



09455

Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 1/2022



Wir wünschen unseren Leserinnen und Lesern ein schönes Osterfest!

Kommune spart 25.000 Euro durch Hilfe des Mietervereins

Dass der Mieterverein nicht nur für private Personen da ist, zeigt ein Urteil, das jetzt vor dem Amtsgericht Schwelm gefallen ist. Hier hat der Mieterverein Schwelm eine kleine Kommune aus NRW vor Gericht erfolgreich vertreten. Wie konnte es dazu kommen?

Die Kommune hatte von einem Privatmann eine Immobilie angemietet, um dort Flüchtlinge unterbringen zu können. Eine eher ungewöhnliche Konstellation, ist eine Stadt doch eher Vermieter als Mieter. Der Kontakt zum

Mieterverein bestand sogar schon vorher eine ganze Weile. So lag es für die Kommune nahe, sich dort abzusichern. Doch was war passiert? Das Mietverhältnis, das die Stadt eingegangen war, dauerte etwa vier Jahre bis zum 30. November 2019. Mit Bedauern musste man nach dem Auszug der Bewohner feststellen, dass in den Wohnungen Schäden entstanden waren. Beide Seiten - Mieter und Vermieter waren sich darin einig. Allerdings war die Höhe des Schadens nicht unstrittig.

Während die Haftpflichtversicherung der Kommune einen Schaden von rund 3600 Euro ermittelte, verlangte der Vermieter schon einen Vorschuss von 7900 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer und darüber hinaus auch Kosten, die später noch anfallen könnten. Die Kommune wandte sich Hilfe suchend an den Mieterverein. Der Rechtsberater Stefan Wintersohle des Schwelmer Mietervereins wurde schließlich tätig. „Nachdem die Wohnung im Dezember 2019 an den Vermieter wieder übergeben

wurde, folgte ein lang andauernder außergerichtlicher Schriftwechsel zwischen dem Vermieter und dem Mieterverein Schwelm und Umgebung e.V. an, der Anfang Juli damit endete, dass nur der von der Versicherung freigegebene Betrag zur Auszahlung kommen könnte“, erzählt Stefan Wintersohle. Darüber hinausgehende Ansprüche seien abgelehnt worden. In der Folgezeit habe man nichts mehr von dem Vermieter gehört. Doch damit war die Auseinandersetzung nicht beendet. Lesen Sie weiter auf Seite 5

Claudia Scholten verlässt den Mieterverein

Der Kampf gegen die „Heuschrecken“, Wohnungsunternehmen, die Immobilien aufkaufen, sich wenig darum kümmern, und dann mit Gewinn verkaufen, liegt Rechtsanwältin Claudia Scholten besonders am Herzen. Vor allem mit dem Wohnungsunternehmen Belvona hat sie es gern aufgenommen. Dennoch sieht sie für sich jetzt den Zeitpunkt gekommen, noch einmal einen Neustart zu wagen. Nicht ohne Wehmut kehrt sie der Bürogemeinschaft der Mietervereine den Rücken. **Seite 5**

Mieterverein Hagen e.V. stellt Strafanzeige gegen Belvona

Der Mieterverein Hagen e.V. hat Strafanzeige gegen das Wohnungsunternehmen Belvona gestellt. Grund sind auffällige Häufungen in den Betriebskostenabrechnungen. Hier wird in den Abrechnungen der Häuser in der Johann-Gottlieb-Fichte-Straße grundsätzlich 20 bis 30 Euro mehr verlangt, als die eigentlich beauftragte Firma Skibatron berechnet hat. „Zwar liegt die Abrechnung der Firma Skibatron der Betriebskostenabrechnung bei,

aber die wenigsten werden wohl die Kosten vergleichen“, erklärt Rechtsanwalt Alexander Wiczorek. In der Häufigkeit könne man davon ausgehen, dass hier ein Vorsatz vorliege.

Lesen Sie mehr zu Belvona auf **Seite 3**. Außerdem finden Sie einen Fernsehbeitrag zum Thema Belvona in der **WDR Mediathek**, Servicezeit (29.03.2022), in der Stefan Wintersohle, Rechtsberater des Mietervereins Hagen, zu Wort kommt.

Mietervereine trauern um Andreas Weber

Die Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen trauert um ihren Ehrenvorsitzenden Andreas Weber, der im Alter von 80 Jahren verstorben ist. Weber war ein Urgestein des Mietervereins. Mehr als 30 Jahre war er in der Vorstandarbeit tätig. Er setzte sich jederzeit für die Mieter ein. Mit seiner ruhigen und besonnenen Art war er ein geschätzter Kollege.

Seite 4

Energie – Was bezahlen wir eigentlich mit dem Strompreis?

Seite 6

Beratungsstatistik – Beratungsbedarf nimmt bei Betriebskosten weiter zu

Seite 8 und 9

Einladungen – Mitgliederversammlungen mit Tagesordnung

Seite 12

Betriebskostenspiegel – Nebenkosten bleiben in NRW anhaltend hoch

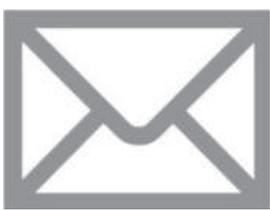


Liebe Leser und liebe Leserinnen!

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit nutzen wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter und auch für diejenigen, die sich keinem Geschlecht zuordnen. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Wir gratulieren ...

In unserer Geschäftsstelle sowie in unseren Außenstellen gilt die 3G-Regel – geimpft, genesen, getestet. Wir bitten unsere Besucher, uns unaufgefordert den Impfnachweis oder einen tagesaktuellen Antigen Test vorzuzeigen. Außerdem möchten wir Sie bitten bei ihren Besuchen eine medizinische (möglichst FFP2) Maske zu tragen. Achten Sie bitte bei Ihren Besuchen auf den Mindestabstand von 1,5 Metern.



Sagen Sie uns Ihre Meinung

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

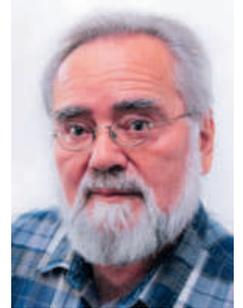
Bitte geben Sie dabei Ihre Mitgliedsnummer, das Geburtsdatum, Name und Anschrift und natürlich die neue Bankverbindung an.

Vielen Dank!

Der Kommentar

Die (un)ehrliche Debatte

Die Energiekosten steigen. Strom, Gas, Benzin – die Kosten gehen durch die Decke. Und die Regierung kann nichts dagegen tun. Wirklich nicht?



Ich habe meine Stromrechnung für das Jahr 2021 mal genau und kritisch angeschaut – ganz genau und besonders kritisch! Und da stellten sich mir doch verschiedene Fragen. Bei einem Rechnungsbetrag von 951,85 Euro entfielen auf Beschaffung, Vertrieb und Service gerade einmal 288,94 Euro! Das ist der Betrag, den der Energieversorger von mir bekommt. Der kümmerliche Rest – genau 662,91 Euro – geht drauf für: Konzessionsabgabe 54,45 Euro, § 19 StromNEV-Umlage 11,53 Euro, Offshore-Haftungsumlage 10,89 Euro, EEG-Umlage 178,84 Euro, Umlage für abschaltbare Lasten 0,24 Euro, KWKG-Umlage 6,84 Euro, Energiesteuer 56,08 Euro, Umsatzsteuer 149,14 Euro, Netznutzung Grundpreis 59,98 Euro, Netznutzung Arbeitspreis 131,88 Euro und letzten Ende noch Messstellenbetrieb und Messung 3,04 Euro. Haben Sie alles sofort verstanden? Ich jedenfalls habe mehrere Anläufe dafür gebraucht. Interessanterweise sind die deutschen Strompreise mit die höchsten in Europa!

Bei den Preisen für Benzin und Diesel unterscheiden wir zwischen den fixen Kosten pro Liter Kraftstoff und der Mehrwertsteuer, die proportional – also bei sinkenden Spritpreisen ebenfalls niedriger ist und bei den zurzeit explodierenden Kraftstoffkosten mitzieht – erhoben wird. Am Beispiel des Preises für Super-Benzin: Es fallen an pro Liter 65,45 Cent Energiesteuer, 0,356 Cent Erdölbevorratungsbeitrag und 6,9 Cent CO₂-Steuer (bei Diesel sind es 7,884 Cent). Und dann kommt natürlich hinzu die Mehrwertsteuer! Wie wir inzwischen wissen: Je teurer der Sprit, umso höher die Mehrwertsteuer! Der Bundesfinanzminister Lindner (FDP) freut sich über die Mehreinnahmen. Und statt die staatlichen Abgaben (richtig ist natürlich: Die Abgaben an den Staat) zu senken, kommt er mit einem sogenannten Rabatt-Modell um die Ecke. Fazit: Es ist nichts zu bescheuert, um nicht von diesem Finanzminister vorgeschlagen zu werden! Die geplante Erhöhung der km-Pauschale kommt übrigens bei denen nicht oder kaum an, die es am nötigsten haben. Denn wer viel verdient, hat einen hohen Steuersatz und spart entsprechend. Die vielen Geringverdiener, die auf ihr Auto angewiesen sind . . . Den Letzten beißen eben immer die Hunde.

Dieses ist nur eine Momentaufnahme. Bei unserer Drei-Parteien-Koalition kann sich immer etwas ändern. Hoffentlich zum Positiven!

In diesem Sinne – schönen Tag noch.

Klaus P. Dietrich

Alexander
Wieczorek

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



Ärger mit Belvona erreicht neues unerfreuliches Niveau

Sie sind verärgert, zornig, enttäuscht und traurig – Menschen, die bei dem Wohnungsunternehmen Belvona in Hagen eine Wohnung gemietet haben, warten seit Monaten auf ihren Einzug. Doch die angemietete Wohnung ist noch nicht fertig renoviert – die alte aber schon gekündigt. Termine werden von Belvona nicht eingehalten.

Dabei wirbt das Unternehmen auf seiner Internetseite so schön: „Mama, können wir nicht im Luxus wohnen?“, fragt das Kind seine Mama, die allerdings nicht so viel verdient. Deshalb erwidert sie auch: „Bei meinem Gehalt? Geht doch gar nicht!“ Worauf das Kind aufklärt: „Doch! Bei Belvona!“ und – Schwups – stehen Mutter und Tochter in einer wunderschönen Wohnung mit Marmor, Kassetten Türen und „erstklassigem Fischgrät-design“ der Böden, dazu noch gepflegte Außen- und Wohnanlagen. Und der schönen Worte nicht genug, lockt Belvona noch mit dem „Neu-Mieter-Bonus“, heißt, die ersten drei Monate mietfrei – bezogen auf die Kaltmiete. Wie wunderbar! Verlockend für alle, die sich ein schönes, neues Zuhause wünschen. Wie lange man auf diese neu renovierte Wohnung warten muss, davon berichtet Belvona nichts.

Menschen ohne Wohnung

Nicht nur in Facebook-Gruppen regt sich Misstrauen gegenüber dem Wohnungsunternehmen. Auch Claudia Scholten, die Rechtsberaterin unseres Mietervereins Hagen, kann Schauergeschichten erzählen. Es wundert also nicht, wenn sie auf die Frage „Was fällt Ihnen zu Belvona ein?“ nur kurz und knapp antwortet: „Unseriös!“

Auf ihrem Schreibtisch stapeln sich die Akten, die Bezug zu Belvona haben. Bei den meisten Fällen geht es zurzeit um die Nebenkostenabrechnung. Aber sie kann auch von Fällen berichten, bei denen Mietwillige plötzlich auf der Straße stehen. Wie kann es dazu kommen? Da ist sie wieder, die schöne Werbung des Unternehmens mit ihrem Luxusversprechen. Leider werden diese Wohnungen höchst selten zum angekündigten Zeitpunkt fertig.

Das heißt natürlich für Mieter, die einen Vertrag unterschrieben haben, dass sie nicht pünktlich einziehen können und wahrscheinlich schon die alte Wohnung gekündigt haben. „Diesen Menschen bietet

Belvona an, in einem Hotel in Hagen unterzukommen, so lange die Wohnung noch nicht fertig ist. Die Möbel werden zwischenzeitlich eingelagert. Dabei vergehen Monate, ohne dass sich etwas an der Wohnsituation verändert.“ So etwas habe sie bisher noch nicht erlebt, zumal Belvona die Mieter auch nicht entsprechend informiere, ist die Rechtsberaterin fassungslos ob des Vorgehens von Belvona.

Nichts unterschreiben!

Zu allem Überflus wird den eigentlich zukünftigen Mietern dann plötzlich ein Mietaufhebungsvertrag zugeschickt. Mit einer Unterschrift würde der Mieter aber



Mietverträge sind unterschrieben, aber die Wohnungen werden nicht fertig. Die Vorgehensweise des Wohnungsunternehmens Belvona wird immer bizarrer. Sogar das Fernsehen (WDR) berichtete über die Machenschaften. Foto: Wö

allerdings auch sämtliche Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter verlieren. Deshalb rät die Rechtsanwältin: „Auf keinen Fall unterschreiben! Dann lieber selber fristlos kündigen und so die Schadensersatzansprüche behalten!“

Aber warum macht es Sinn, Menschen zu einem Mietvertrag zu bringen und diesen dann wieder aufzulösen? Da hat Claudia Scholten eine eigene Theorie. „Gehe ich mit einer bestimmten Anzahl abgeschlossener Mietverträge zur Bank, so bekomme ich natürlich auch wieder einen Kredit, denn die Häuser sind ja scheinbar gut vermietet.“ Also hat das ganze System? Ungeheimheiten gibt es auch bei den Nebenkostenabrechnungen zur Genüge.

„Belvona berechnet Kosten für alles, was Dienstleistung ist, zum

Beispiel Treppenhauseinigung, Gehwegreinigung, Hausmeister“, erklärt Claudia Scholten.

Falsche Abrechnungen

Nur leider hätten die Bewohner der betroffenen Häuser in der Johann-Gottlieb-Fichte-Straße und der Freiherr-vom-Stein-Straße im Hagener Ortsteil Vorhalle sowie in der Hohenlimburger Mozartstraße noch nie jemanden gesehen, der das Treppenhaus putzt, geschweige denn einen Hausmeister. Richtige Belege für diese Dienstleistungen zu bekommen ist so gut wie aussichtslos. Stattdessen werden Abrechnungen vorgezeigt, die Belvona ausgefüllt hat. Dabei muss eine Belegsicht dem Mieter gestattet

schaltet ist. Die schließt die Verträge mit den Versorgern ab und vermietet sie dann – natürlich zu viel höheren Kosten. Das sei unzulässig, klärt die Rechtsanwältin auch hier auf. Für ihre Nachberechnungen in punkto TV legt sie Vergleichswerte zugrunde.

Die Gebäudeversicherungskosten sind für die Mieter gestiegen. Auch das wundert Claudia Scholten nicht, denn wenn die Substanz nicht gepflegt werde, sei mit Schäden zu rechnen, wie zum Beispiel Wasserrohrbrüche in Hohenlimburg in der Mozartstraße. Merkwürdig sind auch die Müllgebühren eines Mitglieds, der 700 Euro zahlen sollte. Letztendlich streicht die Rechtsberaterin die Nebenkosten rigoros zusammen. Dadurch wurden aus Nachzahlungen meistens Guthaben. Belvona ist dagegen noch nie vorgegangen.

Vorsicht bei Kautionen

Und auf noch etwas möchte Claudia Scholten hinweisen: „Die Kautionen werden bei Auszug nicht ausgezahlt!“ Normalerweise ist der Vermieter verpflichtet, diesem nach Aufforderung durch den Mieter einen Nachweis vorzulegen, wie die Kaution angelegt wurde. Das geschieht bei Belvona nicht. Deshalb sollte die Miete bis zur Kautionshöhe einfach einbehalten werden, wenn kein Nachweis vorliegt. „Sonst sieht man die Kaution nie wieder!“

Neben all diesen Dingen machte Belvona von sich Reden, weil das Unternehmen die Mieten in Hagen vor kurzem um ganze 20 Prozent erhöht hat. Leider sind diese Mieterhöhungen wirksam. Der Vermieter darf innerhalb von drei Jahren die Miete um maximal 20 Prozent erhöhen, gedeckelt durch den Mietspiegel. „Die Mieten in den betroffenen Häusern liegen aber tatsächlich noch immer unter dem Mietspiegel, deshalb ist die Mieterhöhung auch inhaltlich wirksam“, erklärt die Rechtsanwältin.

Das Fazit der Rechtsberaterin zu Belvona ist ernüchternd. Im Bereich der Dienstleistungen werden dem Mieter Kosten aufgebürdet, die tatsächlich nicht entstanden sind, Mängel werden nur sehr schleppend beseitigt, und die Mieter sind dem Unternehmen völlig egal. Auf die Frage, ob ihr zu Belvona denn irgendetwas Positives einfällt, antwortet Claudia Scholten wieder kurz und knapp: „Nein!“ (Wö)

sein. Dies wurde in Urteilen des Bundesgerichtshofs (BGH) bestätigt.

Heizkosten überprüfen

Auch die Heizkostenabrechnungen sind nicht korrekt, denn das Abrechnen nach Fläche ist schon lange nicht mehr zulässig. Das scheint Belvona nicht zu stören. Und so könnten einige Mieter angesichts der steigenden Energiepreise sparen wie sie wollten, meint Claudia Scholten, letztlich würde das gar nichts helfen, denn der tatsächliche Verbrauch wird nicht festgestellt. Auch wenn Ablesegeräte an den Heizungen der Mieter hängen würden, abgelesen werden sie nicht, weder direkt, noch per Fernablese.

Die TV-Versorgung scheint mehr als dubios zu sein, denn es gibt eine Firma, die zwischenge-

Was bezahlen wir mit dem ...

Strompreis

36,19 ct/kWh

Das ist der durchschnittliche Strompreis (Stand 01/2022) für einen Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 3500 kWh. Er setzt sich zusammen aus:

(Die dargestellten Preise bilden den Durchschnitt der im Markt verfügbaren Tarife über den jeweiligen Zeitraum ab.)

13,65 ct/kWh

Beschaffung und Vertrieb

8,09 ct/kWh

Netzentgelte

5,78 ct/kWh

Mehrwertsteuer

1,66 ct/kWh

Konzessionsabgabe

3,72 ct/kWh

EEG-Umlage

(entfällt ab Juni 2022)

0,38 ct/kWh

KWK-Aufschlag

0,44 ct/kWh

§19 StromNEV-Umlage

0,42 ct/kWh

Offshore-Netzumlage

2,05 ct/kWh

Stromsteuer

Die Energie-Preise steigen und steigen. Gas, Öl, Strom und Benzin nutzt fast jeder - und muss auch die entsprechenden Preise zahlen. Doch was genau bezahlen wir eigentlich? Wie setzen sich die Preise zusammen? Fangen wir mit dem Strompreis an:

Wir legen die Information des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft, Stand Januar 2022 zu Grunde.

Letztlich setzt sich der Strompreis aus drei Bestandteilen zusammen:

1. Steuern, Abgaben und Umlagen: Dazu gehören die EEG-Umlage, Paragraph 19 Abs. 2 StromNEV-Umlage (Stromnetzentgeltverordnung), KWKG-Umlage, Offshore-Netzumlage, Umlage für abschaltbare Lasten, Stromsteuer, Konzessionsabgabe und Mehrwertsteuer. Diese staatlich veranlassten Preisbestandteile liegen 2022 bei 40 Prozent. Am 15.10.2021 haben die Übertragungsnetzbetreiber die EEG-Umlage für 2022 mit 3,723 Cent/kWh bekannt gegeben (2021: 6,5 Cent/kWh). Ab 1. Juli 2022 soll die EEG-Umlage komplett entfallen. Ihr Anteil am Strompreis betragen nun 14,45 ct/kWh (2020: 16,43 ct/kWh).

2. Regulierte Netzentgelte: Die Kosten für die Netzinfrastruktur werden über die Netzentgelte auf die Netznutzer und damit die Letztverbraucher im jeweiligen Versorgungsgebiet verteilt. Die Regulierungsbehörden von Bund (Bundesnetzagentur) und Ländern stellen sicher, dass die Netzentgelte angemessen und diskriminierungsfrei sind. Der dynamische Ausbau der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien hat erhebliche Investitionen in die Übertragungs- und Verteilernetze und steigende Aufwendungen für netzstabilisierende Maßnahmen ausgelöst. Dies führt unter anderem dazu, dass seit 2011 in vielen Regionen Deutschlands steigende Netzentgelte zu verzeichnen sind. Dieser Anteil am Strompreis für Haushaltskunden liegt 2022 im Durchschnitt bei 22 Prozent, kann aber regional stark variieren.

Anteil am Preis: 8,09 ct/kWh (2021: 7,80 ct/kWh) also 22 Prozent.

3. Kosten für Strombeschaffung, Vertrieb, Service und Dienstleistungen des Lieferanten: Dies sind die vom Stromlieferanten grundsätzlich zu beeinflussenden Preisbestandteile. Dieser Anteil ist aufgrund der stark angestiegenen Energiepreise im Großhandel Haushaltstarifen durchschnittlich um 72 Prozent (+5,72 ct/kWh) gestiegen. Ihr durchschnittlicher Anteil am Strompreis für Haushaltskunden liegt 2022 bei 38 Prozent.



Stefan Wintersohle, Leiter der Rechtsabteilung, verabschiedet Claudia Scholten, die sich einer neuen Aufgabe stellen wird.

Kämpferin gegen Heuschrecken

„Es gab keinen Tag, an dem ich nicht gern ins Büro gegangen wäre“, blickt Rechtsanwältin Claudia Scholten zurück. Nach sieben Jahren Tätigkeit für die Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen hat sie sich entschieden, ihrem Leben noch einmal eine neue Wendung zu geben. „Ich dachte es wäre gerade die richtige Zeit, mich beruflich noch einmal zu verändern.“

Leicht fällt ihr dieser Schritt offensichtlich nicht. Gern hebt Claudia Scholten hervor, wie viele Begegnungen sie mit netten Menschen bei ihren Beratungen hatte. Dabei ging es nicht nur um Ärger mit dem privaten Vermieter. Vielmehr hat sie sich besonders gern mit Wohnungsgesellschaften wie Belvona, die ihre Mieter schröpfen und sich kaum um deren Wohlergehen kümmern, befasst. „Der Kampf gegen sogenannte Heuschrecken war mit ein besonderes Anliegen“, erzählt sie und berichtet gern über die erfolgreichen Ein-

sprüche bei Nebenkostenabrechnungen, bei denen aus Nachzahlungsaufforderungen des Öfteren Guthaben entstanden seien.

In das Verständnis über den Wunsch nach beruflicher Veränderung mischt sich Seitens der Bürogemeinschaft der Mietervereine natürlich auch Bedauern über den Weggang der Kollegin. „Claudia Scholten war eine fachlich kompetente Stimme der Bürogemeinschaft. Ihre offene und besonders direkte Art wird uns fehlen“, so der Leiter der Rechtsabteilung, Stefan Wintersohle. Schließlich sei man in den vergangenen Jahren als Team zusammengewachsen, ergänzt Rechtsanwalt Alexander Wiczorek. Da sich Claudia Scholten allerdings nach unserer Kenntnis weiter mit mieterrechtlichen Angelegenheiten befassen wird - wenn auch aus einer anderen Blickrichtung - wird der Kontakt zur ehemaligen Kollegin nicht so schnell abreißen. Da ist sich Wiczorek sicher.

Neuer Berater und neuer Ort beim Mieterverein Nordhessen

Neuigkeiten gibt es für den Mieterverein Nordhessen: Ab sofort übernimmt Rechtsanwalt Christian Schindewolf die Beratung unserer Mitglieder. Die Außenberatungen für Eschwege und Witzenhausen werden jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 15.00 bis 16.30 Uhr in der Kanzlei Dr. Bergner, Hage-

dorn und Schindewolf, Reichensächser Straße 19, in Eschwege angeboten. Die Beratungen finden nur nach Voranmeldungen unter Telefon: 05651 - 74360 statt. Für die Beratungen gilt die 3G-Regel: geimpft, genesen, getestet. In der Kanzlei gilt außerdem die Maskenpflicht (FFP 2).

Mieterverein vertritt Kommune erfolgreich

Fortsetzung von Seite 1

Der Vermieter hatte die bei Mietantritt gezahlte Kautionshöhe von 940 Euro auch nach mehrfacher Aufforderung auf Rückzahlung einbehalten. So klagte der Rechtsanwalt des Mietervereins im Auftrag der kleinen Kommune die zu Mietbeginn gezahlte Kautionshöhe ein.

Unvorhergesehene Wendung

Doch das Gerichtsverfahren nahm eine unvorhergesehene Wendung, denn der ehemalige Vermieter verlangte im Wege einer Widerklage nicht nur den von ihm geforderten Schadensersatz, sondern darüber hinaus auch noch Mietausfallschäden in Höhe von rund 17.000 Euro - für die Zeit nach dem Auszug bis zur angeblich noch bevorstehenden endgültigen Abnahme der Wohnung.

Davon zeigte sich auch den Rechtsanwalt des Mietervereins überrascht, denn der Vermieter wäre verpflichtet gewesen, zeitnah nach der Übergabe der Wohnung Schadensersatzansprüche darzulegen. „Das hätte er auch im Wege eines selbstständigen Beweisverfahrens machen können“, erklärt Rechtsanwalt Stefan Wintersohle. „Es kann aber nicht angehen, dass sich der Vermieter monatelang überhaupt nicht meldet, um dann später für die gesamte Zeit monatli-

che Mieten zu kassieren.“ Was der Vermieter auch nicht bedacht hatte: Diese Ansprüche unterliegen einer kurzen Verjährung von sechs Monaten. „Deshalb waren sie zum Zeitpunkt des gerichtlichen Verfahrens eh schon verjährt“, stellt Wintersohle fest.

Dieser Auffassung schloss sich das Amtsgericht Schwelm schließlich an. Zwar bekam die Kommune auch die Kautionshöhe von 940 Euro nicht zurück, aber diese, so das Gericht, könne man mit den mutmaßlichen Ansprüchen des Vermieters verrechnen, zumal die Kommune schon vor dem Prozess 3600 Euro angeboten habe. Die Widerklage des Vermieters und somit jegliche weitere Ansprüche gegen die Stadt wurden abgewiesen. Sämtliche Kosten des Rechtsstreits musste somit auch der ehemalige Vermieter übernehmen.

Erfolg vor Gericht

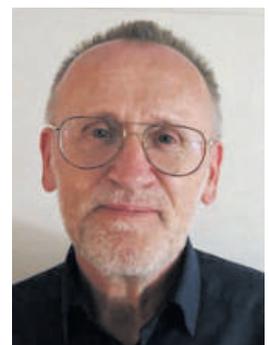
„Letztlich hat diese kleine Stadt rund 25.000 Euro durch diesen Rechtsstreit gespart“, zeigt sich Rechtsanwalt Stefan Wintersohle zufrieden. Schließlich könne es nicht sein, dass ein Vermieter denkt, nur weil er seine Immobilie an eine Kommune vermietet, könne er sich im Nachhinein daran bereichern.

Das Urteil ist inzwischen rechtskräftig. (AG Schwelm 27 C 178/20)

Werner Beuckelmann verstärkt Mieterverein

Die Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen bekommt Verstärkung. Der Bergkamener Werner Beuckelmann wird ab dem 19. April das Team der Rechtsberater vervollständigen. Er war 23 Jahre als Rechtsanwalt in einer Kanzlei in Lünen tätig und befasste sich schon dort mit dem Zivilrecht, also auch mit Miet- und Wohnangelegenheiten. Anschließend arbeitete er gut fünf Jahre in der Flüchtlingsberatung der Arbeiterwohlfahrt und half dabei Menschen, die wegen Krieg oder Verfolgung aus ihrer Heimat flüchten mussten.

„Die beratende Tätigkeit war schon immer das, was ich sehr gern gemacht habe“, erzählt der Rechts-



Ein neues Gesicht bei den Mietervereinen: RA Werner Beuckelmann.

anwalt und freut sich deshalb auf die neue Herausforderung. Und auch das Team der Bürogemeinschaft freut sich auf eine gute Zusammenarbeit.

Unsere Leistungen auf einen Blick . . .

Miet- und Pachtrechtsberatung

ohne Wartefrist

Telefon-Rechtsberatung

ohne Wartefrist

Nebenkosten-Kontrolle

durch Rechtsberater

Rechtsberatung von

Wohnungseigentümern nach WEG

nur für Selbstnutzer – ohne Wartefrist – durch Vertragsanwälte

Wohnungsbesichtigungen

kostengünstig durch Rechtsberater

Wohnungsabnahmen

kostengünstig durch Rechtsberater

Wohnungsvermessung

kostengünstig durch Rechtsberater – nicht bei WEG

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 zurzeit 78,00 Euro kalenderjährlich für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer. Für Mieter und Pächter von Gewerbe- und Geschäftsräumen 10 % der Monatsmiete, mindestens jedoch 156,00 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

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

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.

Beratungsbedarf bei Betriebskosten nimmt weiter zu

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht im Jahr 2020 gesunken. 193.992 Mal stritten sich die Mietvertragsparteien vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl der Mietrechtsprozesse damit um rund 9 Prozent zurück. Das ist die niedrigste Prozesszahl seit der Wiedervereinigung. Die Zahl der Mietrechtsprozesse sinkt seit 1996 (351.511 Verfahren) kontinuierlich, insgesamt jetzt um fast 45 Prozent.

	2020	2019	2018
Wohnraummietssachen, insgesamt	193.992	213.518	225.235
Amtsgericht	185.885	205.259	216.665
Landgericht/Berufungsinstanz	8.107	8.259	8.570

Eine Differenzierung nach Streitgegenständen enthält die Statistik des Statistischen Bundesamtes nicht.

Streitgegenstand in Mietrechtsprozessen

Grundlage für die Statistik über Streitgegenstände in Mietrechtsprozessen sind Zahlen der DMB Rechtsschutz. Die Rechtsschutzversicherung des Deutschen Mieterbundes bietet neben allgemeinem Rechtsschutz vor allem Mietrechtsschutz an.

	2021	2020	2019
1. Vertragsverletzungen	28,6 %	29,9 %	31,2 %
2. Betriebskosten	18,1 %	17,4 %	17,5 %
3. Mietkaution	17,0 %	16,9 %	16,6 %
4. Mieterhöhung	13,1 %	16,2 %	16,6 %
5. Eigenbedarf	6,7 %	7,6 %	6,9 %
6. Fristlose Kündigung	4,8 %	5,7 %	5,7 %
7. Ordentliche Kündigung	1,9 %	1,5 %	2,3 %
8. Modernisierung	0,8 %	1,6 %	1,5 %
9. Schönheitsreparaturen	0,8 %	0,6 %	0,6 %
10. Sonstiges	8,0 %	2,6 %	1,1 %

Wie in den Vorjahren sind „Vertragsverletzungen“ der häufigste Grund für mietrechtliche Auseinandersetzungen. Hier geht es allgemein um Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, angefangen bei Fragen der Tierhaltung, bis hin zu Problemen im Zusammenhang mit Wohnungsmängeln und Mietminderungen oder Verfahren zur Mietpreisbremse.

Der „Rechtsberatungs-Klassiker“ Betriebskosten (18,1 Prozent) ist der zweithäufigste Prozessgegenstand und im Vergleich zu 2020 leicht gestiegen. Zwar machen Rechtsstreitigkeiten um das Thema Schönheitsreparaturen nur noch 0,8 Prozent der gerichtlichen Verfahren aus, allerdings beinhalten die Verfahren rund um das Thema Mietkaution (17,0 Prozent) in vielen Fällen auch die Frage, ob Mieter Schönheitsreparaturen durchführen mussten oder nicht.

Eigenbedarfskündigungen waren auch im Jahr 2021 mit 6,7 Prozent wie im Vorjahr Streitgegenstand Nr. 5. Werden die Zahlen der DMB Rechtsschutz hochgerechnet auf die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten insgesamt, dann ging es im Jahr 2020 rund 15.000 Mal (14.743,39) vor Deutschlands Gerichten um den häufigsten Vermieterkündigungsgrund, den Eigenbedarf, und damit geringfügig mehr als 2019 (14.732,74). (dmb)

Stefan Wintersohle

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 50
eMail: RA.Wintersohle@t-online.de



Rechtsanwalt

Fachanwalt
Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

Wir beraten Sie gern



Rechtsanwalt
Alexander
Wieczorek



Rechtsanwalt
Stefan
Wintersohle



Assessor jur.
Frank Beitz

... auch in unseren Außenstellen!

ⓘ Achtung: Ab April teilweise neue Beratungszeiten!!!

Altena ⓘ

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 11.00 bis 12.00 Uhr – Bürgerzentrum Burg Holtzbrink, Kirchstraße 20, Kaminzimmer
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Frank Beitz

Arnsberg

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, 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, Bahnhofstr. 33 2. OG, Zimmer 26
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Frank Beitz

Ennepetal ⓘ

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 15.30 bis 17.00 Uhr Haus Ennepetal, Gasstraße 10
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
RA Alexander Wieczorek

Eschwege ⓘ

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, 15.00 bis 16.30 Uhr – Kanzlei, Reichensächser Str. 19, Eschwege
☎ 0 56 51 / 74 36 0
RA Christian Schindewolf

Finnentrop ⓘ

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

Gevelsberg

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat, 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 Wieczorek

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 Wieczorek

Korbach ⓘ

Jeden 2. 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-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, 13.00 bis 14.00 Uhr
Bürgerhaus, Casparstraße 2, Zimmer 3
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Frank Beitz

Meinerzhagen ⓘ

Jeden 4. Dienstag im Monat, 15.30 bis 16.30 Uhr
Verwaltungsgebäude III, Bahnhofstraße 11, UG
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
RA Stefan Wintersohle

Hagen

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

Persönliche und telefonische Rechtsberatung für Mitglieder in der Geschäftsstelle und in den Außenstellen nur nach Voranmeldung! Es gilt die 3G-Regel – geimpft oder genesen oder getestet – sowie Maskenpflicht!

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:

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek
Rechtsanwalt Stefan Wintersohle
Assessor jur. Frank Beitz

Menden ⓘ

Wegen Umzugs zurzeit geschlossen! Nur telefonische Beratung! Voraussichtlich ab Mai wieder Beratungen vor Ort. Näheres in der Tagespresse.
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Frank Beitz

Meschede

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, 14.00 bis 15.00 Uhr
VdK, Stiftsplatz 3, Fußgängerzone
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
RA Stefan Wintersohle

Neheim-Hüsten ⓘ

Jeden 4. Donnerstag im Monat, 16.00 bis 17.00 Uhr
Arnsberg-Hüsten, Petrus Haus 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 4. Dienstag im Monat, 9.00 bis 10.00 Uhr
AWO-Haus, Brachtstraße 6, 1. OG
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
RA Stefan Wintersohle

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 2. und 4. Mittwoch im Monat, 16.30 bis 18 Uhr – Gemeinschaftsgrundschule, Engelbertstraße 2, Gebäude 2, Zimmer 2E01 EG
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
RA Alexander Wieczorek

Sundern ⓘ

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 14.30 bis 15.30 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, 12.30 bis 13.30 Uhr
Rathaus Altbau, Goethestraße 51, EG, Zimmer 15 (Trauzimmer),
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Frank Beitz

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 Wieczorek

Witzenhausen ⓘ

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, 15.00 bis 16.30 Uhr – Kanzlei Dr. Bergner, Hagedorn und Schindewolf, Reichensächser Str. 19, Eschwege
☎ 0 56 51 / 74 36 0
RA Christian Schindewolf

Kurzfristige Änderungen entnehmen Sie bitte der Tagespresse.

Einladungen zu Mitgliederversammlungen

In diesem Jahr sollen endlich wieder Mitgliederversammlungen der Mietervereine in Präsenz stattfinden.

Hiermit möchten wir fristgerecht zu den Versammlungen einladen. Wegen der noch immer aktuellen Corona-Situation weisen wir darauf hin, dass bei den Versammlungen die 3G-Regel gilt: geimpft oder genesen oder getestet (bitte einen offiziellen Antigen Test).

Um besser kalkulieren zu können, möchten wir Sie bitten, sich vorab

anzumelden. Füllen Sie bitte den Coupon, den Sie auf der gegenüberliegenden Seite unten finden, aus und senden ihn bitte bis zwei Wochen vor der jeweiligen Versammlung an:

Geschäftsstelle der Mietervereine, Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen oder schreiben Sie eine E-Mail mit Angabe Ihres Namens, Adresse, Telefonnummer und Mitgliedsnummer sowie der teilnehmenden Personenzahl an: info@mietervereine-hagen.de

Einladung zur Mitgliederversammlung Mieterverein Hagen e.V.

Der Vorstand lädt hiermit zur Mitgliederversammlung
am **Dienstag, 17. Mai 2022, 18.00 Uhr**,
im Restaurant „Kolpinghaus“,
Bergischer Ring 2, 58095 Hagen, ein.

.....

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsberichte (2019, 2020, 2021)
5. Kassen- und Kassenprüfungsberichte
6. Aussprache zu Top 4 und 5
7. Entlastung des Vorstands
8. Vorstandswahlen: 1. Vorsitzender
2. Vorsitzender
3. Vorsitzender
9. Wahl zweier Rechnungsprüfer
10. Anträge
11. Verschiedenes

Einladung zur Mitgliederversammlung Mieterverein Nordhessen e.V.

Der Vorstand lädt hiermit zur Mitgliederversammlung
am **Mittwoch, 8. Juni 2022, 16.00 Uhr**,
im Gemeindehaus Kilianstraße,
neben der Kiliankirche, 34497 Korbach, ein.

.....

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsberichte (2019, 2020, 2021)
5. Kassen- und Kassenprüfungsberichte
6. Aussprache zu Top 4 und 5
7. Entlastung des Vorstands
8. Vorstandswahlen: 1. Vorsitzender
2. Vorsitzender
3. Vorsitzender
9. Wahl zweier Rechnungsprüfer
10. Anträge
11. Verschiedenes



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:

 <p>Papierschöpfen</p> <p>Vom alten Papier zum neuen Papierbogen.</p>	 <p>Mini-Feger</p> <p>Müllsammeln auf dem Schul-/Kitagelände.</p>	 <p>Mülltrennung</p> <p>Restmüll, Altpapier & Gelber Sack</p>
---	--	---

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

Sie haben Interesse?
Kontaktieren Sie uns unter:
02331 3544-4333 oder
hebmachtschule@heb-hagen.de

HEB Hagerer Entsorgungsbetrieb

Zensus 2022: Vermieter müssen Daten übermitteln

Alle zehn Jahre wird in Deutschland der Zensus – die sogenannte Volkszählung – durchgeführt. So auch in diesem Jahr. Anlass für solch eine Zählung ist das Bestreben zu erfahren, ob es zum Beispiel genügend Wohnungen in Deutschland gibt oder ob mehr Schulen, Studienplätze oder Altenheime gebraucht werden.

Deshalb sind auch Vermieter gesetzlich verpflichtet personen- und wohnungsbezogene Daten der Mieter an das Statistische Bundesamt weiterzugeben. Dabei werden auch Vor- und Zuname von bis zu zwei Personen, die eine Mietwohnung nutzen, angegeben. Vermieter müssen ihre Mieter entsprechend der Informationspflicht laut Datenschutzgrundverordnung über die Weitergabe ihrer Daten informieren. Eine Einwilligung der Mieter müssen sie dafür allerdings nicht einholen.

Einladung zur Mitgliederversammlung Mieterverein Schwelm und Umgebung e.V.

Der Vorstand lädt hiermit zur Mitgliederversammlung
am **Mittwoch, 18. Mai 2022, 15.00 Uhr**,
in der Geschäftsstelle der Mietervereine,
Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen, ein.

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung
und der Beschlussfähigkeit
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsberichte (2019, 2020, 2021)
5. Kassen- und Kassenprüfungsberichte
6. Aussprache zu Top 4 und 5
7. Entlastung des Vorstands
8. Vorstandswahlen: 1. Vorsitzender
2. Vorsitzender
3. Vorsitzender
9. Wahl zweier Rechnungsprüfer
10. Anträge
11. Verschiedenes

Einladung zur Mitgliederversammlung Mieterverein Herdecke-Wetter e.V.

Der Vorstand lädt hiermit zur Mitgliederversammlung
am **Mittwoch, 18. Mai 2022, 17.00 Uhr**,
in der Geschäftsstelle der Mietervereine,
Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen, ein.

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung
und der Beschlussfähigkeit
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsberichte (2019, 2020, 2021)
5. Kassen- und Kassenprüfungsberichte
6. Aussprache zu Top 4 und 5
7. Entlastung des Vorstands
8. Vorstandswahlen: 1. Vorsitzender
2. Vorsitzender
3. Vorsitzender
9. Wahl zweier Rechnungsprüfer
10. Anträge
11. Verschiedenes

Einladung zur Mitgliederversammlung Mieterverein Sauerland und Umgebung e.V.

Der Vorstand lädt hiermit zur Mitgliederversammlung
am **Mittwoch, 1. Juni 2022, 17.00 Uhr**,
im Restaurant „Zum Landsberger Hof“,
Alter Markt 18-20, 59821 Arnsberg, ein.

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung
und der Beschlussfähigkeit
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsberichte (2019, 2020, 2021)
5. Kassen- und Kassenprüfungsberichte
6. Aussprache zu Top 4 und 5
7. Entlastung des Vorstands
8. Vorstandswahlen: 1. Vorsitzender
2. Vorsitzender
3. Vorsitzender
9. Wahl zweier Rechnungsprüfer
10. Anträge
11. Verschiedenes

Einladung zur Mitgliederversammlung Mieterverein Lennetal und Umgebung e.V.

Der Vorstand lädt hiermit zur Mitgliederversammlung
am **Dienstag, 24. Mai 2022, 18.00 Uhr**,
im Restaurant „Vier Jahreszeiten“ im Schützenhof,
Dammstraße 33, 58791 Werdohl, ein.

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung
und der Beschlussfähigkeit
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsberichte (2019, 2020, 2021)
5. Kassen- und Kassenprüfungsberichte
6. Aussprache zu Top 4 und 5
7. Entlastung des Vorstands
8. Vorstandswahlen: 1. Vorsitzender
2. Vorsitzender
3. Vorsitzender
9. Wahl zweier Rechnungsprüfer
10. Anträge
11. Verschiedenes

Anmeldung zur Mitgliederversammlung Mieterverein _____ e.V.

Name, Vorname

Straße, Hausnummer

Mitgliedsnummer

PLZ, Ort

Telefon

Ich werde mit _____ Personen teilnehmen.

Datum

Unterschrift



Baumfällkosten sind umlegbar

Mieter können per Mietvertrag wirksam dazu verpflichtet sein, die Kosten der Gartenpflege als Betriebskosten zu zahlen. Umgelegt werden dürfen dann beispielsweise die Kosten für den Gärtner; die Kosten für Rasenmähen, Baumschnitt sowie Unkrautbeseitigung oder die Kosten für die Entsorgung von Gartenabfällen oder Laub.

Ob die Kosten für das Fällen von morschen Bäumen auch zu den umlegbaren Betriebskosten gehören, war bislang nicht höchststrichterlich entschieden und in den Instanzen umstritten. Diesen Streit hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil (BGH, Urt. v. 10.11.2021, Az. VIII ZR 107/20) entschieden. Danach gehören die Kosten der Fällung eines morschen, nicht mehr standstärkeren Baums grundsätzlich zu den umlagefähigen Kosten der Gartenpflege im Sinne der Betriebs-

kostenverordnung. Das heißt, Vermieter dürfen auch diese Kosten anteilig auf ihre Mieter als Kosten der Gartenpflege umlegen, wenn ihre Umlage wirksam vereinbart ist.

Der BGH erteilt dem Argument, dass Vermieter mit dem Fällen morscher Bäume lediglich ihren sogenannten Verkehrssicherungspflichten nachkommen oder einen Mangel beseitigen und daher selbst für die Kosten aufkommen müssen, somit eine deutliche Absage. Zwar seien in der Betriebskostenverordnung lediglich die „Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen“ genannt, Baumfällarbeiten seien dort nicht explizit aufgeführt. Jedoch seien Bäume quasi verholzte Pflanzen, deren Erneuerung regelmäßig die vorherige Entfernung voraussetze. Daher seien auch die Kosten für das Fällen von morschen Bäu-

men unter die Kosten der Gartenpflege zu zählen. Auch wenn nicht jedes Jahr ein Baum gefällt werden müsse, seien Baumfällkosten auch „laufende Kosten“ im Sinne der Betriebskostenverordnung, da der Gartenpflege „längere, nicht sicher vorherbestimmbare Zeitintervalle immanent“ seien.



Markise für den Wintergarten darf nicht zu groß sein

Ein Wintergarten braucht Verschattung, doch diese darf nicht beliebig groß sein. Ein Wohnungseigentümer hatte über seinem Wintergarten eine fünf Meter breite und vier Meter in die Tiefe reichende Markise über seinen Wintergarten gebaut. Der Blick der darüber wohnenden Eigentümer aus ihrem Fenster war von dieser großen Markisenfläche geprägt. Daraufhin zogen die Nachbarn vor Gericht: Ihre Aussicht vom Wohnzimmer leide durch die riesige Stoffbahn erheblich. Das zuständige Gericht konnte dies nachvollziehen. Wie ein störender Fremdkörper müsse diese 20 Quadratmeter große, dunkle Fläche auf die Bewohner des ersten Stockwerks wirken. Deswegen wurde die Beseitigung der Markise angeordnet. (Amtsgericht Hamburg-St.-Georg, Aktenzeichen 980a C 5/21)

Untermieter muss Wohnung verlassen

Ein Untermieter, der nach dem Ende eines Hauptmietverhältnisses nicht ausziehen will, kann zu Schadensersatz verurteilt werden. So entschied der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 26/20).

Ein Untermieter hatte in einer 100-Quadratmeter-Wohnungsgemeinschaft ein Zimmer von nur sieben Quadratmetern gemietet. Als der Hauptmieter starb weigerte sich der Untermieter hartnäckig auszuziehen, auch, nachdem er eine Frist gesetzt bekommen hatte.

Es kam schließlich zu einer Verhandlung, in der der Untermieter zu einer Räumung verurteilt wurde. Aber auch das ignorierte der Mieter. Schließlich klagte die Vermieterin auf Nutzungsentschädigung und bekam vor dem BGH Recht. Es sei irrelevant, dass er selbst nur einen verschwindend geringen Teil der Wohnung in seinem Besitz hatte. Durch die Weigerung der Herausgabe habe die Wohnung nicht neu vermietet werden können.

Energieausweis bitte einsehbar

Wird eine Wohnung neu vermietet oder verkauft, so muss der Energieausweis bei der Wohnungsbesichtigung unaufgefordert ausgehändigt werden. Alternativ kann der Ausweis aber auch gut sichtbar ausgehängt werden. Eine Veröffentlichung in der Immobilienanzeige reicht nicht aus, um die Informationspflicht zu erfüllen. Das im Gebäudeenergiegesetz festgelegte Recht bestätigte das Landgericht Berlin (Az 101015/20).

Urteile für Wohnungseigentümer

Andere Farbe ist eine bauliche Veränderung

Eine lackierte, hölzerne Hauseingangstür kann mit der Zeit durch Sonneneinstrahlung und Wetter an Glanz verlieren. Deshalb muss sie nach einigen Jahren überarbeitet werden. So hatte auch die Eigentümergemeinschaft eines Wohnhauses mehrheitlich beschlossen, die lackierte Haustür und einen Handlauf zu überarbeiten. Statt neuem Lack sollten die Bauteile nicht mehr in hellgrau und dunkelrot erscheinen, sondern abgebeizt und im natürlichen Holzton glänzen.

Das gefiel aber nicht allen Eigentümern. Weil ihr Einspruch verhallte, kam es zu einem

Zivilprozess.

Das zuständige Amtsgericht in Berlin betrachtete die beschlossenen Maßnahmen wegen der Wirkung auf das Gesamtensemble als eine bauliche Veränderung. Die Verwendung von Farbe verändere das Erscheinungsbild einer Immobilie unter Umständen dramatisch. Deshalb habe die einfache Mehrheit der Versammlung für eine solche Veränderung nicht ausgereicht. In diesem Fall hätte es der Zustimmung aller Eigentümer der Hausgemeinschaft bedurft.

(Amtsgericht Berlin-Schöneberg, Aktenzeichen 771 C 91/17)

Beitragspflicht trotz unbenutzter Wohnung

Auch wenn eine Eigentumswohnung wegen größerer Mängel vorübergehend nicht benutzbar ist, so schuldet der Eigentümer der Gemeinschaft trotzdem in vollem Umfang die Beitragszahlungen. Das hat das Landgericht Berlin entschieden. Zu dem Prozess war es gekommen, weil eine Wohnungseigentümerin drei Objekte innerhalb einer Wohnanlage nicht nutzen konnte. Der Grund: Die Wohnungen mussten grundlegend saniert werden.

Wer die Verantwortung für den schlechten Zustand der Immobilie trug, das war strittig. Trotzdem

hielt sich die Eigentümerin von ihrer Beitragspflicht an die Gemeinschaft für befreit. Die übrigen Mitglieder erhoben Klage auf Zahlung, um doch noch an das Geld zu kommen.

Eine Zivilkammer wies darauf hin, dass Eigentümer wegen Unbenutzbarkeit von Wohnungen im Regelfall kein Minderungsrecht besitzen. Die Eigentümerin trug also allein das Risiko von Unbenutzbarkeit beziehungsweise Vermietbarkeit der Wohnung. Das Wohngeld sei deswegen im konkreten Fall im vollen Umfang zu bezahlen. (Landgericht Berlin, 55 S 81/17)

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.

Zweite Miete in NRW weiter auf hohem Niveau

Mieter zahlten im Jahr 2019 in Nordrhein-Westfalen im Durchschnitt 2,28 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten. Im Vorjahr waren es 2,29 Euro/qm/Monat. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen, kann die so genannte zweite Miete bis zu 3,13 Euro/qm/Monat erreichen. Grundlage des aktuellen Betriebskostenspiegels, den der Deutsche Mieterbund NRW vorlegt, ist die Auswertung von Abrechnungen des Jahres 2019 für rund 725.000 Quadratmeter Wohnfläche in weit mehr als 10.000 repräsentativen Mietwohnungen.

Die Heizkosten sind im Abrechnungszeitraum 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 0,09 Euro/qm/Monat gestiegen und liegen jetzt durchschnittlich bei 1,09 Euro/qm/Monat. Die Höhe der Kosten ergibt sich dabei vor allem durch wetterbedingte Einflüsse, den energetischen Zustand der Wohnung und starke Preisunterschiede sowohl zwischen Heizöl, Gas und Fernwärme. Dies führt bei den Heiz- und Warmwasserkosten zu einer Spannbreite von 0,47 Euro/qm/Monat bis hin zu 1,44 Euro/qm/Monat. Tatsächlich können je nach Betriebskostenart insbesondere bei Grundsteuer, Wasser/Abwasser und Müllbeseitigung, die Unterschiede regional groß sein.

„Da auch künftig mit steigenden Heizkosten zu rechnen ist, fordern der Deutsche Mieterbund NRW mehr Investitionen der Vermieter in effiziente, das Klima und den Geldbeutel schonende Heizungsanlagen“, erklärt der Vorsitzende Hans-Jochem Witzke.



Neuer Mietspiegel 2021 für Hagen

Der überarbeitete Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen ist erschienen. Mit der aktuellen Mietdatenerhebung im Februar 2021 wird das Mietpreisniveau des Hagener Wohnungsbestandes im Mietspiegel 2021 abgebildet.

Erhältlich ist der Mietspiegel im Internet als Download unter <https://gutachterausschuss.hagen.de/web/de/produkte/mietspiegel/mieten.html>, oder gegen eine Gebühr von 10 Euro bei allen Bürgerämtern, den Interessensverbänden wie

dem **Mieterverein Hagen e.V.** oder im Kundenbüro Grunderwerb und Bauen erhältlich.

Für Wohnungssuchende, Mieter und Vermieter ist der Mietspiegel eine Orientierungshilfe für die Mietpreisgestaltungen. Neben der Nettokaltmiete werden ergänzend durchschnittliche Betriebs- und Heizkosten aus der Mietdatenerhebung veröffentlicht.

Erstmals konnten die Mietdaten über einen online-Fragebogen einfach direkt digital erhoben werden,



welches zu einer guten Rücklaufquote von rd. 40 % geführt hat. Dies ist die Grundlage für eine qualifizierte Mietdatenauswertung, welche durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen nach mathematisch-statistischen Modellen durchgeführt worden ist. Der Mietspiegel 2021 wurde unter Beteiligung der Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter anerkannt und von der Stadt Hagen herausgegeben.