



09455

Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 3/2022

Nach warmen Worten kommt die Mieterhöhung

„Wir raten zu Decken und warmer Bekleidung“, so lautete die Überschrift eines Artikels in der Westfalenpost für Wetter und Herdecke im August 2022. Das Zitat stammt von Alexander Dyck, dem Geschäftsführer des Unternehmens EN-Wohnen GmbH. Er blicke sorgenvoll in die Zukunft, so heißt es weiter. Gegenstand des Artikels war natürlich der Anstieg der Energiekosten und die damit verbundenen Auswirkungen für die Mieter.

Besorgnis wegen Energiepreise

Die Aussage von Herrn Dyck ist überaus nachvollziehbar. Diese Besorgnis über die enormen Kostensteigerungen betrifft in der Hauptsache die Wohnungsmieter selbst, wie wir in unserer Beratung täglich feststellen. Schließlich gehen zahlreiche Vermieter schon dazu über, im Hinblick auf den Anstieg der Energiekosten bereits erhöhte Vorauszahlungen zu verlangen (siehe Kasten unten).

Dass die Besorgnis auch bei EN-Wohnen groß ist, ist nachvollziehbar. Schließlich handelt es sich bei der EN-Wohnen GmbH nicht um

einen beliebigen Großvermieter. Die GmbH ist vielmehr ein kommunales Wohnungsunternehmen mit ca. 1400 Wohnungen. Die wesentlichen Anteilseigner sind die Kommunen selbst, der EN-Kreis, sowie verschiedene Städte des EN-Kreises. Daher ist die Besorgnis des Geschäftsführers durchaus angemessen.

Überhaupt nicht angemessen sind in diesem Zusammenhang natürlich Mieterhöhungen. Während die Mieter feststellen müssen, dass sich die Höhe der Betriebskosten immer mehr der Nettomiete annähert und die berechtigte Frage im Raum steht, ob sich dies aus dem monatlichen Einkommen überhaupt noch stemmen lässt, lässt EN-Wohnen nach den warmen Worten Taten folgen und erhöht manche Mieten.

Verärgerte Mieter

Daher waren auch wir überrascht, als kürzlich verärgerte Mieter der EN-Wohnen GmbH in unseren Beratungsstellen erschienen, die nicht Betriebskostenabrechnungen vorlegten, sondern Mieterhöhungsverlangen. Ausgerechnet das kommunale Wohnungsunternehmen, dessen Geschäftsführer den Mietern Decken und warme Kleidung empfiehlt.

Zur Einordnung muss gesagt werden, dass die Mieterhöhungen nicht flächendeckend verlangt werden. Hier sind unter unseren Mitgliedern bisher fünf Fälle bekannt. Teilweise handelt es sich hierbei auch um Senioren. Dies ist nach unserer Auffassung auch deshalb beachtlich, weil gerade hier die Mietzahlungen häufig einen erheblichen Teil des zur Verfügung stehenden Einkommens ausmachen. Zum anderen, weil das Absenken der



Überrascht waren einige Mieter von EN-Wohnen, als sie plötzlich eine Mieterhöhung bekamen, nachdem sich Geschäftsführer Andreas Dyck kurze Zeit vorher besorgt wegen des anstehenden Winters geäußert hatte. Foto: Wie

Wohnraumtemperaturen hier, wie auch bei Familien mit kleinen Kindern, schnell ein Gesundheitsrisiko darstellen kann.

Mieterhöhung nicht vertretbar

Wir halten Mieterhöhungen zurzeit unter keinem Aspekt für vertretbar. Auch wenn es vielleicht unter Privatvermietern gerade aufgrund der Energiekrise selbst zu Engpässen kommen kann. Ein kommunales Wohnungsunternehmen aber hat gegenüber seinen Mietern nach unserer Auffassung eine besondere Schutzverpflichtung. Diese kann sich nicht darin erschöpfen, dass in der Presse zu warmen Decken geraten wird. Und ganz sicher lässt sich diese Verpflichtung nicht mit einer Mieterhöhung in Einklang bringen, gleich in welcher Höhe.

Wir haben EN-Wohnen in dieser Angelegenheit um eine Stel-

lungnahme gebeten, bis zur Veröffentlichung dieser Ausgabe des Magazins liegt allerdings keine Rückantwort des Unternehmens vor.

Sollten auch Sie ein Mieterhöhungsverlangen Ihres Vermieters erhalten haben, dann sollten Sie zeitnah einen Besprechungstermin in einer unserer Geschäftsstellen vereinbaren.



RA Alexander Wiczorek berichtet aus der Praxis der Rechtsberatung. Dabei werden Praktiken von Vermietern aufgedeckt, die zu Denken geben und gegen die wir Ihnen helfen wollen.

Änderung der Vorauszahlungen

Es sei darauf hingewiesen, dass nach der gesetzlichen Regelung die Anpassung von Vorauszahlungen an die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung geknüpft ist (zum Nachlesen: § 560 Abs. 4 BGB). Eine unterjährige Erhöhung der Vorauszahlungen ohne Abrechnung sieht das Gesetz dagegen nicht vor. Sollten Sie ein entsprechendes Schreiben erhalten haben, raten wir Ihnen daher, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Seite 3

Neues vom Mieterverein — E-Paper oder Zeitung, Beitragserhöhung

Seite 4 und 5

Rund ums Heizen — Neuer Heizkostenspiegel Was darf der Vermieter?

Seite 8 und 9

Rund ums Wasser — Spartipps, Fakten und was wir bezahlen

Seite 12

Unterstützung vom Staat — Wohngeld und Gaspreisbremse

Inhalt

- Seite 1 -** EN-Wohnen
• Mieterhöhung nach warmen Worten
- Seite 2 -** Ein Kommentar von Klaus P. Dietrich
- Seite 3 -** Neues von Ihrem Mieterverein
• E-Papier oder Papier - Sie können entscheiden, was Sie haben möchten
• Mitgliedsbeiträge
- Seite 4 -** Der neue Heizkostenspiegel
• Geld sparen unter www.heizspiegel.de
- Seite 5 -** Heizen und Heizkosten
- Seite 6 -** Wie regle ich meinen Heizkörper
- Seite 7 -** Unsere Beratungsstellen
- Seite 8 -** Thema : Wasser
• Der DMB gibt Tipps zum Sparen
• Die Wirtschaft braucht viel Wasser
- Seite 9 -** Thema: Wasser
• Was bezahlen wir mit der Wasserrechnung
- Seite 10 -** Gerichtsurteile
- Seite 11 -** Beitrittserklärung
- Seite 12 -** Wohngeld und Gaspreisbremse



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!

Wie kommen wir aus der Energiekrise?

Um ein Problem gründlich und umfassend beurteilen zu können (und natürlich zu lösen), ist es notwendig, sich mit seiner Entstehung näher zu befassen. Bei der Gelegenheit stellt sich natürlich die Frage nach der Verantwortung. Und die liegt zweifelsohne bei den damals Regierenden. Die letzten vier Legislaturperioden regierte im Bund die CDU mit Frau Merkel – einmal mit der FDP, dreimal mit der SPD! Das müssen wir im Hinterkopf behalten. Denn wenn man den Reden im Bundestag folgt, hat niemand etwas mit der Vergangenheit zu tun!



Halten wir einmal fest: Die Federführung für die teilweise katastrophale Politik lag bei der CDU. Aber tatkräftig bei den Fehlscheidungen unterstützt wurde sie von den Sozialdemokraten. Der FDP hat es genügt, einmal „mitzuregieren“. Entscheidendes hat man von ihr nicht zur Kenntnis nehmen müssen. Die erneuerbaren Energien jedenfalls haben in der Zeit keine Hochphase erlebt. Bestes Beispiel ist Bayern.

Dann wurde es ernst, Russlands Machthaber Putin drehte am Gashahn. Die Regierung (SPD, Grüne und FDP) reagierte wie ein Hühnerhaufen: Chaotisch, ohne nachhaltige Konzepte! Es sollten die „Bedürftigen“ unterstützt werden. Mit 300 Euro je Arbeitnehmer. Dabei hatte man die Rentner und Studenten glatt vergessen. Es gab das 9-Euro-Ticket (die von Mehdorn fast kaputtgesparte Bahn war dem Ansturm nicht gewachsen). Allem die Krone aufsetzte die FDP: Um die „hart arbeitende Mitte“ zu entlasten, gab es den Tankrabatt. Das Ergebnis ist bekannt, Putin hat sich angesichts der Mehreinnahmen gefreut. Dies alles mag der Eile, etwas sofort zu tun, geschuldet sein. Nun wurde nachgebessert. Es folgten diverse sogenannte Unterstützungspakete. Aber warum geht man nicht an die Wurzeln des Problems?

Eine Maßnahme, die allen Beteiligten hilft, ist die Einführung eines vollumfänglichen Energiepreisdeckels. Ein Heizkostenzuschuss für die Menschen mit kleinerem Geldbeutel, also in erster Linie Mieter, wäre als nächstes zu beschließen. Mieter sollten außerdem vor Kündigung des Mietverhältnisses geschützt werden, wenn sie die Nebenkosten (sprich: Energiekosten) nicht mehr bezahlen können. Finanzieren kann man das zumindest teilweise, indem in Form einer „Übergewinnsteuer“ die Summen bei den Unternehmen abgeschöpft werden, die sich in der und durch die Problemsituation „dumm und dämlich verdienen“.

Fakt ist: Wir müssen und werden diese Krise überstehen! Wir werden auch einen deutlichen Komfortverlust hinnehmen müssen. Aber ist es wirklich so schlimm, wenn man die Heizung auf das wirklich Notwendige reduziert? Auch die Brötchen kann man zu Fuß oder mit dem Fahrrad holen.

Schönen Tag noch!

Klaus-P. Dietrich

Alexander Wiczorek  **Rechtsanwalt**

Mietrecht
Strafrecht
Mediator

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 40 · Fax 0 23 31 / 2 04 36 29
eMail: info@Kanzlei-am-Kreisel.de

Sie haben die Wahl: per E-Paper oder auf Papier

Die Zeiten ändern sich, das erfahren wir gerade alle am eigenen Leib. Damit sollen aber nicht nur die wirtschaftlichen Faktoren gemeint sein, sondern auch die Neuerungen in der digitalen Welt, vor denen wir uns nicht verschließen können und wollen.

Schon länger finden Sie uns auch bei Instagram und Facebook. Immer wieder erreichen uns Anfragen, ob man unsere Mieterzeitung **WohnenAktuell** nicht auch digital als sogenanntes E-Paper (elektronische Zeitung) anstelle der Papierform erhalten könne. Schon länger findet man die aktuelle Ausgabe auf unserer Internetseite im pdf-Format.

Aber - zugegeben - letztlich können auch wir uns nicht vor den steigenden Preisen verschließen. Nicht nur die allgemeinen Nebenkosten steigen, auch der Papierpreis nimmt immer mehr an Fahrt auf. Zeit also, die Erscheinungsweise unserer Mieterzeitung **WohnenAktuell** zu überdenken und zu ändern.

Jetzt sind wir auf Sie angewiesen! Gern senden wir Ihnen in Zukunft eine E-Mail mit einem sogenannten Link, der sie direkt auf unsere neu erschienene Ausgabe der **WohnenAktuell** führt. Hier können sie sich die Ausgabe am Computer, Laptop, Tablet oder Handy



So sieht unser neues E-Paper aus: Sie können mit einem Klick auf die Pfeile rechts oder links oder auf die unteren Ecken vor- und zurückblättern. Mit der Lupe können Sie die Seiten vergrößern und verkleinern. Außerdem haben Sie die Möglichkeit, Artikel zu speichern oder auszudrucken.

anschauchen. Dafür erstellen wir ein E-Paper, durch das Sie auch hier blättern können. Vergrößern Sie Artikel für eine bessere Lesbarkeit oder speichern Sie sich interessante

Beiträge ab. Das ist alles mit dem E-Paper möglich.

Natürlich können wir auch verstehen, wenn Sie weiterhin wie gewohnt die **WohnenAktuell** per

Post in Papierformat erhalten möchten.

Was ist nun zu tun? Hier müssen Sie als Mitglied aktiv werden: **Sie möchten die WohnenAktuell als E-Paper erhalten?**

Dann senden Sie uns eine E-Mail an Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de und teilen uns Ihren Wunsch kurz mit, zusammen mit Ihrer aktuellen E-Mail, an die das E-Paper verschickt werden soll.

Sie möchten weiterhin die WohnenAktuell per Post in Papierformat erhalten?

Rufen Sie uns an, oder senden Sie uns eine E-Mail an Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de

Natürlich wird die Umstellung nicht direkt erfolgen. Nehmen Sie sich Zeit zum Überlegen. Ab der dritten Ausgabe im kommenden Jahr wollen wir loslegen.

Und wenn Sie sich gar nicht bei uns melden?

Dann erhalten Sie von uns ab dem Herbst des kommenden Jahres keine **WohnenAktuell** mehr, was natürlich sehr schade wäre.

Falls Sie in der Zukunft doch eine Ausgabe wünschen, dann teilen Sie uns das bitte mit. Natürlich nehmen wir Sie gern wieder in den Verteiler auf!

Buchtipps

Neues Mieterlexikon

Das neue Mieterlexikon, Ausgabe 2022/2023, ist erschienen. Es ist das Standardwerk für Mieter und Vermieter - komplett aktualisiert!

Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes (DMB) das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien. Die Neuauflage 2022/2023 berücksichtigt die zahlreichen gesetzlichen Änderungen und Gerichtsurteile seit der letzten Auflage und bringt Sie auf den neuesten Stand.

Die Mietrechtsexperten des Deutschen Mieterbundes beantworten präzise und nachvollziehbar die wichtigen Fragen rund um die Miete und das Wohnen: Betriebskosten, Schönheitsreparaturen, Mietkaution, Kündigungsschutz und Eigenbedarf, Mieterhöhung und Mietpreisbremse, Wohnungsmängel und Mietminderung,

Modernisierung und vieles mehr.

Das Lexikon kann im Online-Shop des Deutschen Mieterbundes (www.mieterbund.de/shop.html) bestellt werden oder mit der ISBN 978-3-944608-20-4.



Auch das noch: Wir müssen die Beiträge erhöhen

Die gestiegenen Energiekosten gehen leider auch an uns, den Mietervereinen, nicht vorbei: Miete, Kosten für Strom und Heizenergie steigen. Deshalb sehen wir uns leider genötigt, die Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2023 zu erhöhen. Dabei haben wir natürlich vor Augen, dass auch unsere Mitglieder sparen müssen. Deshalb werden wir eine moderate Erhöhung vornehmen.

Für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer steigt der Beitrag im Monat deshalb um 50 Cent von 6,50 Euro auf 7 Euro. Der Jahresbeitrag erhöht sich dadurch um 6 Euro von 78 Euro auf 84 Euro.

Für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer mit geringem Einkommen beträgt der Jahresbeitrag bisher 50 Euro. Zum 1. Januar 2023 steigt der Beitrag von 4,16 Euro im Monat auf 4,50 Euro pro Monat, also um 34 Cent. Der Jahresbeitrag steigt somit auf 54 Euro.

Für Mieter und Pächter von Gewerbe- und Geschäftsräumen beträgt der Beitrag 10 Prozent der Monatsmiete, mindestens jedoch bisher 156 Euro kalenderjährlich. Ab dem 1. Januar 2023 bezahlen diese 168 Euro im Jahr. Das heißt statt 13 Euro im Monat nun 14 Euro im Monat.

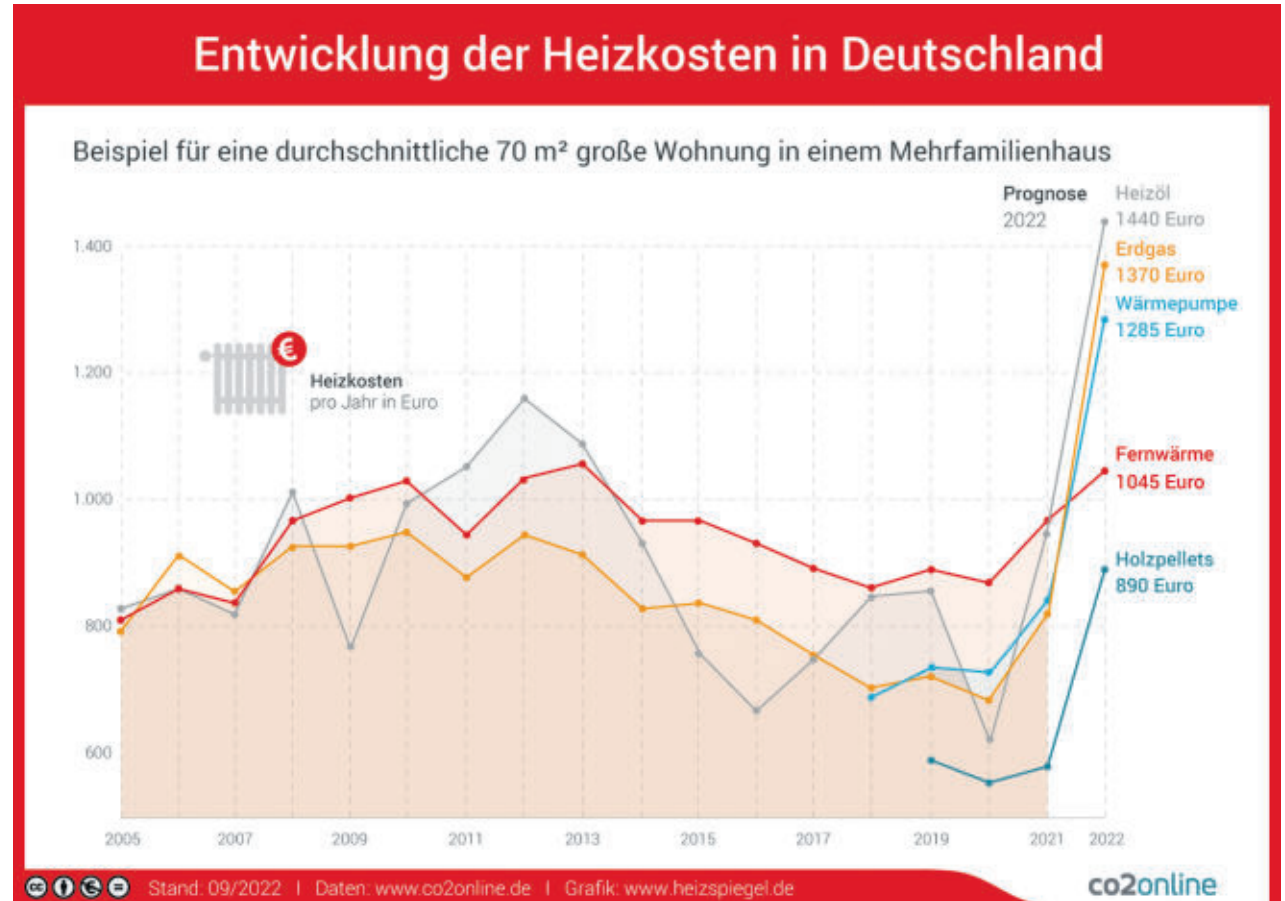
Neuer Heizspiegel gibt Tipps zum Energiesparen

Bis zu 400 Prozent höhere Nebenkosten - die Nachrichten über die gestiegenen Energiepreise sind erschreckend. Und auch der neue Heizspiegel der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund zeigt, dass die Heizkosten über alle Energieträger hinweg auch in diesem Jahr noch deutlich höher ausfallen. Grundlage dafür sind mehr als 190.000 Abrechnungen für das Jahr 2021 sowie aktuelle Preis- und Wetterdaten.

Heizen mit Gas innerhalb von zwei Jahren doppelt so teuer

„Solch ein starker Anstieg der Heizkosten wurde seit der ersten Veröffentlichung des Heizspiegels im Jahr 2005 noch nie verzeichnet“, sagt co2online-Geschäftsführerin Tanja Loitz. „Was im Durchschnitt schon sehr viel ist, kann im Einzelfall noch deutlich mehr sein. Bei vielen Haushalten werden die höheren Kosten in diesem Jahr erst mit der Abrechnung im Jahr 2023 ankommen.“ Prognosen seien wegen der hohen Dynamik an den Energiemärkten aktuell noch schwieriger als sonst, aber mit der Auswertung der tatsächlichen Verbräuche gäbe es einzigartige Vergleichswerte, die deutlich zeigen, in welche Richtung es geht.

So zeigt die Analyse, dass für eine durchschnittliche 70 Quadratmeter große Wohnung mit Gasheizung für das vergangene Jahr mit Mehrkosten von 135 Euro (+ 20 Prozent) zu rechnen sei. Für das laufende Jahr geht die Analyse von weiteren Mehrkosten von rund 550 Euro (+ 67 Prozent) aus. Heizen mit



Gas wird innerhalb von zwei Jahren doppelt so teuer. Wer eine Ölheizung nutzt, muss sogar 130 Prozent mehr zahlen: 320 Euro (+ 51 Prozent) zusätzlich für das vergangene und voraussichtlich 495 Euro (+ 53 Prozent) mehr für 2022. Auch mit Fernwärme, Wärmepumpe und Holzpellets ist für beide Jahre mit höheren Heizkosten zu rechnen.

Für die Heizkosten sind neben den Energiepreisen laut Heizspiegel auch der CO₂-Preis und das Wetter,

also kühle Temperaturen im Winter, entscheidend. Der Anteil des CO₂-Preises an den Heizkosten lag im Jahr 2021 für Erdgas bei 8 Prozent, für Heizöl bei 10 Prozent. Für das laufende Jahr sind dagegen mit weitem Abstand die Energiepreise die entscheidenden Faktoren für höhere Heizkosten.

„Angesichts der aktuell explodierenden Energiepreise ist der Heizspiegel ein ganz wichtiges Instrument für Verbraucherinnen und Verbraucher, um Energie zu

sparen“, sagt Dr. Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbunds (DMB). „Er schafft Transparenz bei den Heizkosten und gibt einfache Hilfestellung, um Energieeinsparpotenziale zu finden und damit bares Geld zu sparen. Zahlreiche Menschen sind momentan mit hohen Energierechnungen konfrontiert. Der Heizspiegel hilft und leistet einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung, zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz.“

Energieträger Heizsystem	Anstieg der Heizkosten 2021	Prognose: Anstieg der Heizkosten 2022
Erdgas	+20%	+67%
Heizöl	+52%	+53%
Fernwärme	+11%	+8%
Wärmepumpe	+15%	+53%
Holzpellets	+5%	+54%

Erschreckende Preisentwicklung

Die Tabelle zeigt den prozentualen Anstieg der Heizkosten für das Abrechnungsjahr 2021 und als Prognose für das Abrechnungsjahr 2022 in einer durchschnittlichen 70 m² großen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus jeweils im Vergleich zum Vorjahr. Quelle: heizspiegel.de

Einsparpotenziale nutzen und so viel Geld sparen

Es gibt viel Einsparpotenzial! Wo und wie jeder sparen kann, darüber gibt der kostenlose Heizkosten-Rechner www.heizspiegel.de Auskunft. Auf der Internetseite kann jeder seine Daten eingeben und bekommt Tipps zum Energiesparen. In einer Wohnung mit 70 Quadratmetern und Gaszentralheizung im Mehrfamilienhaus liegt das Sparpotenzial im Schnitt bei 640 Euro pro Jahr. Bei einem Einfamilienhaus mit 110 Quadratmetern ist eine durchschnittliche Ersparnis

von 1.220 Euro möglich.

„Die meisten Menschen schätzen ihren Verbrauch und den Einfluss kleinster Maßnahmen auf die Kosten falsch ein - oder verstehen ihre Heizkostenabrechnung nicht. Bei hohen Energiepreisen ist das verheerend!“, erklärt co2online-Geschäftsführerin Tanja Loitz und ergänzt: „Wer den eigenen Verbrauch auf heizspiegel.de prüft und die dort empfohlenen Maßnahmen umsetzt, kann die Heizkosten wirksam senken.“

Müssen Mieter im Winter frieren?

Wie darf ich heizen? Wie muss ich heizen? Wie kann ich das bezahlen? Diese Fragen stellen sich in Anbetracht der hohen Heizkosten so manche Mieter. Die Bundesregierung beschloss Energieeinsparverordnungen, doch wie genau ist der Mieter davon betroffen?

Das Bundeskabinett hat am 24. August dieses Jahres zwei Energieeinsparverordnungen gebilligt, die einen weiteren Beitrag zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit leisten sollen. Unter anderem gilt deshalb seit dem 1. September, dass für eine Dauer von sechs Monaten in Mietverträgen ausgesetzt werden, die eine Mindesttemperatur in den Wohnungen festschreiben.

Der Laie staunt, der Fachmann wundert sich, denn eigentlich gibt es kein Gesetz, das eine Klausel rechtfertigt, die dem Mieter vorschreibt, wie warm er es mindestens in seiner Wohnung haben müsste. Wie also kann eine solche Klausel außer Kraft treten?

Wie kalt darf es sein?

Energie sparen können die Mieter mit einer freiwilligen Reduzierung der Raumtemperatur. Wer aber meint, er könne es in seiner Wohnung bei 14 Grad Celsius aushalten, der muss vorsichtig sein. Denn gesetzlich ist geregelt, dass der Mieter durch sein Heiz- und Lüftungsverhalten die Bausubstanz nicht schä-

digen darf, zum Beispiel durch Schimmel. Und je niedriger die Temperaturen in Zusammenhang mit falscher Lüftung, umso höher die Gefahr der Schimmelbildung.

So warm muss es sein!

Und wie ist es umgekehrt? Kann der Mieter eine bestimmte Temperatur erwarten? Ganz klar: ja! Folgende Temperaturen müssen in Mietwohnungen nach Rechtsprechung mindestens erreicht werden

Auch das Warmwasser darf der Vermieter nicht zeitweise abstellen. Rund um die Uhr muss eine Wassertemperatur von mindestens 40 Grad Celsius ohne zeitlichen Vorlauf erreicht werden. Ist das nicht der Fall, so kann auch hier die Miete gekürzt werden.

Betriebskostenvorauszahlung

Eine Frage aber bleibt: Bei höheren Raumtemperaturen steigen natürlich auch die Kosten. Wie kann

Sicherheitszuschlag

Einen allgemeinen Sicherheitszuschlag, zum Beispiel zehn Prozent für allgemeine Kostensteigerungen, dürfen die Vermieter bei der Erhöhung von Vorauszahlungen auch nicht vornehmen. Ist allerdings klar und nachweisbar, dass die Kosten steigen oder bereits gestiegen sind, können sie diese Kostensteigerung in die künftige Erhöhung des monatlichen Abschlags einbeziehen.

Das heißt: auch wenn die Abrechnung für 2021 keine nennenswerte Nachzahlung ausweist, dürfen Vermieter die aktuelle Steigerung der Energiepreise in die künftige monatliche Vorauszahlung einkalkulieren, also de facto eine Erhöhung verlangen. Die Erhöhung muss den Mietern aber erläutert werden.

Zahlungsunfähigkeit

Die nicht fristgerechte Zahlung des

man diese Kosten auffangen? Mancher Vermieter verlangt schon jetzt eine höhere Betriebskostenvorauszahlung. Darf er das?

Der Deutsche Mieterbund (DMB) erklärt, dass der Vermieter erst dann einen Anspruch auf höhere Vorauszahlungen hat, wenn er dem Mieter eine korrekte Nebenkostenabrechnung zugestellt hat und diese dann auch noch ein Saldo zu Lasten des Mieters aufweist.

Saldos (30 Tage nach Erhalt einer korrekten Abrechnung) kann laut Rechtsprechung einiger Amts- und Landgerichte zur Kündigung des Mietverhältnisses führen. Um dieses Risiko auszuschließen, raten die Mietervereine dazu, dass Mieter entweder Geld zurücklegen sollten, wenn sie es finanziell stemmen können, oder frühzeitig das Gespräch mit dem Vermieter suchen, um etwa eine Rückzahlung in Raten zu vereinbaren.



können:

In Wohnräumen und Badezimmern gilt in der Zeit von 6 bis 23 Uhr eine Temperatur von mindestens 20 bis 22 Grad, in sonstigen Nebenräumen eine Temperatur von 18 Grad Celsius. In der Nacht zwischen 23 und 6 Uhr reicht eine Raumtemperatur von 16 bis 18 Grad Celsius. Werden diese Temperaturen nicht erreicht, so ist das ein Mietmangel und die Miete darf gekürzt werden.

Info

Beratung bei der Verbraucherzentrale

Die Verbraucherzentrale Hagen bietet in Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Hagen Beratungen zu Mietrechtsfragen an. Die Rechtsberater des Mietervereins stehen jeden Montag ab 13.30 Uhr in den Räumlichkeiten der Verbraucherzentrale Hagen, Hohenzollernstraße 8, zur Verfügung. Dabei erhebt

die Verbraucherzentrale eine Gebühr von 20 Euro pro Viertelstunde Beratung, unabhängig davon, ob Ratsuchende Mitglied im Mieterverein sind oder nicht. Wer danach Mitglied im Mieterverein werden möchte, dem werden nach Vorlage der Quittung der Verbraucherzentrale 15 Euro gutgeschrieben.

Stefan
Wintersohle



Rechtsanwalt

Fachanwalt
Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

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

eMail: RA.Wintersohle@t-online.de

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

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.



Im kommenden Winter drohen uns hohe Heizkosten. Um das zu vermeiden, sollte man am Regler drehen. Bleibt die Temperatur in einem Wohnraum bei 20 bis 21 Grad Celsius, können bis zu 10 Prozent Erdgas eingespart werden. Sogar die Weltgesundheitsorganisation (WHO) rät dazu, in Wohnräumen mindestens eine Temperatur von 18 Grad Celsius zu haben. Vorsicht ist geboten bei Temperaturen von etwa 12 Grad Celsius, da hier die Gefahr der Schimmelbildung steigt.

Übrigens haben Männer und Frauen ein unterschiedliches Wärmeempfinden. Während sich die meisten Männer mit niedrigeren Temperaturen anfreunden können, brauchen Frauen mehr Wärme, um sich wohl zu fühlen.

Eine Studie mit 543 Berliner Studierenden hat sogar ergeben, dass Frauen eher Wörter einfallen, je wärmer es ist und sie dann tatsächlich auch besser rechnen können, wie die Zeitschrift „Psychologie Heute“ berichtet.

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 Sanierungsempfehlungen. Handelt es sich um einen Baumangel – oder lüftet der Mieter 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 Feuchtigkeit und Schimmel und deren Ursachen festzustellen. In sehr seltenen Fällen allerdings sind auch Probeentnahmen und Labor-Analysen 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



Rechtsanwalt
Alexander
Wieczorek



Rechtsanwalt
Stefan
Wintersohle



Assessor jur.
Frank Beitz



Assessor jur.
Werner
Beuckelmann

... auch in unseren Außenstellen!

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. Werner Beuckelmann

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, Trauzimmer
☎ 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 Dr. Bergner, Hagedorn und Schindewolf 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-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, Casparistraße 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

Öffnungszeiten

Montag bis Donnerstag
8.00 bis 17.00 Uhr
Freitag
8.00 bis 13.00 Uhr
Samstag
8.30 bis 12.30 Uhr

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!

Unsere Rechtsberater:

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek
Rechtsanwalt Stefan Wintersohle
Assessor jur. Frank Beitz
Assessor jur. Werner Beuckelmann

Menden

Zurzeit geschlossen! Nur telefonische Beratung! Beratungstermine wieder vor Ort entnehmen Sie bitte der Tagespresse.
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Werner Beuckelmann

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 dem Cafe
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Werner Beuckelmann

Olpe

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 14.00 bis 15.00 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. Werner Beuckelmann

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. Werner Beuckelmann

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.

Der DMB gibt Tipps zum Sparen von Wasser

Jeder Deutsche verbraucht durchschnittlich ca. 126 Liter Wasser pro Tag. Das entspricht ungefähr dem Inhalt einer Badewanne. Davon werden ca. 2 Prozent zum Trinken oder Kochen verwandt. Ca. 70 Prozent laufen durch Dusche, Badewanne und Toilette sowie Waschmaschine in den Abfluss. Allein die Warmwasseraufbereitung, also das Bereitstellen von warmem Wasser zu jedem Zeitpunkt, verbraucht ca. 10 Prozent der Energiekosten. Grundsätzlich ist ein sparsamer Umgang mit Wasser angesagt, denn auch die Wassergewinnung und Aufbereitung im Wasserwerk benötigt Energie.

Oft hilft es schon, ein paar tägliche Gewohnheiten zu ändern:

- Einbau von Mengenbegrenzern. Diese sind in jedem Baumarkt erhältlich, kosten nicht viel Geld und reduzieren die Menge des durchfließenden Wassers auf etwa die Hälfte! Mengenregler sind an der Dusche, im Handwaschbecken im Bad sowie am Spülbecken in der Küche einsetzbar.

- Duschen statt Baden und der Wasser- und Energieverbrauch sinkt um bis zu zwei Drittel!

- Abstellen des Wassers beim

Einseifen und Haarewaschen.

- Beim Waschen, Rasieren oder Zähneputzen das Wasser nicht laufen lassen!

- Benutzung von Waschmaschine und Spülmaschine nur in voll beladenem Zustand! Nutzen der Wasserspartaste!

- Geschirr nicht unter dauerhaft fließendem Wasser abspülen! Wassersparender ist das einmalige Befüllen des Spülbeckens.

- Sofortige Reparatur tropfender Wasserhähne oder laufender Toilettenspülungen!

- Ersetzen von Zweigriff- Mischbatterien (je ein Griff für warmes und kaltes Wasser) durch sog. Einhandmischer! Denn mit Einhandmischern ist binnen weniger Handgriffe die gewünschte Temperatur eingestellt. Das sinnlose Durchlaufen ungenutzten Frischwassers wird vermieden.

- Benutzung der Spülstopptaste an der Toilette.

- Wenn möglich: Regenwasser sammeln und hiermit die Blumen gießen! Spart Energie und die Pflanzen sind dankbar.

- Reduzierung von Autowäschen in Waschanlagen auf das Nötigste! Das Waschen der Autos auf der Straße ist sogar verboten. (dmb)



Wirtschaft braucht Wasser zur Kühlung

Sei es in der Landwirtschaft, dem Bergbau, der Energieversorgung oder dem verarbeitenden Gewerbe – alle großen Wirtschaftszweige sind auf Wasser angewiesen. Im Jahr 2019 wurden von Betrieben in Deutschland – ohne Betriebe der öffentlichen Wasserversorgung – insgesamt gut 15,3 Milliarden Kubikmeter Frischwasser verwendet. 84,7 Prozent des Wassers setzten die Betriebe für die Kühlung von Produktions- und Stromerzeugungsanlagen ein. Dazu zählten vor allem Betriebe der Energieversor-

gung, die mit dem Wasser ihre Kraftwerke kühlen. Das nicht für die Kühlung eingesetzte Wasser diente hauptsächlich Produktionszwecken (10,7 %). Die übrige Wassermenge wurde für die Bewässerung insbesondere in der Landwirtschaft verwendet (2,5 %) oder ging in die hergestellten Produkte ein (1,4 %). Weitere 0,6 Prozent entfielen auf sogenannte Belegschaftszwecke, wie zum Beispiel Wasser sanitäre Einrichtungen oder den Kantinenbetrieb.

Quelle: Statistische Bundesamt

So lang sind unsere Kanäle

Eine eigene Welt bilden unsere Kanäle, in denen das Abwasser verschwindet. Somit haben sie auch eine gewaltige Länge, die mit den Jahren immer mehr zugenommen hat. Im Jahr 1991 gab es insgesamt eine Länge von 357 094 Kilometer, die sich in Mischwasserkanäle und Trennwasserkanäle unterteilt. Bis

zum Jahr 2019 hat sich die Länge insgesamt um gut 70 Prozent auf fast 608.052 Kilometer vergrößert (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Geht man davon aus, dass Deutschland rund 880 Kilometer lang ist, so könnte man die Abwasserkanäle rund 690 Mal hin und her legen.

Fakten zu Wasser

- Der durchschnittliche menschliche Körper besteht zu 55 bis 65 Prozent aus Wasser. Bei Neugeborenen sind es sogar 78 Prozent.

- 97 Prozent des Wassers der Erde befindet sich in den Ozeanen, 2,5 Prozent sind nicht erreichbares Süßwasser, gebunden in Gletschern und im Untergrund. Als Frischwasser steht nur 0,5 Prozent zur Verfügung.

- Jede Einwohnerin beziehungsweise jeder Einwohner in Deutschland verbraucht im Schnitt 128 Liter Wasser pro Tag. Unsere Großeltern kamen mit 18 Litern Wasser pro Tag aus.

- Im Jahr fallen in Deutschland 9,0 Milliarden Kubikmeter Abwasser an.

- Der Begriff Wasser kommt vom althochdeutschen „wazzar“, was so viel wie „das Feuchte/Fließende“ heißt.

- Ein tropfender Wasserhahn verschwendet 75 Liter Wasser pro Tag. Eine rinnende Toilettenspülung 333.000 Liter pro Monat.



Was Hänschen nicht lernt...

Das abfallpädagogische Programm des Hagener 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:

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




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

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



Hagener Entsorgungsbetrieb

Unser Wasser

Was wir bezahlen ...

Woher es kommt ...

Unser Wasser ist ein kostbares Gut! Das haben wir im vergangenen Sommer aufgrund der anhaltenden Dürre und der Wasserknappheit mancherorts richtig zu spüren bekommen. Doch was kostet uns eigentlich das Wasser? Klar ist, schaut man auf die Wasserrechnung, dann wird nicht nur das Trinkwasser, sondern auch das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser berechnet.

Eine kleine Aufschlüsselung: Berechnet wird vom kommunalen Wasserversorger ein Grundpreis für Trinkwasser, der gestaffelt ist in typische Nutzung, das heißt abhängig von Wohneinheiten und Durchflussmenge, zum Beispiel Wohngebäude mit bis zu 30 Wohneinheiten. Dazu kommt der Mengenpreis, also unser Verbrauch.

Das ist aber nicht alles was auf der Abrechnung steht. Für Abwasser werden ebenfalls Gebühren fällig. Der Preis dafür steht zum Beispiel in Hagen in der „Entwässerungsgebührensatzung des Kommunalunternehmens Wirtschafts-

betrieb Hagen, Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Hagen“. Berechnet werden Gebühren für Abwasser/Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser. Hierfür wird die versiegelte Fläche in Quadratmeter (Dachfläche, wasserundurchlässige Wege, etc.) eines Grundstücks berechnet.

Und was bezahlen wir eigentlich mit den Gebühren für Schmutzwasser? Sie setzen sich zusammen aus der Abwasserbeseitigung und der Abwasserklärung. Bei der Abwasserbeseitigung entstehen Kosten für Personal (23,4%), Material (7,7%), fremdbezogene Dienstleistungen (22,6%), Mieten und Pachten (1%) sowie Abschreibungen (21,4%) und Zinsen (23,9%). (Quelle bdew). Behandelt wird das Wasser in Kläranlagen, wo es auch wieder aufbereitet wird.

Doch wo kommt eigentlich unser Trinkwasser her? Die Ruhr war und ist die Lebensader der Wasserversorgung in unserer Region. Mittlerweile wird sie von Stauseen auf

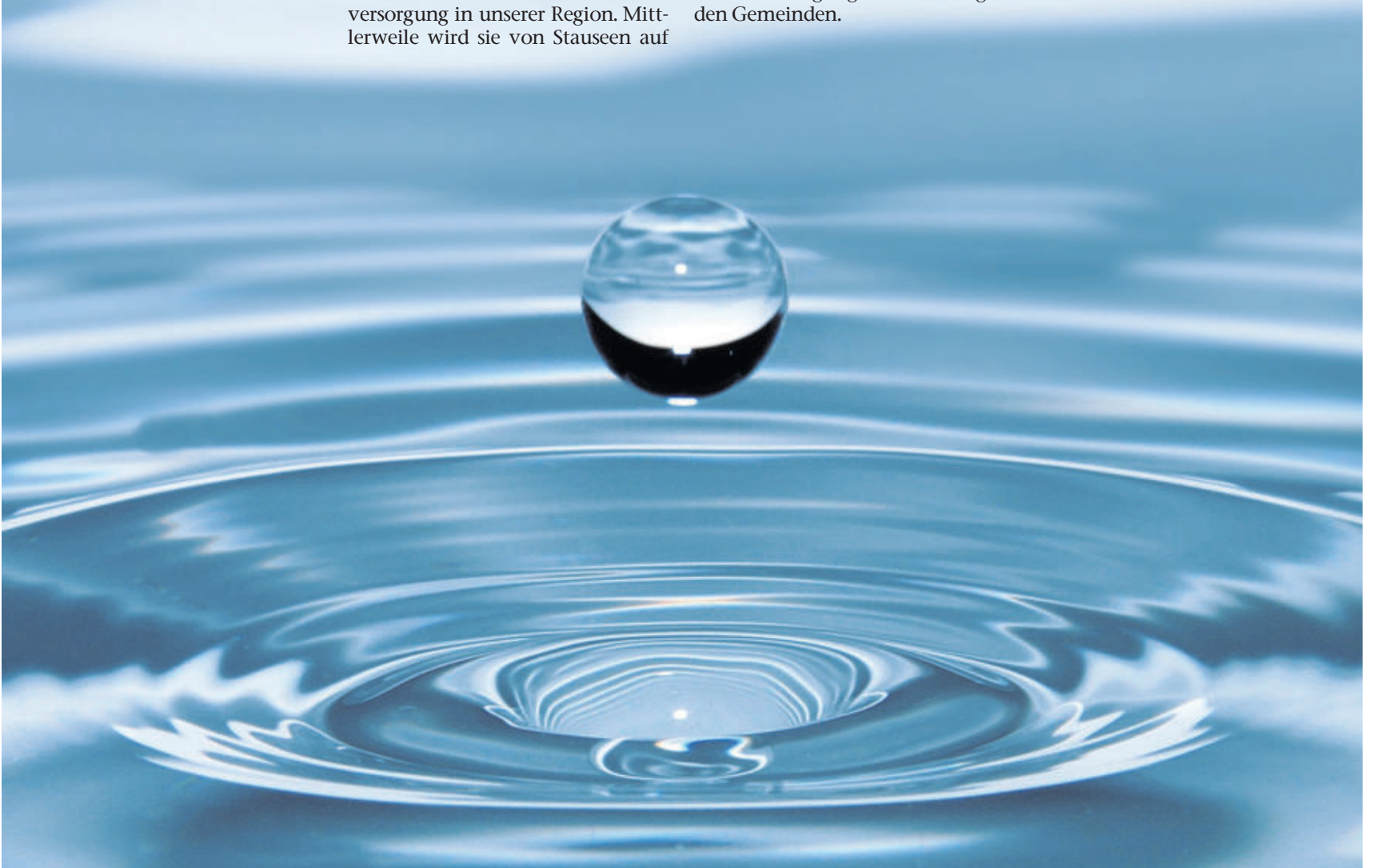
Wasserstand gehalten. Geschichtlich geht die Organisation unseres Trinkwassers auf das Jahr 1913 zurück, preußisches Sondergesetz begründete den Ruhrverband als öffentlich-rechtlichen Wasserverband mit der Aufgabe, Kläranlagen zur Reinhaltung der Ruhr zu betreiben.

Am 1. Juli 1990 wurden der Ruhrtalesperrenverein und der Ruhrverband zu einem Wasserwirtschaftsverband vereinigt, der den Namen Ruhrverband trägt. Er nimmt im Rahmen des Flussgebietsmanagements sowohl die Aufgaben der Wassermengen- als auch der Wassergütwirtschaft wahr.

Die Talsperren in unserer Region, Ennepetalsperre, Listertalsperre, Hennetalsperre und Sorpetalsperre sowie Bigge- und Möhnetalsperre stellen nicht nur die Wasserversorgung des Ruhrgebiets sicher, sie dienen auch unmittelbar der Wasserversorgung der umliegenden Gemeinden.

Die Trockenheit trifft auch unsere Talsperren und damit unsere Wasserversorgung. Damit die Ruhr die entsprechende Mindestwasserführung hatte, mussten die Talsperren des Verbands in den drei Sommermonaten 2022 durchschnittlich 15,5 Kubikmeter Wasser pro Sekunde an das Flusssystem abgeben – das Achtfache dessen, was ihnen im selben Zeitraum zufloss. Dadurch lag der Gesamtfüllstand aller Talsperren am 31. August bei nur noch 69,3 Prozent vom Vollstau und damit gut neun Prozent unter dem langjährigen Mittel. Mittlerweile hat das Umweltministerium NRW entschieden, dass der Pegel der Ruhr niedriger liegen darf und somit die Durchflussmenge aus den Talsperren gedrosselt werden kann.

Bleibt die Hoffnung, dass die nächsten Jahre nicht noch trockener werden.



Vermieter stellt Warmwasser ab – Gericht urteilt für die Mieter

Der Eigentümer eines Mietshauses in Frankfurt darf seinen Mietern nicht das Warmwasser abstellen, nur weil er vermutet, dass die hohen Energiekosten unbezahlbar werden. Das hat das Verwaltungsgericht in Frankfurt (VG) am Freitag mitgeteilt. Es wies damit einen Eilantrag des Vermieters ab. Der Mann wollte damit gegen eine Verfügung der Stadt Frankfurt vorgehen.

Der Vermieter gab laut Gericht an, er wolle seine Mieter vor den steigenden Gaskosten schützen. Er vertrat demnach die Auffassung, dass es den Mietern zumutbar sei, Warmwasser für den täglichen Bedarf in der Küche selbst zuzubereiten. Die Beheizung der Wohnung im Winter könne auch mit Elektroheizlüftern erfolgen. Weil im Mietvertrag keine Versorgung mit

Warmwasser festgehalten sei, schulde er das den Mietern auch nicht, so erklärte sich der Vermieter gegenüber dem Gericht.

Eine im Haus wohnende, ältere und pflegebedürftige Frau, hatte sich beim Wohnungsamt der Stadt Frankfurt beschwert, das daraufhin gegen den Vermieter eine wohnungsaufsichtsrechtliche Verfügung erließ. Der Mann müsse demnach die Warmwasserversorgung innerhalb einer Woche herstellen. Dagegen hatte der Vermieter einen Eilantrag beim Verwaltungsgericht gestellt, der nun abgewiesen wurde.

Das Gericht erklärte, die Versorgung mit Warmwasser gehöre zu den Mindeststandards für ein menschenwürdiges Wohnen in Deutschland – auch in Mietwohnungen müsse man dem nachkom-

men. Gerade in der warmen Jahreszeit sei die Versorgung mit Warmwasser wichtig, sie habe für die Körperhygiene erhebliche Bedeutung und sei eine Grundvoraussetzung für gesundes Wohnen, so das Gericht. Der Vermieter könne nicht willkürlich einen zuvor bestehenden absolut üblichen Wohnstandard absenken. Es stehe ihm nicht zu, einseitig und in bevormundender Weise die Warmwasserversorgung durch Gas einzustellen. Gegen den Beschluss des VG (Aktenzeichen 8 L 1907/22.F) kann noch Beschwerde eingelegt werden.

Übrigens wehrten sich auch andere Mieter gegen das Vorgehen des Vermieters, Sie kürzten die Mietzahlungen um 15 Prozent und gingen juristisch gegen ihn vor. Doch dieser sah sich weiterhin im

Recht und legte seinerseits Widerspruch gegen eine von den Mietern erwirkte einstweilige Verfügung ein.

Der Vermieter sieht nach eigenen Angaben seine Existenz bedroht, da viele seiner Mieter die steigenden Nebenkosten angeblich nicht tragen könnten. Als Vermieter muss er in Vorleistung gehen – erhält aber die monatlichen Abschlagszahlungen, die am Ende des Jahres verrechnet werden. Gegen die Verfügung der Stadt legte er daher Widerspruch ein, wie das Planungs-Dezernat bestätigt.

Mit dem Beschluss beim Verwaltungsgericht ist nun eine weitere Eskalationsstufe erreicht – sollte nun eine Beschwerde eingelegt werden, muss sich der Hessische Verwaltungsgerichtshof damit befassen.

BGH erleichtert Mieterhöhung

Nach Abschluss der Modernisierung kann der Vermieter die Miete erhöhen und darf acht Prozent der Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete aufschlagen. Für die Mieterhöhungserklärung genügt die Textform, also bspw. eine Mail. Sie ist jedoch nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der nachzuweisenden tatsächlichen Kosten berechnet und erläutert ist.

Bisher wurde durch die Gerichte überwiegend verlangt, dass der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung nicht nur die Gesamtkos-

ten einer Modernisierungsmaßnahme angeben, sondern diese auch nach Gewerken aufschlüsseln muss, um so die Berechnung für den Mieter plausibel und transparent zu machen.

Der Bundesgerichtshof sieht das anders und urteilt, dass eine Aufteilung der Kosten nach Gewerken nicht nötig sei (Urt. v. 20.7.22 - VIII ZR 339/21). Laut Senat ist es formell ausreichend, wenn der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung die tatsächlichen Modernisierungskosten als Gesamtsumme beziffert und den Instandsetzungsteil durch die

Angabe einer Quote oder eines Betrags ausweist. Eine Aufteilung der entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken ist laut BGH selbst dann nicht nötig, wenn teure und umfangreiche bauliche Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung vorgenommen wurden.

Für Mieterinnen und Mieter wird mit dem Urteil des Bundesgerichtshofes die formelle Voraussetzung für Modernisierungsmieterhöhung nun noch intransparenter und ihre Überprüfung immer aufwendiger.

Abnutzung durch Mietzahlung abgegolten

Ein Vermieter kann laut Amtsgericht Hamburg (48 C 483/19, WuM 2022, 267) nicht erwarten, dass die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses in dem gleichen oder gar einem besseren Zustand als vor der Vermietung zurückgegeben wird. Laut Amtsgericht ist die mit der vertragsmäßigen Nutzung einhergehenden Abnutzung der Mietsache eine Folge des vertragsmäßigen Gebrauchs und deshalb mit der Mietzahlung abgegolten.

Urteile für Wohnungseigentümer

Einbau von neuen Zählern muss drei Monate vorher angekündigt werden

Für den Einbau digitaler Stromzähler dürfen Messstellenbetreiber nur Termine ankündigen, die nach der Kundeninformation frühestens drei Monate vor den geplanten Zähleraustausch liegen. Das gilt auch für beauftragte Unternehmen, entschied das Landgericht Münster nach einer Klage des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv). Ein Unternehmen, das von der Westnetz GmbH beauftragt worden war, hatte wiederholt einen Termin in nur zwei bis drei Wochen angekündigt, ohne die Kunden zuvor zu informieren.

Das LG Münster (Az. 024 O 36/21) schloss sich der Auffassung des vzbv an, dass das Unternehmen gegen das Messstellenbetriebsgesetz verstieß. Danach sei der Messstellenbetreiber verpflichtet, den Einbau des neuen Zählers mindestens drei Monate vorher anzukündigen und Kunden auf ihr Recht hinzuweisen, den Anbieter für den Messstellenbetrieb zu wechseln. Verbraucher sollten die Gelegenheit haben, sich vor dem Zählerwechsel über den Wechsel zu Mitbewerbern und damit die Ausübung ihres Wahlrechts zu infor-

mieren. Deshalb dürfe kein Termin für den Zähleraustausch angekündigt werden, der zeitlich vor Ablauf der Dreimonatsfrist seit Erteilung der Pflichtinformationen liegt.

Die gesetzlichen Informationspflichten treffen nach Ansicht des Gerichts zwar nur den Messstellenbetreiber. Das beauftragte Unternehmen habe aber vorsätzlich an dem Gesetzesverstoß mitgewirkt. Es habe bei der Terminvergabe bewusst die Augen davor verschlossen, dass die Westnetz GmbH die vorgeschriebenen Informationen nicht erteilt hatte.

Tiefgaragen auch für E-Fahrzeuge erlaubt

Der Mehrheit einer Eigentümergemeinschaft hatte wegen der Brandgefahr Bedenken gegen Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage. Ein Mitglied der Gemeinschaft klagte dagegen und bekam Recht. Das Amtsgericht Wiesbaden (Az 92 C 2541/21) urteilte, es sei gesetzlich geregelt, dass Eigentümer ein Recht auf eine Ladestation und die damit verbundenen Maßnahmen haben. Eine Ladestation, an der man nicht parken dürfe, sei sinnlos. Die Politik habe mit dem Gesetz zum Ausbau der Infrastruktur für E-Mobilität dazu beitragen wollen.

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.

Ich möchte die Vereinszeitschrift **WohnenAktuell** als E-Paper Zeitung erhalten.

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 in Hagen, Geschäftsstelle, Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen, Telefon: 02331 / 204 36 0, Fax: 02331 / 204 36 29, Mail: info@mieterver-eine-hagen.de, Internet: www.mietervereine-hagen.de. - Vorstandsmitglieder: Klaus-P. Dietrich, Jürgen

Klippert, 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: 13 000. **Druck:** Aschendorff Druckzentrum, Nachdruck – auch auszugsweise – mit Quellenangabe und Belegexemplar gestattet.

Mehr Wohngeld für wesentlich mehr Berechtigte

Die Bundesregierung hat in der Energiekrise zur Entlastung einkommensschwacher Haushalte eine Neuregelung des Wohngeldes beschlossen. Dadurch sollen Wohngeldberechtigte nicht nur mehr Geld, durchschnittlich statt 177 Euro nun 370 Euro, erhalten, sondern auch die Zahl der Berechtigten soll erhöht werden. Die Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte soll sich zum Beginn des kommenden Jahres von rund 600.000 auf zwei Millionen erhöhen.

Wohngeld ist eine Leistung für Menschen mit kleinem Einkommen. Sie können Wohngeld als Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums bekommen. Die Höhe des Wohngelds hängt von der Anzahl der Personen, die in der Wohnung/dem Haus leben, dem monatlichen Einkommen der Personen, die in der Wohnung leben, der Höhe der Miete oder der monatlichen Belastung sowie vom Wohnumfeld ab. Demnach könnte ein Single, der in einer besonders teuren Gegend lebt, bis zu einem Einkommen von rund 2300 Euro brutto wohngeldberechtigt sein, oder auch eine vierköpfige Familie in einer teuren Gegend mit einem Einkommen unter rund

5000 Euro. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen stellt auf seiner Internetseite www.bmwsb.bund.de einen Wohngeldrechner zur Verfügung, mit dem man berechnen kann, ob man eventuell wohngeldberechtigt ist. Wer andere Sozialleistungen wie Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Berufsausbildungsbeihilfe oder BAföG bekommt, kann kein Wohngeld beantragen, da hier die Wohnkosten bereits berücksichtigt werden.

Die Beantragung des Wohngeldes ist allerdings eine bürokratische Hürde. Das Wohngeld muss schriftlich bei der Wohngeldbehörde beantragen werden. Dort gibt es Beratungen und auch die Antragsformulare. Wohngeld gibt es nicht rückwirkend, sondern ab dem Monat, in dem der Antrag gestellt wurde. Die Bearbeitungszeit der Wohngeldanträge wird sich aber wegen der Neuregelungen hinziehen. Nicht nur die Masse an Anträgen, sondern auch der bürokratische Aufwand und das dafür benötigte Personal sind dafür verantwortlich. Zudem sind sich Bund und Länder noch uneins über die Finanzierung der zum 1. Januar 2023 geplanten Wohngeldreform.



Gasumlage fällt – jetzt kommt die Gaspreisbremse

Große Erleichterung gab es bei vielen Mietern, als die Bundesregierung verkündete, dass die Gasumlage fällt. Stattdessen soll es nun eine Gaspreisbremse geben. Viel wird darüber gesprochen, aber zum Redaktionsschluss gab es noch keine konkreten Ergebnisse, wie genau diese Gaspreisbremse aussehen und wer sie finanzieren soll. Darüber berät nun eine Expertenkommission, die zeitnah Ergebnisse vorlegen soll.

Doch wie wird eigentlich diese Gaspreisbremse funktionieren? Angedacht ist ein bestimmter Basisverbrauch, der staatlich subventioniert werden soll. Der Verbraucher muss dafür also weniger bezahlen. Alles, was über diesen Basisverbrauch hinausgeht, muss der Verbraucher zu den handelsüblichen Preisen begleichen. Für die Gasbeschaffer bedeutet dies: Übersteigt der Einkaufspreis einen bestimmten Preis, etwa weil Gas zu überbeurten Preisen nachgekauft werden muss, so zahlt der Staat diese Differenz, nicht der Gaskunde. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses steht für die Verbraucher noch nicht fest, wo dieser Basisverbrauch liegt, und wieviel er dafür zahlen muss. Eine Expertenkommission beschäftigt sich damit.

In der Praxis könnte entweder ein gewisser Basisverbrauch angesetzt werden und jede weitere im Haushalt lebende Person einen Grundverbrauch erhalten, oder vom Vorjahresverbrauch fällt eine gewisse Prozentzahl, zum Beispiel 80 Prozent, unter den gedeckelten Preis. Mit diesem Basisverbrauch sollen die Verbraucher zu Sparsamkeit angeregt und erzogen werden, sowie mit der Deckelung des Basisverbrauchs vermieden werden, dass die Verbraucher wegen des günstigeren Preises, über Notwendigkeit heizen.

Parallel zur Gaspreisbremse soll es auch eine Strompreisbremse geben. Auch hier gilt: Wer mehr als einen gewissen subventionierten und damit günstigeren Basisverbrauch benötigt, der muss tiefer in die Tasche greifen.

Eine gute Nachricht gibt es für die Verbraucher aber schon jetzt: Die angekündigte Senkung der Mehrwertsteuer von 19 Prozent auf 7 Prozent auf den Gasverbrauch ab dem 1. Oktober wird beibehalten und zugleich auf Fernwärme ausgeweitet.

Mit den Maßnahmen will die Bundesregierung die Bürger vor immer weiter steigenden Kosten schützen.

Deutscher Mieterbund begrüßt Wohngeldreform

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt die geplante Reform des Wohngeldes, denn sie enthält deutliche Verbesserungen für Wohngeldempfänger. So sollen das Wohngeld verdoppelt und eine dauerhafte Heizkostenkomponente sowie die vom Deutschen Mieterbund seit langem geforderte Klimakomponente eingeführt werden. Allerdings leiden nicht nur die durch die Reform in den Blick genommenen zwei Millionen Haushalte unter hohen Wohnkosten, sondern rund die Hälfte aller Mieter in angespannten städtischen Wohnungsmärkten. „Wohngeld kann mieterrechtliche Maßnahmen nicht ersetzen. Die Reform des Wohngeldes muss daher dringend von einer Reform des Mietpreises hin zu einem effektiven Schutz der Mieterinnen und Mieter vor immer höher steigenden Mieten begleitet werden. Hier vermischen wir jedoch bislang jegliche Bereitschaft des Bundesjustizminis-

ters zur Verbesserung des Mietrechts - und dies trotz anderslautender Vereinbarungen im Koalitionsvertrag,“ erklärt der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten. (dmb)

Eine ausführliche Stellungnahme des DMB zum Wohngeld auf der Internetseite www.mieterbund.de



Lukas Siebenkotten, Präsident des DMB, fordert weitere Maßnahmen zum Schutz der Mieter