



Besondere
Ehre:
Andreas
Weber wurde
zum Ehren-
vorsitzenden
des Hagener
Mietervereins
gewählt.



Andreas Weber zum Ehrenvorsitzenden in Hagen gewählt

Hagen. Andreas Weber ist am 23. Juni 2021 eine besondere Ehrung zuteil geworden: Er wurde einstimmig zum Ehrenvorsitzenden des Hagener Mietervereins gewählt.

Weber, der am 15. September außerdem das 80. Lebensjahr vollendete, ist das, was man am besten als „Urgestein des Mietervereins“ bezeichnen kann. Man weiß nicht genau, wann er Mitglied wurde, wann er sein erstes Vorstandsamt für den Mieterverein wahrgenommen hat. Es gibt dazu unterschiedliche Aussagen. Auf jeden Fall war in unserer Vereinszeitung „Wohnen-Aktuell“ vom Juni 1987 zu lesen, „dass er schon Erfahrung

in der Vorstandsarbeit“ gesammelt habe. Das waren mehr als 30 Jahre Vorstandsarbeit, in denen er manchen – auch früheren, inzwischen längst verstorbenen – Kollegen den Spiegel vorgehalten hat. Er

sagte nie besonders viel, aber das, was er sagte, hatte Hand und Fuß!

Aus gesundheitlichen Gründen musste er irgendwann kürzertreten. Wir danken ihm für seine langjährige Arbeit für die Interessen der Mieterinnen und Mietern. Außerdem wünschen wir ihm nachträglich al-

les Gute zum Geburtstag – vor allen Dingen Gesundheit!



Hochwasser – noch immer Probleme

Von Stefan Wintersohle

Fast drei Monate ist es her, dass in der Stadt Hagen, aber auch in verschiedenen Teilen des Sauerlandes, große Schäden durch die Überflutungen entstanden sind. Von Anfang an hatten wir ein großes Beratungsaufkommen. Zuerst stand die Frage im Mittelpunkt, wer kommt für meinen Schaden auf? Wer zahlt eine neue Waschmaschine oder gar eine neue Heizung? Da es sich bei dem eingetretenen Schaden um eine Umweltkatastrophe handelte, traten, wie heute vielen schmerzlich bekannt geworden ist, die Versicherungen nur dann ein, wenn eine sogenannte Elementarversicherung abgeschlossen war. Da dies in vielen Fällen leider nicht gegeben war, mussten wir unsere Mitglieder dann auf die staatlichen Hilfen verweisen, wo es teilweise Soforthilfen gab, später weitere Hilfen für konkrete Maßnahmen zu beantragen waren.

Dies war die Theorie, die Praxis sieht jedoch in vielen Fällen anders aus: Neben Vermietern, die sich überhaupt nicht um die Beseitigung der Schäden gekümmert haben, gab es viele, die zwar alles Menschenmögliche in die Wege leiteten, jedoch an rein faktischen Gegebenheiten scheiterten. So gab es zum Beispiel lange Zeit keine Trockengeräte mehr am Markt. In

der Folgezeit wurde dann festgestellt, dass Ersatzteile für defekte Heizungen oder gar vollkommen neue Heizungsanlagen kaum zu beschaffen sind. Die Hersteller geben teilweise Lieferzeiten an, die weit bis ins nächste Jahr hineinreichen. Derartige Probleme können selbstverständlich nicht den Vermietern angelastet werden.

Trotzdem bestehen verschiedene Rechte, die den Mietern zustehen: Selbstverständlich kann die Miete gekürzt werden, wenn die Wohnung selbst vom Wasserschaden befallen war und bis heute keine Wiederherstellung erfolgt ist. Gleiches gilt für den Fall, dass zwar die Wohnung wiederhergestellt ist, auf Grund einer defekten Heizung diese aber nicht zu beheizen ist. Weiterhin können in solchen Fällen Elektroradiatoren zur notdürftigen Ersatzbeheizung auf Kosten der Vermieter angeschafft werden.

Ist eine Wohnung tatsächlich unbewohnbar (eine entsprechende Bestätigung eines Gutachters wäre von Vorteil) kann in vielen Fällen auch ein vorübergehender Pensions- oder Hotelaufenthalt in Betracht zu ziehen sein, der ebenfalls vom Vermieter bzw. von der dahinterstehenden Gebäudeversicherung zu zahlen wäre. All diese Maßnahmen können jedoch eine intakte Wohnung nicht ersetzen. Es ist Geduld gefragt.



Für viele sind die Folgen des Hochwassers noch immer spürbar.

Foto: Wö

Seite 3

Herbstzeit - Laubzeit –
Wer muss welches Laub
wann beseitigen?

Seite 4

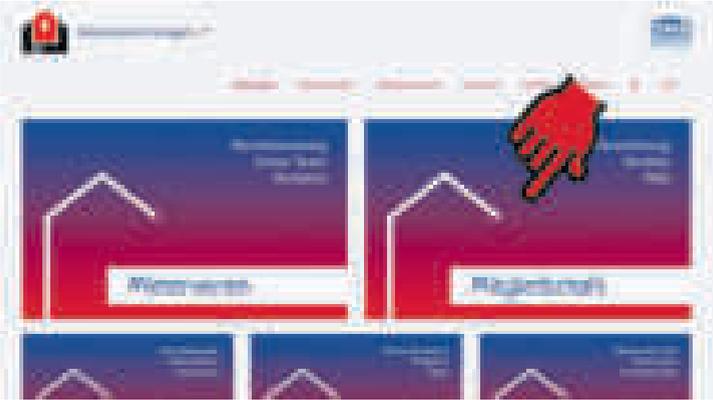
Energiekosten –
Höhere Rechnungen durch
Preissteigerung und Corona

Seite 5

Herbstzeit – Heizzeit –
Ihre Rechte in der
kalten Jahreszeit

Seite 9

Volksentscheid –
Forderungen an die Politik
soll Kurswechsel bringen



Sie haben Fragen zur Mitgliedschaft?

Dann schauen Sie doch einfach mal auf unsere Homepages

www.mieterverein-hagen.de
www.mieterverein-sauerland.de
www.mieterverein-lennetal.de
www.mieterverein-herdecke.de
www.mieterverein-nordhessen.de
www.mieterverein-schwelm.de

Unter dem Bereich **Mitgliedschaft** finden sie die Kachel **FAQ** (Frequently Asked Questions), also „oft gestellte Fragen“. Hier gibt es viele Antworten! Zum Beispiel zu den Fragen, wie lange eine Mitgliedschaft dauert, oder ob es Beitragsermäßigungen gibt, oder aber Fragen zur Rechtsberatung.



Sagen Sie uns Ihre Meinung

Sie haben Fragen, Kritik oder Anregungen für die Mieterzeitung? Schreiben Sie uns - 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

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

Vielen Dank!

Kommentar zur Enteignung

Enteignung der Wohnungsgesellschaften – der richtige Weg?



Es ist nun passiert – in unserer Hauptstadt Berlin – mit deutlicher Mehrheit! Das Volksbegehren mit dem Ziel, große Wohnungsgesellschaften zu enteignen, hatte Erfolg. Ist das Privat-Eigentum nicht mehr geschützt? Wird jetzt unsere Wirtschaftsordnung infrage gestellt? Hält der Kommunismus Einzug in diesem unserem Land?

Was sind die Fakten? Unser Grundgesetz sagt, dass Enteignungen an strenge Bedingungen geknüpft sind. Zum Beispiel müssen erhebliche Interessen der Allgemeinheit vorliegen, denen auf anderen Wegen nicht entsprochen werden kann. So ist die Enteignung beim Straßenbau nicht unüblich. Beim Abbau von Braunkohle ist es die Regel, dass im Anschluss an die (teilweise) Enteignung ganze Dörfer „weggebagert“ werden. Aber – Enteignung setzt Entschädigung voraus. Und zwar zum Verkehrswert! Im Klartext heißt das: Berlin, von dem ein ehemaliger Bürgermeister mal gesagt hat: „Berlin ist arm, aber sexy“, wäre bei dem angedachten Verfahren mehr als pleite. Da sind die Kosten für den Flughafen, dem dieser Herr als (erfolgloser) Aufsichtsratschef einige Jahre vorgestanden hat, wirkliche peanuts.

Die großen Wohnungsgesellschaften, um die es hier geht, haben nicht verstanden, dass Wohnungen überhaupt nicht für Monopoly geeignet sind. Sie machen ihre Gewinne, die je nach Größe des Unternehmens auch viele Millionen Euro betragen, auf Kosten der Mieter. Und sie zahlen bei der Übernahme anderer Gesellschaften – z. B. die Vonovia schluckt die Deutsche Wohnen – keinen Cent Grunderwerbsteuer! Eine Gesetzeslücke, die der normale Bundesbürger nicht nutzen kann. Die Union verhindert seit Jahren hier eine vernünftige Lösung. Die Mieter jedenfalls können nichts dafür, dass am Kapitalmarkt im Augenblick sonst nicht viel zu holen ist.

Eine faire Geschäftsbeziehung setzt im Bereich der Vermietung zumindest eine saubere und nachvollziehbare Betriebskosten-Abrechnung voraus. Die ist nicht okay, wie unsere Rechtsberater aus eigener Erfahrung sagen. Denn auch ein Mietvertrag ist ein Vertrag, wenn auch mit bestimmten Regeln, die einzuhalten sind.

Fazit: Der Wohnungsmarkt ist als Spielwiese für profit-orientierte Investoren absolut ungeeignet. Schon meine Eltern wussten es und haben es uns Kindern immer wieder gesagt: Die alte Volksweisheit „Wer nicht hören will, muss fühlen!“ Man kann nur hoffen, dass die Wohnungsgesellschaften diesen Schuss vor den Bug wahrnehmen und verinnerlichen.

Schönen Tag noch.

Klaus P. Dietrich

Alexander
Wieczorek

Rechtsanwalt

Königsplatz 14
10095 Berlin

Telefon: 0 23 31 / 3 41 99 40 Fax: 0 23 31 / 3 04 36 29

www.wieczorek-rechtsanwalt.de

H E R B S T L A U B

Die Tage werden kürzer, die Temperaturen sinken und die Blätter an den Bäumen werden bunt. Wie herrlich ist es, bei Sonnenschein einen schönen Spaziergang durch den Herbstwald zu machen.

Doch auch im Garten und auf den Gehwegen zeigt sich der Herbst – und das Laub.

Was den einen erfreut, treibt dem anderen die Zornesröte ins Gesicht. Denn immer wieder stellt sich die Frage, wer denn für die Laubbeseitigung verantwortlich ist.

Verantwortlich ist der Vermieter

Ist der Weg vor dem Haus mit Blättern bedeckt und es regnet noch dazu, kann es schnell rutschig werden. Dann muss geräumt werden. Der Vermieter kann diese Aufgabe aber nicht einfach auf den Mieter abwälzen. Auch eine Regelung in der Hausordnung reicht dafür nicht aus, wie der Deutsche Mieterbund (DMB) klarstellt. Nur, wenn es ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurde, müssen die Mieter das Laub beseitigen. Das muss auch nicht immer nur der Bewohner des Erdgeschosses machen.

Werden die Arbeiten von einem Hausmeister erledigt, können diese Kosten zu den Betriebskosten gerechnet und auf die Mieter umgelegt werden. Kommt es aber doch noch zu einem Schadensfall, weil das Laub nicht geräumt wurde, dann ist tatsächlich dennoch der Vermieter unter Umständen haftbar, denn er muss kontrollieren, ob die Arbeit erledigt wurde.

Das heißt aber nicht, dass der

Gehweg rund um die Uhr von den Blättern befreit werden muss. Auch hier gelten in der Regel nur die üblichen Zeiten, also montags bis samstags von 7 bis 20 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 9 bis 20 Uhr.

Das Laub vom Nachbarn

Der Klassiker ist und bleibt aber das Laub von Nachbars Baum, das die Wiese und Wege nun bedeckt. In der Regel ist jeder dazu verpflichtet, Laubfall in normalem Ausmaß hinzunehmen und die anfallenden Arbeiten zu erledigen – auch wenn es nicht die eigenen Blätter sind.

Doch wenn das Laub immer wieder geräumt werden muss, kostet das viel Mühe und Zeit. Grundsätzlich können Betroffene vom Nachbarn dafür einen angemessenen finanziellen Ausgleich verlangen – die sogenannten Laubrechte. Damit man jedoch Anspruch darauf hat, muss deutlich mehr Laub in den Garten fallen, als es für die Gegend und die Jahreszeit üblich ist.

In einem Fall vor dem Amtsgericht München ging es um einen Lindenbaum, der laut Klägerin Blätter, Blüten, Samen und auch Äste auf ihr Grundstück abwarf und sogar die Regenrinne zum Verstopfen brachte. Die Klägerin verlangte eine sogenannte Laubrechte von 500 Euro pro Jahr – ohne Erfolg. In seiner Argumentation stellte das Gericht fest, dass die angrenzenden Grundstücke ähnlich bepflanzt waren. Hieraus folgte, dass die Beeinträchtigung durch Blüten im Frühling und Laub im Herbst ortsüblich und „durch einen

durchschnittlich empfindenden und denkenden verständigen Durchschnittsbenutzer“ hinzunehmen ist.

Das Laub der Gemeinde

Für das Laub auf öffentlichen Straßen und Wegen ist übrigens grundsätzlich die Stadt oder die Gemeinde verantwortlich. Doch in vielen Stadt- und Gemeindefestsetzungen haben die Kommunen diese Aufgabe als zusätzliche Verpflichtung an den Haus- oder Grundstückseigentümer übergeben.

Die Laubentsorgung

Es ist ja so einfach, die welken Blätter zu kleinen Haufen zusammenzufügen oder auf der Straße zu entsorgen. Doch das ist verboten! Laub kann in der Biotonne oder auf dem Komposthaufen. Doch so manches Mal ist die Menge der Blätter dann doch größer. Verbrennen darf man das Laub dann auch nicht und auch nicht im Wald entsorgen. Das kann schnell ein Bußgeld nach sich ziehen. Dadurch, dass die Bäume im Wald ebenfalls ihre Blätter verlieren, käme es mit dem Laub aus den Gärten zu einer Überdüngung. Viele Kommunen bieten spezielle Grünabfallsammlungen oder Wertstoffhöfe an, zu denen das kompostierbare Gut gebracht werden kann. Häufig ist dies im Herbst sogar kostenlos.

Laubbläser

Um sich die lästige Arbeit einfacher zu machen, legen sich einige

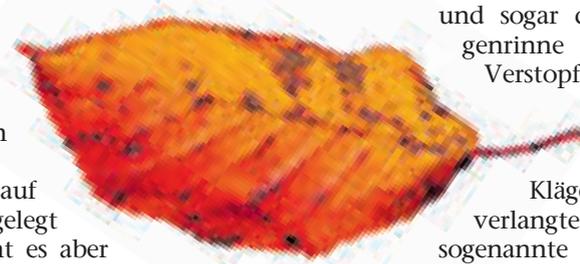
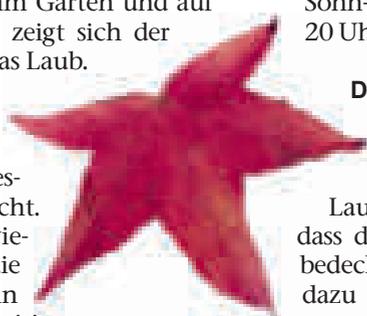
Zeitgenossen einen Laubbläser oder -sauger zu. Doch die dröhnenden Arbeitsgeräte

sind nicht jedermanns Sache. Sie werden bis zu 100 Dezibel laut. Neben einer Lärmbelästigung für die Mitmenschen kann das auch beim Nutzer Gehörschäden verursachen. Und weil sie so laut sind, dürfen Laubbläser in der Regel auch nur zwischen 9 und 13 Uhr, sowie zwischen 15 und 17 Uhr eingesetzt werden. Das sagt zumindest das Immissionsschutzgesetz des Bundes.

Aber es gibt noch weitere Nachteile: Haben die Geräte Verbrennungsmotoren, verursachen sie gesundheitsschädliche Abgase. Das ist weder für den Nutzer, noch für die Umwelt gesund. Und letztlich leidet die Biodiversität unter den Laubsaugern. Kleintiere, Insekten und Spinnen werden mit dem Laub einfach eingesaugt.

Basteltipp

Neben all der Arbeit können die bunten Blätter aber auch Freude bereiten. Allein das Spielen in Laubhaufen macht Kindern einen Riesenspaß. Schön gefärbte Blätter können aber auch gepresst werden. Mit ihnen lassen sich hinterher wunderbare Bilder auf Leinwände oder Pappe zaubern, zum Beispiel Tiere. Auf Windlichter geklebt oder gebunden geben sie nicht nur ein herrlich warmes Licht ab, sondern verbreiten drinnen und draußen auch eine wunderbar herbstliche Stimmung.



Heizkosten gehen hoch – vor allem für Erdgas und Erdöl

Verbraucher müssen mit stark steigenden Heizkosten rechnen. Das geht aus dem neuen Heizspiegel (www.heizspiegel.de) der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online hervor. Die Daten-Analyse zeigt, dass die Heizkosten zwar im vergangenen Jahr gesunken sind – bei einer durchschnittlichen Wohnung um 35 Euro (5 Prozent) für das laufende Jahr allerdings deutliche Mehrkosten mit durchschnittlich 90 Euro (13 Prozent) zu erwarten sind. Gründe dafür sind steigende Energiepreise, kühleres Wetter und der CO2-Preis.

Hauptgrund sind Schwankungen bei den Energiepreisen. Vor allem der Preis für Heizöl ist erst gefallen und nun wieder kräftig angestiegen. Das wirkt sich auf die Heizkosten mit Heizöl aus: von minus 27 Prozent im Jahr 2020 zu voraussichtlich plus 44 Prozent in diesem Jahr. Milderes Wetter hat im Jahr 2020 ebenfalls zu niedrigeren Heizkosten geführt. Der Mehrverbrauch privater Haushalte durch die Corona-Pandemie hat in den Jahren 2020 und 2021 nur wenig ausgemacht.

Bei den gängigsten Heizsystemen sind die durchschnittlichen Heizkosten im Jahr 2020 niedriger ausgefallen. Für 2021 ist bei allen mit zum Teil deutlichen Mehrkosten zu rechnen; nicht nur wegen höherer Energiepreise und kühlerem Wetter, sondern auch durch den CO2-Preis. Damit setzt die Bundesregierung einen Anreiz für den



Wechsel von fossilen zu erneuerbaren Energien. Dadurch sinken die CO2-Emissionen.

Veränderung der Heizkosten einer durchschnittlichen Wohnung gegenüber dem Vorjahr:

	2020	2021
Erdgas	- 5 %	+ 13 %
Heizöl	- 27 %	+ 44 %
Fernwärme	- 2 %	+ 9 %
Wärmepumpe	- 1 %	+ 7 %
Holzpellets	- 6 %	+ 3 %

Das Sparpotenzial liegt in einer Wohnung laut Heizspiegel im Schnitt bei 490 Euro pro Jahr. Am meisten bringen das Sanieren und der Umstieg auf erneuerbare Energien. Wie groß das persönliche

Sparpotenzial in einer Wohnung oder einem Haus ist, lässt sich auf www.heizspiegel.de berechnen.

„Der Heizspiegel ist ein wichtiges Instrument für Verbraucher und Verbraucherinnen, um Heizkosten und Einsparpotenziale im Blick zu behalten“, sagt Dr. Melanie Weber-Moritz, die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbunds (DMB) und erklärt weiter: „Ein geringerer Verbrauch spart Geld. Das fällt vor allem dann ins Gewicht, wenn die Heizkosten besonders hoch sind. Doch auch unabhängig von den Kosten, sollte nicht unnötig geheizt werden, denn ein sparsamer Verbrauch bedeutet gleichzeitig auch einen Beitrag für den Klimaschutz.“

Energiekosten steigen durch Corona

Die eigene Wohnung war und ist für viele Deutsche in der Corona-Pandemie wichtigster Aufenthaltsort. Aber der Pandemie-Alltag hat sich natürlich auch auf den Energieverbrauch in den Haushalten ausgewirkt. Dies hat die gemeinnützige co2online GmbH untersucht und dabei mehr als 10.000 Datensätze aus ganz Deutschland ausgewertet.

Wasserverbrauch steigt um 7,4 %

Für den Wasserverbrauch ergab sich dabei eine Steigerung um 7,4 Prozent für 2020 im Vergleich zum Vorjahr. Beim Stromverbrauch lag der Anstieg bei 4,6 Prozent. Die Steigerung beim Heizenergieverbrauch fällt mit 2,4 Prozent vergleichsweise niedrig aus, was daran liegt, dass für den Großteil der Heizperiode noch keine Corona-Beschränkungen galten und der Herbst 2020 besonders mild war. Für Strom muss ein durchschnittlicher Haushalt mit 50 Euro Mehrkosten rechnen, fürs Heizen liegt dieser Wert bei 30 Euro und beim Wasserverbrauch sind es 10 Euro.

Weniger Autoverkehr

Nur die Auswertung des Mobilitätsverhaltens zeigt ein anderes Bild: Die zurückgelegten Kilometer mit dem Auto sind im Jahr 2020 im Durchschnitt deutlich zurückgegangen. Weniger Fahrten zur Arbeit oder zu Freizeitaktivitäten waren der Grund dafür. Weitere Infos finden Sie unter: www.co2online.de/corona-energiebilanz

Mitmachaktion Balkon



Ein kleines Selbstversorger-Paradies haben sich Simone Heger und Frank Lobert aus Wetter auf ihrem 12 Quadratmeter großen Balkon geschaffen. Mittlerweile konnten sie schon ordentlich ernten. „Aber wir freuen uns unglaublich, dass uns viele verschiedene Gemüse in Balkontöpfen gelungen sind. Spitzpaprika kommt gerade, auch die Zwergaubergine gibt sich die Ehre. Die Paprika hört gar nicht auf Früchte zu produzieren. Wir haben noch Strauchtomaten Mini, schwarzer Russe und die grüne Zebratome. Auch die Peperonis sind ordentlich rot“, freuen sich die Balkongärtner über ihren Ernteerfolg. Aber auch Kräuter wie Spitzwegerich, wilde Rauke und Kümmel verfeinern nun die Mahlzeiten der Wetteraner.

WohnenAktuell bedankt sich für die Fotos und wünscht guten Appetit!



Mitmachen!

Sie hatten auf Ihrem Balkon oder auf der Terrasse in diesem Jahr ein kleines Paradies? Zaubern Sie gerade ein wunderbares Herbstflair? Dann schicken Sie uns doch ein Foto davon. Wir veröffentlichen das Foto mit Namen in einer der nächsten Ausgaben.

Oder haben Sie Fragen und Anregungen? Dann melden Sie sich unter der Email: Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de

Kalte Nächte läuten die Heizzeit ein

Die Tage werden kürzer, die Blätter bunter und die Nächte kälter – der Herbst kommt. Zeit also, die Heizung wieder aufzudrehen, damit es drinnen schön mollig bleibt. Aber ab wann muss der Vermieter die Heizung anstellen? Gibt es eine Heizperiode, an die man sich halten muss? Was kann ein Mieter tun, wenn er abends frierend auf der Couch sitzt?

Gesetzliche Heizperiode?

In Deutschland gibt es keine gesetzliche Regelung zu einer Heizperiode. Die Rechtsprechung hat dennoch eine bestimmt. In der Regel ist diese Heizperiode festgelegt vom 1. Oktober bis zum 30. April. (LG Berlin, 26.05.1998, Az.: 64 S 266/97). Allerdings kann es hier auch regionale Unterschiede geben. Und auch die aktuelle Witterung kann die Zeiten der Heizperiode verändern. Ab wann in der Regel geheizt wird, das wird üblicherweise im Mietvertrag festgelegt.

1. Oktober
bis
30. April

Mindesttemperatur?

Auch für die Mindesttemperatur gibt es keine gesetzliche Regelung. Aber auch hier gibt es mietrechtliche Urteile, die die Temperaturen festlegen. Das Landgericht Berlin hat 1998 Werte festgelegt: In der Zeit zwischen 6.00 und 23.00 Uhr muss in der Wohnung mindestens eine Temperatur von 20 Grad Celsius möglich sein. Zugrunde gelegt hat das Landgericht dabei die DIN-Norm 4701 (Energetische Bewertung heiz- und raumlufttechnischer Anlagen). Aufgrund dieser Norm wurden auch Temperaturen festgelegt, die während der Heizperiode erreicht werden müssen.

So muss die Temperatur in Wohnräumen mindestens 20 °C betragen, im Badezimmer 21 °C erreichen. In der Nacht darf die Temperatur zwischen 23 und 6 Uhr abgesenkt werden – bis auf 18 °C.

Wohnräume 20 °C
Badezimmer 21 °C
23 bis 6 Uhr 18 °C

Im Mietvertrag können durchaus auch andere Zeiten stehen. Diese dürfen aber nicht zum Nachteil des Mieters sein. Eine Nachtabsenkung ab 24 Uhr kann also in Ordnung sein. Nicht wirksam sind Klauseln, die auch tagsüber einen Zeitraum festlegen, in dem nur eine Temperatur von 18 °C aus-

reichend ist. Ein komplettes Herunterfahren der Heizung des Nachts ist ebenfalls nicht erlaubt. In der Rechtsprechung gibt es auch hierzu Urteile, die besagen, dass die Heizung auch nachts funktionieren muss.

Heizungsausfall

Doch wie verhält sich ein Mieter richtig, wenn die Heizung ausfällt? Ärgerlich für Mieter aber auch für den Vermieter. Der muss sofort tätig werden, wenn der Mieter einen Heizungsausfall meldet. Ist der Vermieter aber nicht erreichbar, weil er zum Beispiel im Urlaub ist, kann der Mieter nach einer angemessenen Frist, die in der Regel bei drei bis vier Tagen liegt, tätig werden. Dann kann er eine Firma beauftragen, um den Schaden beheben zu lassen. Die Kosten trägt der Vermieter. In diesem Fall muss der Mieter aber den Heizungsausfall nachweisen. Kleinere Defekte, wie das Auffüllen des Wassers in der Heizung, können in die Zuständigkeit des Mieters fallen, wenn nichts anderes im Mietvertrag vereinbart ist.

Mietminderung

Kommt der Vermieter seiner Pflicht nicht nach, die Heizung zu reparieren, so rechtfertigt das gegebenenfalls eine Mietminderung. Gesetzliche Grundlage ist hierzu der Paragraph 536 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Bleiben die Temperaturen am Tag in der Mietswohnung beständig unter 20 Grad Celsius, dann sieht die Rechtsprechung das in der Regel als Mangel. Auch hier kann unter Umständen eine Mietminderung rechtmäßig sein. Abklären sollte man das immer mit dem Mieterverein.

Wassertemperatur
mindestens
40 °C

Übrigens ist eine Mietminderung zum Teil auch rechtmäßig, wenn die Heizung permanent zu heiß ist und sich nicht herabregeln lässt.

Warmwasser

Zu kalte Temperaturen muss ein Mieter auch bei der Wasserversorgung nicht hinnehmen. Das Landgericht Berlin hat sich ebenfalls geäußert. So muss laut Urteil die Warmwassertemperatur zu jeder Zeit mindestens 40 Grad Celsius betragen.

Rechte und Pflichten

Natürlich haben Mieter in Bezug auf das Heizen und die Heizung nicht nur Rechte sondern auch Pflichten. Sie müssen ihre Mietsache – also die Wohnung – so nutzen, dass sie keinen Schaden nimmt. Wird falsch oder gar nicht geheizt, kann es zu Feuchtigkeitsschäden kommen und dadurch Schimmel entstehen.

Unsere Leistungen auf einen Blick ...

Miet- und Pachtrechtsberatung

ohne Wertarbeit

Telefon-Rechtsberatung

ohne Wertarbeit

Nebenkosten-Kontrolle

durch Rechtsberater

Rechtsberatung von

Wohnungseigentümern nach WEG

nur für Selbstnutzer – ohne Wertarbeit – durch Vertragsanwälte

Wohnungsbesichtigungen

kostenlos durch Rechtsberater

Wohnungsabnahmen

kostenlos durch Rechtsberater

Wohnungsvermessung

kostenlos durch Rechtsberater – nicht bei WEG

Prozesskostenübernahme

ohne Selbstbeteiligung – nach Richtlinie – für Wohnungsmieter

Prozessvertretung

durch Vertragsanwälte – nach Richtlinie

Feuchtigkeits-Messungen

kostenlos 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 / Ennpe-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 Holmut Klein

Tel. 02 34 30 4 20 26
Fax 02 34 30 4 97 26

Internationaler Fachverband
Mitglied im Verband der Mieterschlichter
Für Mitglieder der Mietervereine gibt es
10 % Rabatt auf unsere Preise

Mieten berechnen und weiterleiten

Für viele Menschen ist sie so sicher wie der Tag, der auf die Nacht folgt: Die Mieterhöhung. Alle drei Jahre flattert sie ins Haus, bei einem Staffel- oder Indexmietvertrag „beglückt“ sie sogar jährlich. Wie sehr sich die persönliche Miete in den letzten Jahren erhöht hat, kann jeder von einem neuen Tool errechnen lassen: „Meine Mietenbilanz“ der Kampagne Mietenstopp auf www.mietenstopp.de (<https://mietenstopp.de/mietenbilanz/>).

Schnell wird klar, wie stark Mieten in Deutschland in den vergangenen Jahren gestiegen sind, was zu einem enormen gesellschaftlichen Problem bundesweit wird.

Mieter und Mieterinnen können ihre persönliche Mietsteigerung über die letzten Jahre hinweg

berechnen lassen. Das Ergebnis kann per automatischem Schreiben direkt an die zuständigen Politiker und Politikerinnen per Mail und auf Social Media weitergeleitet werden. Das mit der Aufforderung, schnell konkrete politische Maßnahmen zu ergreifen. Es ist möglich, das Schreiben nach Wahlkreisen differenziert auch an die örtlichen Abgeordneten zu schicken. In vielen Fällen kamen Mietsteigerungen von mehr als einem Drittel über wenige Jahre heraus.

Monika Schmid-Balzert von der Kampagne „Mietenstopp! Denn dein Zuhause steht auf dem Spiel“: „Die immer weiter steigenden Mieten müssen endlich auf die politische Agenda.“



ERRECHNE DEINE MIETENBILANZ

UND SCHICK SIE DEINEN ABGEORDNETEN



Service

Bei Schimmel kommt der Diplom-Biologe

Wenn sich Schimmel in der Wohnung wohlfühlt, tun das die Menschen unter Umständen nicht mehr! Außerdem drohen Gesundheitsgefahren. Deshalb bietet die Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen für ihre Mitglieder einen besonderen Service an:

Der Diplom-Biologe Joachim P. Ehrhardt kontrolliert Ihre Wohnung und das Umfeld, wenn Räume in der Wohnung feucht sind oder ein Schimmelbefall vermutet wird. Der Fachmann kommt zu Ihnen, untersucht den Sachverhalt und gibt Ihnen Sanierungsempfehlungen. Handelt es sich um einen Baumangel – oder lüftet der Mieter vielleicht falsch?

Für eine Tätigkeitsdauer bis zu einer Stunde vor Ort kostet das 70 Euro zuzüglich Fahrtkosten (30 Cent je Kilometer) und Mehrwertsteuer. Für jede angefangene Viertelstunde mehr entstehen weitere

Kosten in Höhe von 20 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Erstellung und Zusendung des Protokolls ist im Preis enthalten.

In der Regel reicht die Inaugenscheinnahme durch den Experten, um das Vorhandensein von Feuchtigkeit und Schimmel und deren Ursachen festzustellen. In sehr seltenen Fällen allerdings sind auch Probeentnahmen und Laboranalysen erforderlich, deren Kosten für den Einzelfall errechnet werden. Die protokollierten Ergebnisse der Untersuchungen und die notwendigen Konsequenzen können Sie dann direkt mit dem Rechtsberater Ihres Mietervereins besprechen.

Kontakt: Dipl.-Biologe Joachim P. Ehrhardt, Steinkuhlstraße 12, 44799 Bochum, Tel. 02 34 / 38 36 19, Mobil 01 79 / 4 93 15 67, Mail : info@umweltundwohnen.de

Wir beraten Sie gern



Rechtsanwältin
Claudia
Scholten

Rechtsanwalt
Alexander
Wiczorek

Rechtsanwalt
Stefan
Wintersohle

Assessor jur.
Frank Beitz

... auch in unseren Außenstellen!

Altena

2. und 4. Donnerstag im Monat,
16.00 bis 17.00 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 32 / 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,
10.30 bis 11.30 Uhr – Altes
Amtshaus, Verwaltungsgebäude,
Bahnhofstraße 33, 2. OG, Zimmer 26
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Frank Beitz

Ennepetal

Jeden Montag, 15.30 bis 17.00 Uhr
Haus Ennepetal, Gasstraße 10
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
RA Claudia Scholten

Eschwege

Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
9.00 bis 10.30 Uhr – Kompass
Werra-Meißner Wegweiser der Re-
gion, Mangelgasse 30
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Frank Beitz

Finnentrop

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,
16.00 bis 17.00 Uhr – Bürgertreff,
neben dem Rathaus
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
RA Stefan Wintersohle

Gevelsberg

Jeden Mittwoch, 14.30 bis 16.00 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,
16.15 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,
9.00 bis 10.00 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-Altenhudem,
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,
13.00 bis 14.00 Uhr
Bürgerhaus, Casparstraße 2,
Zimmer 3
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Frank Beitz

Meinerzhagen

Jeden 2. und 4. Donnerstag 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 Ci-
neStar)
Telefon: 0 23 31 - 2 04 36 0
Email: Info@mietervereine-hagen.de

*Persönliche und telefonische Rechts-
beratung für Mitglieder finden nur
nach Voranmeldung statt! In unserer
Geschäftsstelle und den Außenstel-
len gelten die 3-G-Regeln: geimpft,
genesen oder getestet (max. 48 h).*

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

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, 14.00 bis 15.00 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,
9.00 bis 10.00 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, 11.00 bis 12.00 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,
11.00 bis 12.00 Uhr
Kurhaus Fredeburg, Am Kurhaus 4
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
RA Stefan Wintersohle

Schwelm

Jeden Mittwoch, 16.30 bis 18.00 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, 15.00 bis 16.00 Uhr
Rathaus, Rathausplatz 1
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Frank Beitz

Warburg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat,
14.30 bis 15.30 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, 16.00
bis 17.30 Uhr – Bürgerhaus,
Kaiserstraße 132, 1. OG, Zimmer 6
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
RA Alexander Wiczorek

Witzenhausen

Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
11.15 bis 13.30 Uhr – Deula (Bil-
dungszentrum), Am Sande 20
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Frank Beitz

Unsere Außenstellen sind ge-
öffnet. Kurzfristig notwendige
Änderungen entnehmen Sie
bitte der Tagespresse.



André Juffern ist nun Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes NRW

Auf Sarah Primus folgt André Juffern

Der Deutsche Mieterbund NRW hat die Position des Geschäftsführers mit André Juffern intern neu besetzt.

Er war bisher hauptberuflich Geschäftsführer des Mietervereins Leverkusen e.V. und ehrenamtlich bereits im Vorstand des Verbandes tätig. Durch seine jahrelangen Erfahrungen in der Mieterorganisation hat André Juffern Erfahrungen als Geschäftsführer und in der Personalführung sowie mit der Arbeit mit Verbänden, der innerverbandlichen Kommunikation sowie der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.

Neben seiner Tätigkeit für den Mieterbund war er als Jurist niedergelassener Rechtsanwalt. Er ist Referent für Seminare mit Bezug zum Wohn- und Mietrecht bei verschie-

denen Institutionen und Autor juristischer Fachliteratur.

André Juffern löst die bisherige NRW-Geschäftsführerin Sarah Primus ab, die beim mit 66.000 Mitgliedern größten NRW-Mieterverein Köln auf den in den Ruhestand tretenden Geschäftsführer Hans-Jürgen Oldiges folgt.

„Es bleibt also alles in der Familie“, kommentiert Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbund NRW, die Neubesetzung. Er dankt Sarah Primus sehr herzlich für ihre ausgezeichnete Arbeit. „Frau Primus hat sich um den Landesverband verdient gemacht und die Organisation ein gutes Stück vorangebracht“, so Witzke. dmb

Herausforderung für neue Regierung

„Der Deutsche Mieterbund erwartet konstruktive und schnelle Sondierungs- und Koalitionsgespräche. Die Herausforderungen für den Wohnungsmarkt sind enorm, Klimapolitik und bezahlbares Wohnen dürfen dabei nicht gegeneinander ausgespielt werden“, kommentiert Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes, das Ergebnis der Bundestagswahl 2021. „Notwendig sind jetzt schnelle und umfassende Lösungen, mit denen die extremen Mietpreiserhöhungen und die Mieterverdrängung gestoppt, Spekulationen mit Grund und Boden verhindert und der Neubau bezahlbarer Wohnungen gesteigert werden können.“

Auch der erfolgreiche Volksentscheid in Berlin macht aus Sicht des Mieterbundes deutlich, dass sich die Mehrheit der Bevölkerung eine sozialere Wohnungs- und Mietpolitik wünscht, in der die öffentliche Hand eine wesentlich größere Rolle spielt als bisher. „Der Berliner Senat hat hierfür durch die Berlinerrinnen und Berliner einen klaren Handlungsauftrag erhalten. Insgesamt wird der aus den Fugen geratene Wohnungsmarkt erst dann flächendeckend beeinflusst werden können, wenn rund 30 bis 40 Prozent der Wohnungen in öffentlicher Hand sind“, so Siebenkotten.

Auch die Bundesdirektorin des DMB, Dr. Melanie Weber-Moritz mahnt: „Die Mietbelastung in deut-

lichen Städten ist zu hoch – fast die Hälfte aller Mieter zahlen mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für ihre Warmmiete und ist damit finanziell überlastet. Wir brauchen einen bundesweiten Mietenstopp, bis sich die Situation auf den Wohnungsmärkten beruhigt hat.“ Zudem leiden die Mieter unter den höchsten Strompreisen in Europa, den aktuellen Preissprüngen auf dem Öl- und Gasmarkt und der vollen CO₂-Preis-Umlage für Heizung und Warmwasser.

„Das Motto ‚bauen, bauen, bauen‘ allein hat für die Mieterinnen und Mieter in den Städten nicht die erwünschte Erholung auf dem Wohnungsmarkt gebracht, die Mietbelastung bleibt besonders bei einkommensärmeren Haushalten dramatisch hoch. Wir befinden uns mitten in einer Wohnkostenkrise“, so Weber-Moritz. „Die nächste Regierung muss jetzt konkrete Lösungen anbieten!“ dmb



Dr. Melanie Weber-Moritz fordert konkrete Lösungen von der neuen Regierung

Was Hänschen nicht lernt...

Das abfallpädagogische Programm des Hagener Entsorgungsbetriebs.

Wir legen einen Grundstein für umweltbewusstes Verhalten und wachen den Geist für ein sauberes Umfeld. Daher «Wir» Hänschen nicht lernt, lernt Hans Nimmenschen.

Unser abfallpädagogisches Programm besteht unter anderem aus drei Themenfeldern:



Recycling
Trennung des Abfalls
in Wertstoffe



Mülltrennung
Trennung des Abfalls
in Wertstoffe



Abfallvermeidung
Trennung des Abfalls
in Wertstoffe

Hagener Entsorgungsbetrieb, Hagener Entsorgungsbetrieb, Hagener Entsorgungsbetrieb

Abfallwirtschaftliche Dienstleistungen, Abfallwirtschaftliche Dienstleistungen, Abfallwirtschaftliche Dienstleistungen

Hagener Entsorgungsbetrieb, Hagener Entsorgungsbetrieb, Hagener Entsorgungsbetrieb

Bundeskabinett stockt Förderung für Sanierung auf

Das Bundeskabinett hat eine Aufstockung der Förderung energieeffizienter Gebäude um 5,8 Milliarden Euro auf insgesamt 11,5 Milliarden Euro beschlossen.

Die von der Bundesregierung beschlossenen Maßnahmen wurden vom Bundesinnenministerium und vom Bundeswirtschaftsministerium erarbeitet. Die Bundesregierung hat mit dem Klimaschutzgesetz einen verbindlichen Rechtsrahmen zur Einhaltung der nationalen Klimaschutzziele mit jährlich sinkenden Jahresemissionsmengen auch für den Gebäudesektor beschlossen, und somit den Weg frei gemacht für ein größeres Fördervolumen bei der energetischen Sanierung.

Im vergangenen Jahr hatte der Gebäudesektor als einziger Bereich die Klimaschutzziele verfehlt. Deswegen mussten laut Klimaschutzgesetz die zuständigen Ministerien nun nachbessern.

Berliner stimmen für Enteignung

Noch nie hat die Mietpolitik bei einer Bundestagswahl eine so große Rolle gespielt. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist gerade in Großstädten immer höher, diese Wohnungen werden aber tatsächlich immer weniger. Gerade Berlin leidet unter dieser Entwicklung. So ist nur eine logische Konsequenz, dass in der Hauptstadt Widerstand und eine Kampagne zur Enteignung entstand, die schließlich in dem Volksentscheid, der parallel zu Bundestagswahl stattfand, gipfelte. Für eine Enteignung der Deutsche Wohnen & Co stimmten 56,4 Prozent der Wähler, dagegen votierten 39 Prozent.

Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ verweist in ihrem Begehren auf den Artikel 15 des Grundgesetzes: „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.“ Allerdings kam dieser Artikel in der Deutschen Geschichte noch nie zur Anwendung.

Ob das Ergebnis des Bürgerbe-

gehrens Folgen hat, wird sich erst zeigen, denn rechtlich bindend ist der Entscheid für den Berliner Senat nicht. Dennoch wird die neue Berliner Regierung das Votum nicht ignorieren können. Franziska Giffey, voraussichtlich nächste Regierende Bürgermeisterin von Berlin, zeigt sich skeptisch, war eine Enteignung für sie doch auch im Vorfeld schon nicht das richtige Mittel. Zudem dürfe sich Berlin nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über den Berliner Mietendeckel nicht noch ein negatives Urteil erlauben.

Ziel der Initiative ist es, private profitorientierte Immobiliengesellschaften, die mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin besitzen, nach Artikel 15 GG zu enteignen, um ihre Bestände in Gemeineigentum zu überführen. Genossenschaften dabei sollen nicht enteignet werden.

„Die Berlinerinnen und Berliner haben ein Zeichen gesetzt für eine soziale Wohnungspolitik, die nicht nur die Interessen von Investoren bedient, sondern sich einer leistbaren Wohnraumversorgung und dem Schutz aller Mieter und Mieterinnen verpflichtet sieht“, betont Wibke Werner, stellvertretende Ge-



Hatte Erfolg mit ihrem Volksentscheid: die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“
Foto: Max Rabus/DWE

schaftsführerin des Berliner Mietervereins. und fordert auf: „Viele Gutachten haben gezeigt, dass eine Vergesellschaftung möglich ist. Die Politik sollte daher keine verfassungsrechtlichen Zweifel säen, sondern unter Einbindung aller Fraktionen ein wasserdichtes Gesetz erarbeiten.“

Fragen gibt es allerdings noch bei der Finanzierung des Ganzen. „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ setzt auf eine Finanzierung durch die Mieten. Kritiker sehen das skeptisch, setzen sie die Kosten

für die Enteignung doch wesentlich höher an, als die Initiative.

Fraglich bleibt auch, wie sich der Volksentscheid auf andere Immobiliengrößen auswirken wird. In der Branche sieht man dem anscheinend eher gelassen entgegen, denn jetzt wurde bekannt, dass der schwedische Immobilienkonzern Akelius gut 14.000 Wohnungen in der Hauptstadt an seinen schwedischen Rivalen Heimstaden weitergereicht hat.

Mehr Informationen zur Initiative unter www.dwenteignen.de

Branchenriese gibt sich fürsorglich

Ungeachtet des Enteignungsvolksentscheids in Berlin, bei dem die Mehrheit der abstimmenden Berliner für eine Enteignung des Immobilienkonzerns Deutsche Wohnen & Co gestimmt hat, ist die größte Übernahme am deutschen Immobilienmarkt wohl endlich in trockenen Tüchern. Der Bochumer Branchenprimus Vonovia hat sich inzwischen eine Mehrheit an dem Immobilienkonzern Deutsche Wohnen & Co gesichert. Beiden Unternehmen gehören zusammen rund 550.000 Wohnungen im Wert von mehr als 80 Milliarden Euro. Der Fokus der Deutsche Wohnen liegt dabei auf Berlin.

Die Skepsis ist groß bei den Mieterinnen und Mietern in Berlin. Auch wenn der Immobilienriese schon wenig später auf seiner Internetseite verlauten lässt: „Die Vonovia SE („Vonovia“) hat die Gespräche über den Verkauf Berliner Wohnungsbestände an die kommunalen Wohnungsgesellschaften berlinovo, degewo und HOWOGE erfolgreich abgeschlossen. Vonovia SE und Deutsche

Wohnen SE verkaufen gemeinsam 14.750 Wohnungen aus dem „Zukunft- und Sozialpakt Wohnen“, um einen Beitrag zum Ausbau der kommunalen Wohnungsbestände in Berlin zu leisten und der angespannten Mietsituation in der Bundeshauptstadt zu begegnen. Hinzu kommen rund 450 Gewerbeeinheiten. Rund 4.250 dieser Wohn- und Gewerbeeinheiten stammen aus dem Portfolio von Vonovia. Der Preis hierfür liegt bei rund 811 Mio. Euro. In diesem Paket enthalten sind rund 800 Wohnungen, die erst Ende September notariell beurkundet werden. Die Übergänge der Wohnungen auf die kommunalen Wohnungsgesellschaften sollen im Januar und im Juli nächsten Jahres vollzogen werden.“

Zudem bekräftigen beide Unternehmen, im einem nächsten Schritt ihre Mieten in Berlin freiwillig für die nächsten 5 Jahre zu begrenzen. Darüber hinaus sind sie bereit 13.000 neue Wohnungen in Berlin zu bauen. An ihren Zielen wird sich Vonovia messen lassen müssen.



Branchenriese Vonovia übernimmt nach langem Ringen die Deutsche Wohnen & CO und gibt Versprechungen für die Zukunft. Foto: Simon Bierwald/Vonovia

Claudia Scholten
Rechtsanwältin

SSS
Fachanwälte
Miet- und
Wohnungsgesellschaftsrecht

Frankfurter Straße 74
10095 Berlin

Telefon: 030 31 / 2 41 99 78 Fax: 030 31 / 2 04 30 29
e-mail: cls@scholten-ws.de

Vermieter darf auch Spitzel beauftragen

Vermietet eine Mieterin ohne Rücksprache mit ihrem Vermieter ihre Wohnung an Touristen unter, so darf der Vermieter Spitzel einsetzen, um das Vergehen nachzuweisen. Von dem in Frage stehenden Hausfriedensbruch könne keine Rede sein, denn diese Person habe sich mit Wissen und in Anwesenheit der Mieterin in der Wohnung aufgehalten. Deshalb sei eine Kündigung des Mietverhältnisses rechtmäßig. (Landgericht Berlin Az 63 S 309/19)

Im vorliegenden Fall hatte die Mieterin zwar das Angebot aus dem Internet entfernt, die Untervermietung aber nicht unterlassen. Daraufhin beauftragte der Vermieter eine verdeckte Person, die das Zimmer buchte.

Heizkörper nicht stilllegen

Ein Mieter hat gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Stilllegung von ihm nicht genutzter Heizkörper. Auch, wenn diese schon seit Jahren nicht genutzt werden, und zuvor keine Einheiten dafür berechnet wurden. Das gilt auch dann nicht, wenn dadurch im geringen Umfang Verbrauchseinheiten anfallen und auch in Rechnung gestellt werden. Dem Vermieter sei es nicht zuzumuten, jeweils nach entsprechenden individuellen Wünschen einzelner Mietvertragsparteien entsprechende Heizkörper stillzulegen oder zu verplomben. (AG München 416C1074/20)

Duschen in der Badewanne nicht immer erlaubt

Schimmel im Badezimmer ist nichts Ungewöhnliches. Ungewöhnlich ist allerdings der Fall, mit dem sich das Landgericht Köln beschäftigen musste. Ein Mieter hatte in seinem Badezimmer nur eine Badewanne, die er aber auch zum Du-



schen nutzte. Allerdings reichten die Fliesen nur bis zur halben Stehhöhe. Durch das Duschen wurden die ungefliesten Wände nass und es bildete sich Schimmel.

Das Amtsgericht Köln (211C315/14) gab in einer ersten Instanz dem Mieter recht. Es sei Sache des Vermieters, den Schimmel zu beseitigen. Außerdem sei eine Mietminderung von 10 Prozent angebracht.

Dagegen legte der Vermieter Berufung ein. Und das Landgericht Köln gab ihm letztlich Recht.

Denn das Gutachten eines Sachverständigen stellte fest, dass der Schimmel allein auf die Art der Nutzung des Badezimmers, im speziellen Fall der Badewanne, zurückzuführen sei. Denn das Badezimmer sei offensichtlich nicht für das Duschen im Stehen geeignet, sonst wäre nicht nur eine Badewanne vorhanden und der Fliesenspiegel nicht nur bis zur halben Stehhöhe.

Das Landgericht Köln stellt fest, dass allein durch diese Punkte für den Mieter auch ohne weiteres erkennbar sei, dass das Duschwasser an den ungeschützten Wänden zu einer Beschädigung der Mietsache führen kann.

Der Mieter musste den Schimmel auf eigene Kosten beseitigen. Die Mietminderung war ebenfalls nicht rechtmäßig.

Keine Beschränkung bei Tieren

Vor dem Amtsgericht Bremen fordert die Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses eine ihrer Mieterinnen dazu auf, ihre Tierhaltung auf zwei Hunde oder einen Hund und eine Katze zu beschränken. Die Mieterin hatte seit ihrem Einzug mehrere Tiere in ihrer 77,25 Quadratmeter großen 3,5 Zimmer aufgenommen. Dazu zählen Klein- und Großtiere, u. a. eine Katze, sechs Hunde sowie mehrere in Käfigen gehaltene Nagetiere.

Eine Genehmigung für die Tierhaltung beantragte die Mieterin

erst im Jahre 2014, nachdem ihr eine Beschwerde bzgl. der Lärmbelästigung der Tiere zugetragen wurde. Auf den Antrag der Mieterin reagierte die Eigentümerin mit einem Schreiben, in dem sie die Mieterin dazu aufforderte, die Großtierhaltung, wie oben genannt, einzuschränken. Auch wies die Mieterin eine Klage ab. Die Vermieterin setzte der Mieterin eine Frist auf Reduzierung des Tierbestandes, welcher die Mieterin wiederholt nicht nachging.

In dem Prozess wies das Amtsge-

richt Bremen die Klage der Eigentümerin ab und entschied zugunsten der Mieterin. Denn die Forderung der Eigentümerin verstößt gegen §§ 535 Abs. 1, 538, 541 BGB, indem sie die zustimmungsfreie Katzen- und Hundehaltung auf zwei Großtiere beschränkt. Nach dieser Regelung seien andere Großtiere von der Haltung ausgeschlossen, wenn keine Genehmigung der Vermieterin vorliegt. Diese Regelung sei unwirksam, denn sie ist als unangemessene Benachteiligung der Mieterin anzusehen. (AG Bremen AZ 6 C 32/15)

Urteile für Wohnungseigentümer

Obacht beim Kauf eines Reihenhauses: WEG?

Eigentumswohnungen müssen nicht zwangsweise übereinander und in einem Gebäude liegen. Oft sind auch Reihen- und Kettenhausanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) organisiert. Darauf weist der Verband privater Bauherren (VPB) hin.

Ist das der Fall, dann sind Bauherren mit dem Kauf dieser Immobilie automatisch Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dann sind auch die Nachbarn Miteigentümer der gesamten Anlage. Entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz müssen die Anlage verwaltet werden.

Die Häuser selbst sind in der Regel Sondereigentum, Garagen,

Spiel- und Grünflächen dagegen oft Gemeinschaftseigentum. Wer sich in eine Reihenhausanlage oder eine kleine Siedlung einkauft, egal, ob neu oder alt, der sollte vorab klären, ob er nach dem Kauf wirklich Herr seiner eigenen Scholle ist oder Mitglied einer Eigentümergemeinschaft.

Käufer in einer neuen Wohnanlage müssen nicht nur ihr eigenes Haus, sondern auch das Gemeinschaftseigentum abnehmen. Deshalb sollten Käufer vor allem zur Abnahme einen unabhängigen Berater hinzuziehen, und sich schon vor dem Kauf unbedingt mit den Besonderheiten des WEG beschäftigen.

Kein Ersatzanspruch bei eigenmächtiger Erneuerung

Ein Wohnungseigentümer, der die Fenster seiner Wohnung in der irrigen Annahme erneuert hat, dies sei seine Aufgabe und nicht gemeinschaftliche Aufgabe der Wohnungseigentümer, hat keinen Anspruch auf Kostenersatz. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Im vorliegenden Fall hatte der Kläger, der Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft ist, im Jahr 2005 in seiner Wohnung die einfach verglasten Holzfenster aus dem Jahr 1972 durch Kunststofffenster mit Dreifachisoliertglas ersetzen. Bereits zuvor hatten auch viele andere Wohnungseigentümer aus der 212 Wohnungen zählenden

Anlage ihre Wohnungen mit modernen Kunststofffenstern ausgestattet.

Die Wohnungseigentümer gingen irrtümlich davon aus, jeder Wohnungseigentümer müsse die notwendige Erneuerung der Fenster seiner Wohnung auf eigene Kosten vornehmen. Tatsächlich ist dies gemeinschaftliche Aufgabe der Wohnungseigentümer.

Führt ein Wohnungseigentümer aber eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durch, steht ihm kein Ersatzanspruch gegenüber der Eigentümergemeinschaft zu.

(V ZR 254/17/19)

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.

Mieterschutz bleibt wichtigste Forderung

Der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert von Regierung und Parteien schon im Vorfeld der Bundestagswahl mehr Impulse für den Wohnungsbau. In unserer vorherigen Ausgabe haben wir einige dieser Forderungen schon abgedruckt. Hier vervollständigen wir diese Forderungen, die auch nach der Bundestagswahl aktuell bleiben, denn sie stehen für eine sozial gerechte und nachhaltige Wohnungspolitik.

Mieterschutz verbessern

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stoppen

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen in aller Regel zu einer Verdrängung von Mieterinnen und Mietern, bzw. zu enormen Preissteigerungen. Umwandlungen müssen daher nicht nur in Milieuschutzgebieten, sondern flächendeckend unter einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Eine Genehmigung für eine Umwandlung darf es nur noch in engen Ausnahmefällen geben.

Kündigungsschutz verbessern

Als Kündigungsgründe für Vermieter dürfen nur Vertragsverletzungen des Mieters und tatsächlicher Eigenbedarf in Betracht kommen. Die Kündigung darf nur zulässig sein, wenn der Kündigungsgrund gewichtiger ist als das Interesse der Mieterin/des Mieters, die Wohnung zu behalten. Eigenbedarf ist dahingehend zu konkretisieren, dass Kündigungen durch Vermieter nur zulässig sind, wenn sie oder ein naher Familienangehöriger die Wohnung dauerhaft zu Wohnzwecken nutzen wollen. Kündigungen wegen Mietschulden (Zahlungsverzug) müssen durch Nachzahlung der offenstehenden Mieten innerhalb einer Schonfrist abgewendet werden können. ...

Mietpreisbremse scharf stellen

Die Wirkung der Mietpreis-

bremse muss erhöht werden. Daher müssen die Bestimmungen für die Wiedervermietung bundesweit gelten, Ausnahmen ... sind zu streichen. Davon ausgenommen bleibt ausschließlich der Neubau, damit Anreize für den Wohnungsbau bestehen bleiben.

Mietwucher bestrafen

Vermieterinnen und Vermieter, die eine Miete fordern, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, begehen eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße zu ahnden ist. Dieses Gesetz gibt es schon seit vielen Jahren. Für die Praxis ist es aber nicht relevant. ... Diese praxisfremde Voraussetzung muss abgeschafft und das Gesetz nachgebessert werden, damit es endlich wieder Anwendung finden kann. Dazu liegt dem Bundestag eine länder- und parteiübergreifende Initiative des Bundesrats vor.

Betriebskosten begrenzen

Mieterinnen und Mieter ... zahlen anteilig auch die Betriebskosten für die Bewirtschaftung. Auch sie steigen ständig und treiben die Wohnkosten in die Höhe. Insbesondere große Wohnungsunternehmen befeuern Kostensteigerungen, indem sie ihren Wohnungsbestand von Tochterunternehmen bewirtschaften lassen und immer neue Kosten entwickeln, um auch mit den Betriebskosten Profite zu machen. Einen wirksamen Schutz gegen überflüssige und überhöhte Betriebskosten haben Mieterinnen und Mieter derzeit nicht. Die auf sie umlegbaren Betriebskosten müssen gesetzlich deutlich begrenzt werden. ...

Klimaschutz stärken - Kosten fair verteilen

Drittel-Modell einführen und Modernisierungsumlage senken

Nach geltendem Recht kann der Vermieter 8 Prozent seiner Mo-

dernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete umlegen, maximal 2 bzw. 3 Euro pro Quadratmeter und Monat innerhalb von 6 Jahren. Um Mieter vor steigenden Wohnkosten aufgrund energetischer Sanierungsmaßnahmen zu schützen, ist die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB abzuschaffen. Als Übergangslösung muss sie auf höchstens 4 Prozent abgesenkt werden, wobei Mieterhöhungen maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter betragen dürfen. Um bei abgesenkter Modernisierungsumlage Anreize zu schaffen, sollten Eigentümer von öffentlicher Förderung profitieren und diese nicht länger auf die Modernisierungskosten anrechnen müssen. Daraus ergibt sich eine Neuverteilung der Kosten zwischen Mietern und Vermietern und dem Staat nach dem Prinzip des Drittelmodells. ...

Öffentliche Förderung aufstocken, energetische Standards anheben

Für die Verringerung des CO₂-Ausstoßes im Gebäudebestand bis 2050 sollte der Neubaustandard kurzfristig auf KfW-Effizienzhausstandard 55 und mittelfristig auf einen noch ambitionierteren Standard angehoben werden. Zudem brauchen wir eine deutliche Steigerung der Sanierungstiefe mit dem Ziel, die Energie- und Heizkosten der Mieterinnen und Mieter deutlich zu senken und Warmmietenneutralität bei Modernisierungen zu erreichen. ... Die öffentliche Förderung muss auf mindestens 10 Milliarden Euro pro Jahr aufgestockt werden.

CO₂-Preis mieterfreundlich gestalten

Ziel der CO₂-Bepreisung ist, Klimaschutzinvestitionen im Gebäudebereich anzuregen. Die Umlage der CO₂-Bepreisung auf die Mieter muss aufgrund der fehlenden Lenkungswirkung umgehend abgeschafft werden. Die Einnahmen aus einer CO₂-Bepreisung im Gebäudesektor dürfen nicht in den allgemeinen Haushalt fließen, sondern müssen vollständig in diesem Sektor verbleiben, u.a. zur Finanzierung der notwendigen Modernisierungen.

Wohngeld erhöhen - Energiekosten einbeziehen

Die Berechnung des Wohngel-

des muss an den realen Kosten der Betroffenen ausgerichtet werden. Dazu gehört, dass die Grundlage für die Berechnung der Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete wird, nicht die durchschnittliche Miete aller Wohngeldempfänger vor Ort. Die Miethöchstbeträge dürfen nur dann sinken, wenn vor Ort die Mieten tatsächlich zurückgehen. Die realen Energie- und Heizkosten müssen bei der Festlegung der zu berücksichtigenden Miete bzw. der Höchstbeträge angerechnet werden, ...

Profitmaximierung auf dem Immobiliensektor bekämpfen Geldwäsche und Spekulation im Immobiliensektor beenden

... Bargeldzahlungen beim Immobilienkauf müssen verboten werden, ein effektives Grundbuchportal und ein öffentlich zugängliches Transparenzregister für Immobilien sind notwendig. Vermieterinnen und Vermieter haben eine zustellfähige Adresse nachzuweisen, damit die Rechte der Mieter wahrgenommen werden können. Die Spekulation mit Wohnraum muss durch die Einführung einer Finanztransaktionssteuer unattraktiver werden. ...

Transparenz von Geschäftspraktiken großer Wohnungsunternehmen erhöhen

Die Geschäftsmodelle von großen privaten Wohnungsunternehmen sind auf Gewinnmaximierung und Dividendenausschüttung ausgelegt. ... Transparenz und Auflagen für solche Konzerne müssen deutlich erhöht werden, u.a. durch die Veröffentlichung von Vertragsinhalten, transparentere Abrechnungen und rechtskonforme Modernisierungsankündigungen.

Reform der Grunderwerbsteuer - Share Deals

Die Umgehung der Grunderwerbsteuer mithilfe von sogenannten Share Deals ist auch ... weiterhin möglich. ... Eine Absenkung der Anteilsgrenze von 95% auf 90% reicht nicht aus. Wir brauchen eine Höchstgrenze von höchstens 50 Prozent sowie eine deutliche Verlängerung der Haltefrist, um die Umgehung der Grunderwerbsteuer deutlich zu erschweren. Noch besser wäre eine völlige Abschaffung von Share Deals.