozent, für einkommensärmere

Haushalte bei fast 50 Prozent. Und die Wohnkostenbelastung steigt weiter. Pandemiebedingt drohen Millionen Haushalten deutliche Einkommenseinbußen.“

Der Deutsche Mietertag formuliert seine Erwartungen an den Bundesgesetzgeber deutlich: „Der Deutsche Mieterbund erwartet, dass die derzeitige und die künftige Bundesregierung einen solchen grundsätzlichen Kurswechsel in der Wohnungspolitik einleiten und konsequent fortsetzen werden. Mieter und Mieterinnen in Deutschland sind deshalb aufgerufen, die Parteien und Personen gezielt zu unterstützen, die eine neue soziale Wohnungspolitik im Sinne der Forderungen des Mieterbundes ernsthaft betreiben.“

Einen Teil Forderungen des 69. Deutschen Mietertages zur Bundestagswahl 2021 haben wir auf der letzten Seite (12) dieser Zeitung für Sie zusammengestellt. Fortsetzung in der nächsten Ausgabe.



Das änderte allerdings nichts daran, dass die Kritik an die Politik weiterhin laut und weitreichende Forderungen an dieselbe verfasst wurden.

## Mietbelastung in deutschen Städten mehr als 30 Prozent

„Die Mietbelastung in deutschen Städten bleibt zu hoch – fast die Hälfte aller Mieter und Mieterinnen zahlen mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommen für ihre Warmmiete und sind damit finanziell überlastet. Wir brauchen dringend einen Mietstopp, bis sich die Situation auf den Wohnungsmärkten beruhigt hat“, kommentiert die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes, Dr. Melanie Weber-Moritz, die Ergebnisse einer von der Hans-Böckler-Stiftung geförderten Studie.

Die Studie zeigt anhand der neuesten Daten des Mikrozensus, dass 49,2 Prozent der rund 8,4 Millionen Mieterhaushalte, die in Deutschlands Städten mit mind. 100.000 Einwohnern wohnen,

mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttowarmmiete ausgeben müssen.

Da die Mietbelastungsquote mit sinkendem Einkommen steigt, zahlen rund 25,9 Prozent der Haushalte in den 77 deutschen Großstädten mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Warmmiete. Fast 12 Prozent aller Mieter und Mieterinnen müssen sogar über 50 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten entrichten. Dabei sind eventuelle Sozialtransfers und Wohngeld schon berücksichtigt, die Ausgaben für die steigenden Strom- und CO<sub>2</sub>-Preise dagegen nicht.

„Bauen, bauen, bauen allein hat jedenfalls bisher für die Mieterinnen und Mieter in den deutschen

Städten wenig gebracht, vor allem nicht für die, die dringend auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind – die Mietbelastung bleibt besonders bei einkommensärmeren Haushalten dramatisch hoch“, stellt Weber-Moritz fest.

Die Situation werde sich noch weiter verschärfen, da die Mieten im Bestand weiter gestiegen seien. Die allein von den Mietern zu zahlende CO<sub>2</sub>-Abgabe, die die Nebenkosten in die Höhe treibe, und die Einkommensausfälle in der Corona-Krise seien in den vorliegenden Daten noch nicht berücksichtigt. „Wir befinden uns mitten in einer Wohnkostenkrise – und die Politik muss jetzt Lösungen anbieten“, verlangt deshalb Dr. Melanie Weber-Moritz.

## Mehr Energie durch Corona verbraucht

Wegen der Corona-Pandemie ist der Energieverbrauch privater Haushalte deutlich gestiegen. Das zeigt eine Analyse von co2online. Vielen Haushalten droht deswegen eine Nachzahlung.

Für Strom ist bei einem durchschnittlichen Haushalt mit Mehrkosten von 50 Euro zu rechnen, was einem Plus von 5 Prozent entspricht. Auch beim Heizen wurde mehr verbraucht, sodass rund 30 Euro (2 Prozent) mehr gezahlt werden müssen. Für Wasser müssen die Verbraucher etwa 10 Euro mehr ausgeben (7 Prozent).

Grund für die Mehrkosten ist die längere Anwesenheit zu Hause. So gaben 83 Prozent der Nutzer an, im Jahr 2020 öfter zu Hause gewesen zu sein als 2019.

## Kündigungswiderspruch wegen Verwurzelung

Selbst wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, bedeutet das noch nicht, dass der Mieter die Wohnung sofort räumen muss. Er hat das Recht, Widerspruch gegen beispielsweise die Eigenbedarfskündigung zu erheben, wenn das Ende des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder die Angehörigen seines Haushaltes eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Oft spielen dabei gesundheitliche Gründe eine Rolle sowie das hohe Alter des Mieters und die langjährige Verwurzelung am Wohnort.

Das Landgericht Berlin (Az.: 67 S 345/18) hat jüngst entschieden, dass

es bei Härtegründen nicht nur um gesundheitliche Fragen, sondern eben auch um die Verwurzelung in der Wohnumgebung gehe. Die Folgen der Kündigung würden für einen Mieter eine Verletzung der Menschenwürde darstellen, wenn er sich in einem hohen Lebensalter befinde, tief am Ort der Mietsache verwurzelt sei und für ihn keine konkrete und realisierbare Chance mehr bestehe, seine private Existenz aufgrund einer autonomen Entscheidung anderen Ortes unter Erhalt der an seinem bisherigen Wohnort vorhandenen Wurzeln erneut und auf Dauer wieder aufzubauen, so die Berliner Richter.

Verletzen die Kündigungsfolgen den Mieter in seiner Menschenwürde, könne eine Interessenabwägung allenfalls dann zu Gunsten des Ver-

mieters ausfallen, wenn sein Erlangungsinteresse besonders drängend sei - die Vermeidung gewöhnlicher Komfort- und wirtschaftlicher Nachteile reiche dafür nicht aus.

Im vorliegenden Fall lebte die 89 Jahre alte Mieterin seit 24 Jahren in der Wohnung und erledigte ihre Einkäufe fußläufig. Ebenso hatte sie ihre Ärzte, ihren Pflegedienst und ihre sozialen Kontakte in der unmittelbaren Umgebung.

Die Vermieterin dagegen wollte nicht weiter mit ihrem erwachsenen Sohn in einer Mietwohnung, sondern stattdessen alleine in der streitgegenständlichen Wohnung und zudem „nicht mehr zur Miete“ wohnen. Das Gericht entschied zugunsten der Mieterin und wies die Räumungsklage der Vermieterin ab.

## Baum kaputt: Äste durften gekappt werden

Ein Grundstückseigentümer wehrte sich dagegen, dass sein Nachbar seine 15 Meter hohe Schwarzkiefer beschneidet. Der Baum sei dann nicht mehr stabil oder könne sogar absterben. Die Äste der Schwarzkiefer ragten seit mindestens zwanzig Jahren auf das Nachbargrundstück hinüber. Der Nachbar störte sich an den herabfallenden Nadeln und Zapfen und verlangte vom Grundstückseigentümer den Rückschnitt der Äste. Weil dieser nicht tätig wurde, schnitt er die Äste einfach selbst ab.

Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof entschied (BGH V ZR 234/19). Der Nachbar dürfe im Wege des Selbsthilferechts grundsätzlich die hinübereckenden Äste abschneiden, selbst wenn der Baum dadurch absterben könne. Das Selbsthilferecht könne aber durch naturschutzrechtliche Regelungen eingeschränkt sein, etwa durch Baumschutzsatzungen.

## Bettwanzenbefall rechtfertigt Mietminderung

Zwei Parteien stritten sich über das Recht zur Mietminderung wegen des Befalls von Bettwanzen. Die Vermieter meinten, dass der Bettwanzenbefall durch den Mieter aufgrund mangelnder Hygiene oder Reinigungsmaßnahmen verursacht worden sei und daher kein Recht zur Mietminderung bestehe.

Das Amtsgericht Stuttgart holte zunächst ein Sachverständigengutachten ein, das zum Ergebnis kam, dass Bettwanzen am häufigsten durch das Einbringen von Taschen, Gepäckstücken oder auch gebrauchten Gegenständen in die Wohnung gelangen. Das Gericht

entschied auf Grundlage dessen zu Gunsten des Mieters. Das Einschleppen der Bettwanzen sei keine Frage der Hygiene oder der Reinlichkeit. Es existieren auch keine Präventionsmaßnahmen, die von einem Mieter im Rahmen dieses verkehrsüblichen Mietgebrauchs in zumutbarer Weise gefordert werden können, um den Gefahren effektiv vorzubeugen.

Durch den Bettwanzenbefall liege ein Mietmangel vor, der gemäß § 536 Abs. 1 BGB zu einer Minderung der Bruttomiete um 60 % führt.

(Amtsgericht Stuttgart, 35C5509/19)

## Abmahnung unabdingbar

Der Lebensgefährte einer Mieterin fiel unangenehm auf, weil er bei seinen Besuchen einen anderen Mieter körperlich angegriffen, weitere Bewohner übel beschimpft und ein Hausverbot missachtet hatte. Deshalb wurde der Mieterin die Kündigung ausgesprochen. Das Amtsgericht Stuttgart räumte zwar ein, dass sich Mieter das Auftreten ihrer Besucher anrechnen lassen müssten, und in schwerwiegenden Fällen aus diesem Grund auch eine Kündigung möglich sei. Aber hier habe es an einer vorherigen zeitnahen Abmahnung gefehlt. Diese sei unabdingbar. (35C4053/20)

## Vermieter muss Fenster nicht reinigen lassen

Für das Fensterputzen ist grundsätzlich der Mieter verantwortlich. Das stellte der Bundesgerichtshof fest. Das gilt auch für schwierig zu reinigende Glasflächen. Etwa bei einer Loft-Wohnung im ersten Obergeschoss einer ehemaligen Fabrik. Für den BGH ist das Putzen nicht Bestandteil der Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten eines Vermieters, außer man habe das vereinbart. (VIII ZR 188/16)

## Urteile für Wohnungseigentümer

### Eigenmächtig erbaute Treppe muss wieder weg

Eine Eigentümergemeinschaft beschloss, gegen den eigenmächtigen Anbau einer Treppe vorzugehen, die vom Balkon einer Erdgeschosswohnung in den Garten führte. Die Versammlung der Eigentümer entschied, dass die Treppe entfernt werden müsse. Dagegen wandte sich der Erbauer der Treppe. Er verwies auf einen früher gefassten Beschluss, mit dem die Umwandlung des Balkons in eine Terrasse erlaubt worden sei. Die Justiz wollte der Argumentation nicht folgen: Auch eine Terrasse benötige nicht

unbedingt eine Treppe in den Garten. Gerichte stellten nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS in zwei Instanzen fest, dass eine derartige bauliche Veränderung die Optik des Gemeinschaftseigentums störe und den übrigen Eigentümern nicht zumuten sei. Es spiele keine Rolle, wenn inzwischen der individuelle Anspruch auf Beseitigung verjährt sei, denn die Gemeinschaft habe sich bereiterklärt, die Treppe auf eigene Kosten zu entfernen. (Landgericht Berlin, Az 55 S 18/19)

### Glasfaserkabel - Nicht alle müssen zustimmen

In einer Wohnungseigentümergeinschaft war man sich nicht einig, ob die Immobilie einen Glasfaseranschluss erhalten soll oder nicht. Bei der entscheidenden Abstimmung gab es eine Gegenstimme. Das Amtsgericht Plön musste nun klären, ob dieses Veto den Anschluss verhindert oder nicht. Im Urteil wurde darauf hingewiesen, dass bei für die Art der baulichen Veränderungen, die für den Anschluss an das Glasfasernetz erforderlich ist, im Prinzip eine Einstimmigkeit erforderlich sei. Aus-

nahmen seien nach dem Gesetz bei Fernsprech-, Rundfunk- und Energieanschlüssen vorgesehen. Hier gebe es zwar im Hause schon eine Basisversorgung, jedoch müsse man von zeitgemäßen Erfordernissen der Datenübertragung ausgehen. Das sei heute ein Teil der Grundversorgung. Der Kläger müsse deswegen die Schaffung eines Anschlusses dulden. Die Beeinträchtigung durch entsprechende Erdarbeiten sei auch nur zeitlich befristet. (Amtsgericht Plön, Az 75 C 11/19)

## Für jedes neugewonnene Mitglied erhalten Sie eine Prämie von 15 Euro!

Bitte ausfüllen, ausschneiden und schicken an: Geschäftsstelle der Mietervereine, Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen

### Beitrittserklärung

Ich / wir erklären hiermit meinen / unseren Beitritt zum Mieterverein \_\_\_\_\_ e.V. und erkenne(n) gleichzeitig die Vereinssatzung an, die mir / uns auf besonderen Wunsch ausgehändigt wird. Auf das überreichte Informationsblatt zum Datenschutz sowie die Kündigungsfrist wird ausdrücklich hingewiesen.

**Mitgliedsnummer** (wird vom Mieterverein eingetragen) \_\_\_\_\_

Bitte nachfolgende Angaben in Druckschrift ausfüllen!

Die Mitgliedschaft soll beginnen  sofort ab dem \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anrede

\_\_\_\_\_  
Anrede

\_\_\_\_\_  
Vorname

\_\_\_\_\_  
Vorname Ehegatte / Lebensgefährte(in)

\_\_\_\_\_  
Name

\_\_\_\_\_  
Name Ehegatte / Lebensgefährte(in)

\_\_\_\_\_  
Geburtsdatum

\_\_\_\_\_  
Geburtsdatum Ehegatte / Lebensgefährte(in)

\_\_\_\_\_  
Straße / Hausnummer

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
PLZ / Wohnort

\_\_\_\_\_  
Mobil

\_\_\_\_\_  
E-Mail

\_\_\_\_\_  
Ort Datum Unterschrift Mitglied Unterschrift Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Ich möchte meinen Mitgliedsbeitrag per SEPA-Lastschrift bezahlen. Bitte senden Sie mir das entsprechende Formular zu.

**Achtung: Bei sofortiger Inanspruchnahme von Leistungen nach Eintritt in den Verein ist die Zahlung der Aufnahmegebühr und des Erstbeitrags in bar erforderlich!**

Geworben durch

\_\_\_\_\_  
Name / Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße / Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ / Wohnort

**WohnenAktuell - Herausgeber:** Bürogemeinschaft der Mietervereine (Mieterverein Hagen e.V., Mieterverein Schwelm und Umgebung e.V., Mieterverein Herdecke - Wetter e.V., Mieterverein Sauerland und Umgebung e.V., Mieterverein Lennetal und Umgebung e.V., Mieterverein Nordhessen e.V.), Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen, Telefon: 0 23 31 / 2 04 36 - 0, Fax: 0 23 31 / 2 04 36 - 29, Mail: info@mieterver-

eine-hagen.de, Internet: www.mietervereine-hagen.de. - Vorstandsmitglieder: Klaus-P. Dietrich, Jürgen Klippert, Andreas Weber, Thomas Wessner, RA Stefan Wintersohle. **Verlag:** Eigenverlag **Redaktion:** Bianca Wölki (verantw., Wö), Klaus-P. Dietrich – Die Namen gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Verfassers wieder. – Für unaufgefordert eingesandte Manuskripte wird

keine Haftung übernommen. **Satz und Layout:** Bianca Wölki **Erscheinungsweise:** Vierteljährlich; Einzelpreis 1,50 Euro (für Mitglieder im Betrag enthalten); Auflage: 15 000. **Druck:** Aschendorff Druckzentrum, An der Hansalinie 1, 48163 Münster. Nachdruck – auch auszugsweise – mit Quellenangabe und Belegexemplar gestattet.

# Mietertag fordert von Regierung mehr Impulse

Der Deutsche Mieterbund fordert von Regierung und Parteien im Vorfeld der Bundestagswahl 2021 endlich mehr Impulse für den Wohnungsbau. Die folgenden Forderungen stehen für eine sozial gerechte und nachhaltige Wohnungspolitik:

## Offensive für Bau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen starten

### Bis 2030 den Bestand auf 2 Millionen Sozialwohnungen erhöhen

Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig und hat sich seit 2006 fast halbiert. ... Zwar werden im Schnitt rund 25.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr gebaut, zugleich verlieren aber rund 65.000 solcher Wohnungen ihren zeitlich begrenzten Status als Sozialwohnung. ... Der Bestand an Sozialwohnungen muss daher bis zum Jahr 2030 von aktuell 1,14 Millionen auf mindestens 2 Millionen aufgestockt werden. Dafür brauchen wir den Neubau von jährlich 90.000 Sozialwohnungen. Zusätzlich sind für 75.000 Bestandswohnungen, ggf. ehemalige Sozialwohnungen, Preis- und Beleghungsbedingungen zu schaffen.

### 60.000 neue bezahlbare Mietwohnungen pro Jahr bauen

Pro Jahr müssen 60.000 neue, auch für Normalverdienende erschwingliche Mietwohnungen, gebaut werden und zwar dort, wo die Menschen sie nachfragen, also in den Großstädten und Ballungszentren. Für die Warmmiete darf maximal ein Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens aufgebracht werden.

### Förderung für bezahlbares Wohnen massiv erhöhen

Der Staat sollte diese Maßnahmen durch direkte Investitionskostenzuschüsse und Steuererleichterungen fördern, im Gegenzug zur Inanspruchnahme der

Steuervergünstigungen sind in diesen Wohnungen Mietobergrenzen einzuhalten. Bund und Länder müssen insgesamt 10 Milliarden Euro pro Jahr für den sozialen Wohnungsbau und den Bau bezahlbarer Mietwohnungen für Normalverdienende zur Verfügung stellen.

### Eigenständiges Bauministerium einführen

Die Erfahrungen des letzten Jahrzehnts haben gezeigt, dass wir ... dringend wieder ein eigenständiges Ministerium für Wohnen und Bauen benötigen. ...

### Neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführen

Die Wiedereinführung eines gemeinnützigen Wohnungssegments mit dauerhaften Sozialbindungen der Wohnungsunternehmen und damit der Wohnungsbestände ist voranzutreiben. Dafür muss auch der Bestand an öffentlichen Wohnungen, das heißt Wohnungen im Eigentum von Bund, Ländern und Kommunen, deutlich erhöht werden. ... Mittelfristig muss der Anteil dauerhaft gebundener Wohnungen auf 30 Prozent erhöht werden. Hierzu sind auch das Vorkaufsrecht der Gemeinden mit Preislimitierung und deren Möglichkeiten, Immobilien anzukaufen, zu stärken. Eckpunkte für eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ sind neben einer unbefristeten Mietpreisbegrenzung unter anderem eine langfristige Zweckbindung der Mittel des Unternehmens und eine Gewinnbeschränkung auf max. 4 Prozent des eingebrachten Kapitals. Eine solche „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ benötigt die Bildung neuer Träger der sozialen Wohnraumversorgung. ...

### Bodenspekulation eindämmen

... Kommunen sollten Bodenvorratspolitik betreiben, Grundstücke aufkaufen und dort, wo die Innenentwicklung an Grenzen stößt, ver-



Der Deutsche Mieterbund fordert von der Politik bezahlbaren Wohnraum in der Stadt und in den Außenbezirken.

stärkt Bauland ausweisen. Öffentlicher Grund und Boden muss dauerhaft öffentlich bleiben. Bund und Länder dürfen Grundstücke und Bauland nur an die Kommunen verkaufen. Kommunen sollten Grundstücke nicht mehr weiterveräußern, sondern nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben dürfen, vorrangig für den Bau von Sozial- bzw. bezahlbaren Mietwohnungen. Sie müssen zudem ein gesetzliches Vorkaufsrecht für alle Grundstücke in ihrer Gemeinde erhalten. Baugenehmigungen sind zeitlich zu begrenzen, Baugebote auszusprechen, Spekulationsgewinne abzuschöpfen. Kommunen brauchen ein preislimitiertes Vorkaufsrecht für Immobilien und Grundstücke, welches sich am spekulationsbereinigten Verkehrswert orientiert, da sie die explodierenden Bodenpreise nicht finanzieren können. Zudem muss das Vorkaufsrecht auch Anwendung bei Verkäufen von Immobilienanteilen mittels sogenannter Share Deals finden.

### Mieten auf jetzigem Niveau für 6 Jahre einfrieren

Die Mieten gehen nicht nur in den Ballungsräumen nach oben, der Anstieg hat längst auch kleinere Kommunen und Städte erreicht. Da der Wohnungsbau dem Bedarf seit Jahren hinterherhinkt, ist eine Entspannung dieser Situation kurzfristig nicht zu erwarten. Um Mieterhaushalte nicht noch weiter

finanziell zu überfordern, müssen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen bundesweit und flächendeckend für 6 Jahre auf dem jetzigen Niveau eingefroren werden. Auch bei Wiedervermietungen brauchen wir strikte Oberwerte. Das gilt auch für Staffel- und Indexmieten.

### Mietenstopp für Bestandsmieten umsetzen

... Um Mieterhaushalte nicht noch weiter finanziell zu überfordern, müssen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen bundesweit und flächendeckend für 6 Jahre auf dem jetzigen Niveau eingefroren werden. Auch bei Wiedervermietungen brauchen wir strikte Oberwerte. Das gilt auch für Staffel- und Indexmieten. Damit faire Vermieter, wie etwa viele Genossenschaften, und private Vermieterinnen und Vermieter nicht in Bedrängnis kommen, soll ihnen eine maximale Mietsteigerung von 2 Prozent jährlich erlaubt sein, soweit die bislang gezahlte Miete bestimmte Oberwerte nicht übersteigt. Diese orientieren sich, wo möglich, an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Neubau ist aufgenommen, damit weiter dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird.

Weitere Forderungen des Deutschen Mieterbundes veröffentlichen wir in der nächsten Ausgabe unserer Mieterzeitung WohnenAktuell.

**Stefan  
Wintersohle**

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 50 · Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

eMail: RA.Wintersohle@t-online.de

**Rechtsanwalt**

Fachanwalt  
Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht