



09455

# Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 4/2023



## Mietrecht wurde für die neue Rechtsberaterin zur Leidenschaft

Das Team unserer Rechtsberater hat Verstärkung bekommen: Rechtsanwältin Dorchanaj Pohanyar berät seit Dezember unsere Mitglieder in Hagen, Herdecke, Wetter und Ennepetal. Die sympathische Rechtsanwältin hat uns ein paar Fragen beantwortet, um sie ein bisschen kennenzulernen.

### Wie sieht die erste Stunde Ihres Tages aus?

Die erste Stunde des Tages widme ich in privater Hinsicht meinem Hund. Dazu gehört ein ausgedehnter Spaziergang, egal, bei welchem Wetter. Eine Stunde nehme ich mir hierzu jeden Morgen Zeit.

Danach freue ich mich, nach Hagen oder in eine der Außenberatungsstellen des Mietervereins Hagen kommen zu dürfen. Dort erwarten mich jeden Tag neue und spannende Aufgaben und Herausforderungen. Neben einem sehr netten und kompetenten Team, mit dem ich das Glück habe, täglich arbeiten zu dürfen, ist die Arbeit bei einem regionalen Mieterverein deshalb so besonders, weil man die jeweilige Stadt und ih-

re Menschen intensiver kennenlernt und durch die örtliche Nähe einen anderen Bezug aufbaut.

### In Ihrem Titel steht Rechtsanwältin LL.M. Was bedeutet das?

LL.M. ist die lateinische Bezeichnung für „Legum Magister“ und steht für einen weiteren, juristischen Abschluss, den man entweder nach dem ersten Staatsexamen oder dem zweiten Staatsexamen ablegt. In meinem Fall habe ich mich noch einmal vertieft in das Wirtschafts- und Steuerrecht. Vor allen Dingen das Steuerrecht ist ein sehr interessantes, vielfältiges Rechtsgebiet. Während des Studiums oder des Referendariats hatte ich mit dem Steuerrecht nichts zu tun, wollte aber unbedingt mir hier tiefe Kenntnisse aneignen und so habe ich dann noch einmal quasi für ein Jahr die „Schulbank“ gedrückt.

### Wieso sind Sie dann beim Mietrecht und somit beim Mieterverein gelandet?

Das ist eine gute Frage! Ich habe schon sehr früh, genauer gesagt



Rechtsanwältin Dorchanaj Pohanyar verstärkt das Rechtsberaterteam.

nach Abschluss des zweiten Staatsexamens, das große Glück gehabt, meine erste Arbeitsstelle in einer mietrechtlich ausgerichteten Kanzlei beginnen zu können. Dort habe ich intensiv das mietrechtliche Dezernat bearbeitet. In dieser Kanzlei war auch ein weiterer Schwerpunkt die Zwangsverwaltung. In der Praxis hat somit das „Immobilienrecht“ meine Leidenschaft hierfür entfacht und so habe ich dieses

Rechtsgebiet im Prinzip von Beginn an immer im Fokus gehabt und die meisten beruflichen Erfahrungen gesammelt.

### Sie beherrschen die Sprachen russisch und afghanisch (Farci). Das sind nicht die alltäglichen Fremdsprachen, die man lernt...

Wenn man Eltern mit Migrationshintergrund hat, die mir ein gutes Leben ermöglicht haben, eine Ausbildung, mich immer unterstützt haben und dabei auch immer größten Wert darauf gelegt haben, dass ich mehrsprachig aufwachse, dann ist das der Grund für die Sprachenvielfalt, für die ich meinen Eltern sehr dankbar bin.

### Weihnachten und der Jahreswechsel stehen vor der Tür – ein Grund der Freude oder igeln Sie sich lieber ein?

Ich nutze, da ich sonst sehr wenig Zeit habe, die Feiertage wirklich dafür, sie mit Familie und Freunden und natürlich meinem Hund gemeinsam zu verbringen. Sehr viel mehr bedarf es für mich nicht, um glücklich zu sein.

### Seite 3

Abschied —  
Werner Beuckelmann  
geht in den Ruhestand

### Seite 5

Betriebskosten —  
Was dazu gehört und  
worauf man achten muss

### Seite 9

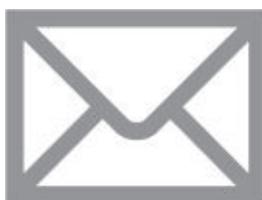
Winterdienst —  
Wer wann was und wo  
räumen muss

### Seite 12

Der neue Heizspiegel —  
Kosten sind drastisch  
gestiegen

## Inhalt

- Seite 1 -** Neue Rechtsanwältin  
Dorchanaj Pohanyar im Interview
- Seite 2 -** Kommentar von Bianca Wölki
- Seite 3 -** Neues von Ihrem Mieterverein  
• Werner Beuckelmann geht in Ruhestand  
• Neue Mietspiegel für Hagen, HSK, MK und Schwerte
- Seite 4 -** Gebäude-Energie-Gesetz  
• Fragen und Antworten vom Deutschen Mieterbund
- Seite 5 -** Betriebskosten  
• Interview mit Stefan Wintersohle
- Seite 6 -** Aus der Praxis der Rechtsberatung  
• Mieterverein gewinnt Gerichtsverfahren
- Seite 7 -** Gerichtsurteile
- Seite 8 -** Thema: Forderungen des DMB  
• Aktion vor dem Bundesjustizministerium
- Seite 9 -** Thema: Winterdienst  
• Wer muss wann, wie und wo räumen?  
Funfacts vom Statistischen Bundesamt?
- Seite 10 -** Beitrittserklärung
- Seite 11 -** Unsere Außenstellen
- Seite 12 -** Der neue Heizspiegel 2023  
• Kosten steigen um bis zu 81 Prozent



### Sagen Sie uns Ihre Meinung

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

- ! Aus Krankheitsgründen können wir Ihnen unseren gewohnten Service bei Schimmelbildung nicht mehr anbieten. Wir bitten um Verständnis!

### Sie sind umgezogen oder haben eine neue Kontoverbindung?

Dann teilen Sie uns doch bitte Ihre Änderungen mit! Sie erreichen uns unter ☎ 0 23 31 – 2 04 36 - 0 Per Mail an [Info@mietervereine-hagen.de](mailto:Info@mietervereine-hagen.de) Bitte geben Sie dabei Ihre Mitgliedsnummer, das Geburtsdatum, Name und Anschrift und natürlich die neue Bankverbindung an. Vielen Dank!

## Nur gemeinsam geht es!

Es bleibt weiter spannend für die Bürgerinnen und Bürger. Unsere Regierung hat uns ein schönes Weihnachtsgeschenk gemacht: „Nach Krisenjahren mit höchsten Ausgaben und Schulden setzen wir die Normalisierung fort: mit Schuldenbremse und Investitionen auf Rekordhöhe, aber ohne Steuererhöhungen“, betont Finanzminister Christian Lindner (FDP) auf der Seite der Bundesregierung. Juchhuu, keine Schulden mehr, die unsere Kinder und Kindeskinde irgendwann abbezahlen müssen.



Aber zu welchem Preis? Die CO2-Abgabe erhöht sich stärker als gedacht, bedeutet, dass wir mehr für klimaschädliches Heizen (und das hat noch immer der Großteil der Bevölkerung) und Tanken bezahlen müssen. Für diejenigen, die jetzt schon darum kämpfen, die Wohnung im Winter warm zu halten, ist das eine Tragödie.

Es ist ja nicht so, dass sich die Ampel-Koalition darüber nicht schon Gedanken gemacht hat. Klimaschädliches Heizen soll sich nicht mehr lohnen. Aber im Gegenzug soll an jeden Bürger ein Klimageld ausgezahlt werden, so steht es im Koalitionsvertrag. Leider gibt es auch hier noch Hindernisse. Wie soll dieses Klimageld ausgezahlt werden? Darüber ist man sich noch nicht einig - aber man arbeitet daran. Und wenn das geklärt ist, bleibt die Frage, welche Summe dann an die Bürger ausgezahlt wird und woher kommt sie? Und dann ist da noch die Opposition, die von einem Vertrauensbruch spricht.

Man möge es mir verzeihen, wenn ich die Augen ob dieser ganzen politischen Vorhaben und Gebahren verdrehe. Ja, ich möchte nicht an der Stelle der Politiker sein, die in den letzten Jahren vor unerwartete und große Herausforderungen gestellt wurden, sei es Corona oder der Ukrainekrieg. Aber die Damen und Herren haben es sich ja so ausgesucht. Und die Herausforderungen wachsen und wachsen - nicht erst seit der Ampel-Regierung.

Wie sagte mein Vater früher öfter zu mir und meiner Schwester, wenn wir uns gestritten und gegenseitig beschuldigt haben? - "Beide in einen Sack, Knüppel drauf - man trifft immer den Richtigen!" Und genauso blicke ich auf unsere Politik, die Dinge nicht richtig anpackt - nicht erst seit zwei Jahren!

Warum ist es nicht möglich, sich zusammenzuraufen und gemeinsam zu versuchen, das Beste für die Bevölkerung zu tun. Denn eines ist doch klar, gegenseitige Vorhaltungen nutzen nichts. Kostruktive Vorschläge beiderseits, die offen diskutiert werden, nur das kann uns weiterbringen. Und dabei wird dann vielleicht ja auch ein Aufgefallen auf die noch immer vernachlässigten Bereiche wie Wohnen sowie Bildung gelegt.

Und nun? Zum Ende des Jahres, kurz vor Weihnachten, bleibt ein frommer Wunsch: Wenn doch nur alle miteinander reden könnten und gemeinsam einen Weg und damit eine Lösung finden würden, egal ob Zuhause, auf der Straße, in der Lokal-, der Landes-, Bundes- und Weltpolitik. Das wäre schön!

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen ein fröhliches Weihnachtsfest und friedliche Feiertag!

Bianca Wölki

Dorchanaj  
Pohanyar



Rechtsanwältin  
LL. M.

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 40

Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

eMail: [ra.pohanyar@googlemail.de](mailto:ra.pohanyar@googlemail.de)

# Werner Beuckelmann geht in den verdienten Ruhestand

Leider war es nur ein gutes Jahr, dass Werner Beuckelmann beim Mieterverein verbracht hat. Aber dieses Jahr hat ihm richtig gut gefallen. Aus persönlichen Gründen hat sich unser Rechtsberater entschieden, ein halbes Jahr früher in den Ruhestand zu wechseln. Ob er dann wirklich Ruhe hat, das kann man getrost bezweifeln.

„Vielleicht hast du jetzt genug Zeit, um dein Haus fertig zu bekommen“, scherzt Büroleiter Stefan Wintersohle. Denn wer Werner Beuckelmann kennt, der weiß, dass er zwar immer sehr ruhig wirkt, aber auch immer recht rege und immer ansprechbar ist, wenn es irgendwo Probleme gibt. Ein Jurist mit Leib und Seele, war ihm doch schon immer klar, dass er irgend-

wann einmal Rechtsanwalt werden möchte.

„Ich habe mich hier sehr wohl gefühlt und gern hier gearbeitet“, klingt ein bisschen Wehmut in der Stimme des Rechtsberaters mit, der nun mehr Zeit mit seiner Familie und seinem Hund verbringen will. Vorstandsvorsitzender Klaus P. Dietrich bringt es für alle auf den Punkt. „Es tut uns sehr leid, dass du gehst“, sagt er und spricht damit für alle Kolleginnen und Kollegen, die Werner Beuckelmann nicht ohne ein Geschenk gehen lassen: Verpflegung für die Freizeit und eine Christrose für seinen Garten, damit er immer mal an den Mieterverein und seine ehemaligen Mitstreiter denkt, wenn er sich nach getaner Arbeit im Garten ausruht.



Mit ein bisschen Wehmut verlässt Rechtsberater Werner Beuckelmann (4. v.r.) den Mieterverein und verabschiedet sich in den Ruhestand. Foto: Wö

## Neue Mietspiegel für Hagen, Schwerte, Hochsauerlandkreis und Märkischer Kreis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hagen hat den Hagener Mietspiegel 2021 fortgeschrieben. Der Gutachterausschuss hat eine Mietpreissteigerung von knapp sechs Prozent festgestellt und den Mietspiegel entsprechend angepasst.

Für die Betriebs- und Heizkosten allerdings konnten wegen der turbulenten Entwicklung auf den Energiemärkten keine gesicherten Angaben gemacht werden.

In zwei Jahren wird der Gutach-

terausschuss für den Mietspiegel 2025 wieder eine Mietdatenerhebung durchführen und somit ein aktuelles Bild der Wohnungsmieten in Hagen sowie der Betriebs- und Heizkosten abgeben.

Der Mietspiegel ist auf der Internetseite der Stadt Hagen sowie auf unserer Homepage <https://mietervereine-hagen.de/service/#tipps> einzusehen.

Auch der neue Mietspiegel für die Stadt Schwerte sowie dem Hochsauerland- und Märkischen



Kreis ist seit dem 1. Dezember 2023 gültig. In diesen Kreisen liegt die Mietpreissteigerung durchschnittlich bei sieben Prozent. Zu beachten ist, dass für die Städte Iserlohn, Lüdenscheid, Menden und Schwerte Zuschläge verlangt werden können.

Dieser aktuelle Mietspiegel ist auch auf unseren Homepages <https://mieterverein-sauerland.de/service/#tipps> sowie unter <https://mieterverein-lennetal.de/service/#tipps> einzusehen.

## WohnenAktuell als E-Paper oder Zeitung



So sieht unser E-Paper aus: Sie können darin Blättern, die Seiten vergrößern oder sich Dinge speichern.

Viele unserer Mitglieder haben sich bei uns gemeldet - sei es, um die Mieterzeitung **WohnenAktuell** weiterhin als Zeitung oder doch lieber digital und per Mail als E-Paper zu erhalten. Dafür bedanken wir uns!

Auch in dieser Ausgabe machen wir Sie noch einmal auf die Möglichkeiten aufmerksam, mit der Sie unsere Mieterzeitung **WohnenAktuell** lesen können und dadurch in Sachen Mietangelegenheiten und Mieterverein immer auf dem Laufenden bleiben.

Sie können sich nicht nur bei der Anmeldung beim Mieterverein entscheiden, sondern auch noch im Nachhinein, wenn Ihnen die andere Variante lieber ist.

Schreiben Sie uns eine E-Mail an [Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de](mailto:Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de) oder rufen Sie uns an unter Telefon 02331 - 204 36 0.

**Instagram:** Außerdem möchten wir Sie auf unseren Instagram-Account aufmerksam machen, auf dem wir Neuigkeiten, Tipps und Nachrichten veröffentlichen. Zu finden ist er unter: **mieterverein\_hagen**

**Facebook:** Auch auf Facebook finden Sie uns mit Informationen zum Mieterverein, zum Mietrecht und zu aktuellen Ereignissen. Sie finden uns unter: **Mieterverein-Hagen-Sauerland-Lennetal-Herdecke-Wetter-Schwelm-Nordhessen**

# Gebäude-Energie-Gesetz: Das kommt auf die Mieter zu

Zum 1. Januar 2024 tritt das Gesetz zur Änderung des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) - das sogenannte Heizungs-gesetz - in Kraft. Damit werden Vorgaben für neu installierte Heizungsanlagen eingeführt. Um die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren und die Klimaschutzziele zu erfüllen, muss ab 2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. Für Neubaugebiete ist diese Vorgabe ab Januar 2024 verpflichtend. Für Heizungsanlagen in bestehenden Gebäuden gibt es Übergangsfristen. Das Gesetz sieht auch Änderungen zum Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch vor.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen:

## Auswirkungen der neuen Regelungen auf die Miethöhe:

1. Dürfen Vermietende die Kosten für die Erneuerung der Heizungsanlage auf Mieter und Mieterinnen umlegen?

Ja. Vermietende dürfen die Kosten für die neue Heizungsanlage auf die Mieter umlegen und die Miete erhöhen. Sie dürfen die jährliche Miete um zehn Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Aber nur, wenn sie öffentliche Fördermittel für den Einbau einer Heizung, die den Anforderungen des Gebäude-Energie-Gesetzes entspricht, in Anspruch genommen haben. Diese Fördermittel sind dann von den aufgewendeten Kosten für die neue Heizungsanlage abzuziehen. Zusätzlich sind die Investitionskosten pauschal um 15 Prozent für ersparte Erhaltungskosten zu kürzen. Der Gesetzgeber hat hierfür eine neue Modernisierungsumlage im Bürgerlichen Gesetzbuch eingeführt (§ 559e BGB), die am 1. Januar 2024 in Kraft tritt.

Wendet ein Vermieter zum Beispiel 80.000 Euro für den Einbau einer Wärmepumpe in einem Mietshaus mit 500 Quadratmeter auf. Hierfür erhält er eine staatliche Förderung in Höhe von 30 Prozent. Von den Modernisierungskosten sind Fördermittel von 24.000 Euro (30 Prozent von 80.000 Euro) sowie ersparte Erhaltungskosten von 12.000 Euro (15 Prozent von 80.000 Euro) abzuziehen. Es verbleiben umlagefähige Modernisierungskosten von 44.000 Euro, von denen der Vermieter 10 Prozent dauerhaft auf die jährliche Miete umlegen

kann, also 4.400 Euro jährlich bzw. 366,67 Euro monatlich für das gesamte Gebäude von 500 Quadratmeter. Das bedeutet für den Mieter einer 70 Quadratmeter-Wohnung, dass anteilig 0,73 Euro/Quadratmeter auf ihn umgelegt werden können. Seine Miete würde sich um monatlich 51,10 Euro erhöhen. Allerdings ist bei einem Heizungstausch die Modernisierungsumlage auf maximal 0,50 Euro/Quadratmeter pro Monat begrenzt (s. 4). Der Vermieter kann die Miete daher um maximal 35 Euro monatlich (0,50 Euro/qm x 70 qm) erhöhen.



Die alte Heizung fliegt raus und nun? Mieter müssen sich mit dem neuen Gebäude-Energie-Gesetz auf Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen gefasst machen. Foto: Pixabay

Nehmen Vermietende keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch, dürfen sie die jährliche Miete nach der bestehenden Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn durch die neue Heizung dauerhaft Heizenergie eingespart wird.

2. Haben Vermietende die Wahl, ob sie acht oder zehn Prozent umlegen?

Ja. Vermietende dürfen beim Heizungstausch wählen, ob sie staatliche Fördermittel in Anspruch nehmen und die jährliche Miete um zehn Prozent der für die

Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, oder sie verzichten auf Fördermittel und die Modernisierungsumlage liegt bei acht Prozent.

3. Mit welcher Mieterhöhung müssen Mieter nach Einbau einer neuen Heizungsanlage rechnen?

Durch den Einbau der neuen Heizungsanlage darf sich die monatliche Miete um maximal 0,50 Euro/Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren erhöhen. Für eine 70 Quadratmeter große Wohnung bedeutet dies eine monatliche Mieterhöhung von 35 Euro.

dratmeter innerhalb von sechs Jahren erhöht werden.

5. Welche Besonderheit gilt für die Modernisierungsumlage bei Einbau einer Wärmepumpe?

Um Mieter vor hohen Kosten einer ineffektiven Wärmepumpe in einem unsanierten Gebäude zu schützen, dürfen Vermietende die aufgewendeten Kosten für den Einbau einer Wärmepumpe nur dann in voller Höhe umlegen, wenn sie nachweisen, dass die Jahresarbeitszahl für die Wärmepumpe über 2,5 liegt. Ansonsten können nur 50 Prozent der aufgewendeten Kosten als Modernisierungskosten umgelegt werden. Den Nachweis müssen Vermietende durch einen Fachunternehmer (z. B. Schornsteinfeger) erbringen.

6. Können sich Mieter auf eine wirtschaftliche Härte berufen?

Ja, Mieter können einwenden, dass die zu erwartende Mieterhöhung durch den Einbau der neuen Heizungsanlage für sie eine wirtschaftliche Härte bedeuten würde. Dies gilt nach den Neuregelungen auch dann, wenn der Heizungstausch für Vermietende nach Ablauf der Übergangsfristen verpflichtend wird und sie die Maßnahme somit nicht zu verantworten haben. Ob die Zahlung der erhöhten Miete für Mieter unter Berücksichtigung ihres Einkommens zumutbar ist, bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall. Feste Beträge für eine Belastungsgrenze gibt es nicht. Mieter sollten sich hierzu von ihrem Mieterverein vor Ort beraten lassen. Achtung: Der Einwand der wirtschaftlichen Härte ist fristgebunden und muss Vermietenden bis zum Ende des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitgeteilt werden. Ist der Einwand im Einzelfall berechtigt, müssen Mieter den Heizungstausch zwar dulden. Eine Mieterhöhung ist jedoch ganz oder teilweise ausgeschlossen.

7. Können die Modernisierungskosten für die neue Heizung bei einer Indexmiete umgelegt werden?

Nein. Vermietende, die eine neue Heizung nach dem Gebäude-Energie-Gesetz einbauen und mit ihren Mietern eine Indexmiete vereinbart haben, können die Modernisierungskosten für die neue Heizung nicht umlegen. Eine Indexmiete schließt die Weitergabe der Investitionskosten aus.

4. Kann die Miete um mehr als monatlich 0,50 Euro/m<sup>2</sup> erhöht werden?

Ja. Die Kappungsgrenze von 0,50 Euro/qm bezieht sich nur auf die Kosten für den Einbau der neuen Heizungsanlage. Führen Vermieter zeitgleich weitere Modernisierungsmaßnahmen durch (beispielsweise eine Fassadendämmung oder der Anbau eines Balkons), darf sich die monatliche Miete - wie gehabt - um insgesamt max. 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro/Quadratmeter, so darf die monatliche Miete nur um insgesamt max. 2 Euro/Qua-

# Im Zweifelsfall immer den Mieterverein fragen

Betriebskosten stehen an erster Stelle der Beratungen in der Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen. Immer wieder gibt es Ungeheimheiten oder Zahlungsforderungen, die unangemessen erscheinen. Rechtsanwalt Stefan Wintersohle gibt im Interview Tipps zur Betriebskostenabrechnung.

## Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?

Es gibt insgesamt 17 Positionen, die vom Vermieter auf die Mieter umgelegt werden können. Dazu zählen insbesondere Wasser, Entwässerung, Müllabfuhr, Allgemeinstrom, Versicherung, Grundsteuer, Gartenpflege, in größeren Objekten auch z. B. Hausmeisterkosten und Kosten der Gartenpflege. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, wenn Zweifel bestehen, sollte man sich immer bei seinem Mieterverein erkundigen. Welche Positionen umlagefähig sind, ergibt sich im Zweifel auch immer aus dem zugrundeliegenden Mietvertrag.

## Welche Angaben müssen in einer Betriebskostenabrechnung gemacht werden?

Jede Abrechnung muss zwingend die Angabe der Gesamtkosten einer jeden Position, einen erläuterten Umlageschlüssel unter den Mietparteien und die dann auf den einzelnen Mieter entfallenden Kosten enthalten.

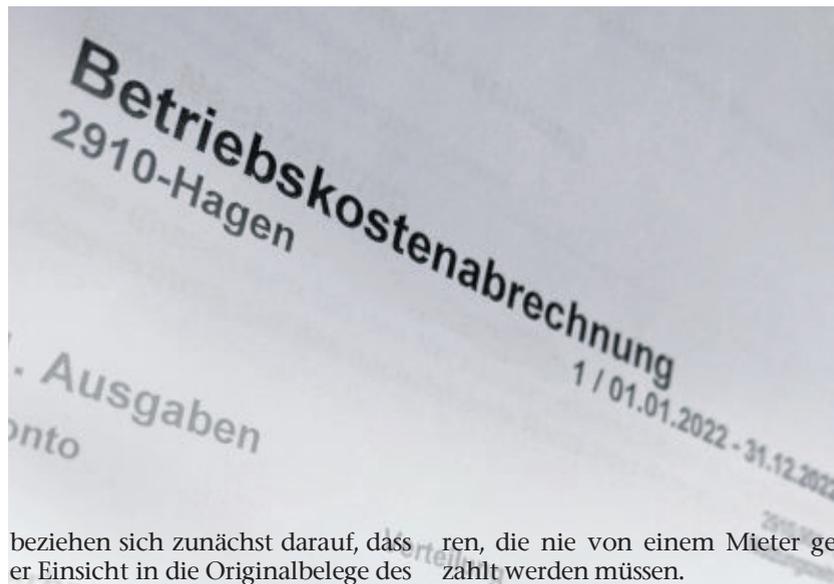
Weiterhin sind dann von dem Ergebnis die vom Mieter im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen in Abzug zu bringen, so dass sich dann im Ergebnis ein Guthaben oder eine Nachzahlung für den Mieter ergibt.

## Welche Verteilerschlüssel sind üblich?

Der gesetzliche Umlageschlüssel für alle Positionen ist immer noch der anteilig nach Quadratmeterwohnfläche. Abweichend davon können im Mietvertrag insbesondere bei verbrauchsabhängigen Positionen wie Wasser, Abwasser und Müll auch eine Aufteilung anteilig nach Personenzahl vorgenommen werden. Ebenfalls ist bei den Betriebskosten eine Aufteilung nach Wohneinheiten möglich. Soweit Verbrauchszähler vorhanden sind, soll selbstverständlich anteilig nach diesen abgerechnet werden.

## Wie kann ein Mieter die Kosten nachvollziehen oder überprüfen?

Die Kontrollrechte eines Mieters



beziehen sich zunächst darauf, dass er Einsicht in die Originalbelege des Vermieters nehmen darf. Dies bezieht sich zum einen auf die zugrundeliegenden Rechnungen aber auch auf die Zahlungsnachweise. Ein Vermieter kann diese Verpflichtung auf verschiedene Art und Weise erfüllen: Zum einen kann er Originalnachweise bereitlegen, die dann z. B. von einem Mieter abfotografiert werden dürfen. Es ist einem Vermieter jedoch auch unbenommen Kopien zu erstellen und diese entweder auf dem Postweg oder auch auf dem elektronischen Wege, zum Beispiel per E-Mail, dem Mieter zuzuleiten. Für notwendige Kopiekosten hat ein Mieter aufzukommen. Danach noch bestehende Unplausibilitäten hat ein Vermieter zusätzlich aufzuklären.

## Muss ein Mieter alles bezahlen, was ein Vermieter in der Betriebskostenabrechnung auflistet?

Was zu den Betriebskosten gehört, ist in der Betriebskostenverordnung abschließend geregelt. Von diesem Betriebskostenkatalog darf jedoch nur das auf den Mieter umgelegt werden, was auch im Mietvertrag als umlagefähig vereinbart wurde. Darüberhinausgehende Geltendmachung von Positionen können nicht vom Mieter verlangt werden. Dazu gehören zum Beispiel Kontoführungsgebühren,

die nie von einem Mieter gezahlt werden müssen.

## Muss ein Mieter jede Erhöhung der monatlichen Vorauszahlung auf die Nebenkosten hinnehmen?

Nach der herrschenden Meinung dürfen die monatlichen Vorauszahlungen nur im Zusammenhang mit einer Jahresabrechnung angepasst werden. Dies gilt sowohl nach oben als auch nach unten. Eine Anpassung darf zum Beispiel monatlich nach oben nicht mehr ausmachen als der Nachzahlungsbetrag aus der Abrechnung geteilt durch 12. Wenn also eine Nachzahlung 600,00 Euro betragen hat, darf die monatliche Erhöhung lediglich 50,00 Euro ausmachen.

## Was muss ein Mieter definitiv nicht bezahlen?

Nicht zahlen muss ein Mieter definitiv die sogenannten Verwaltungskosten, die immer mal wieder in Betriebskostenabrechnungen auftauchen. Dies sind zum Beispiel Instandhaltungskosten oder Kontoführungsgebühren. Dies sind typische Kostenpositionen einer Eigentümerabrechnung für eine Eigentumswohnung, die aber nicht auf die Mieter umgelegt werden dürfen.

Auf das Thema Betriebskosten sollten Mieter übrigens schon bei Unterzeichnung des Mietvertrags achten. Hier können Klauseln stehen, die so eigentlich nicht zulässig sind. Auch der Winterdienst sollte hier thematisiert sein. Der kann nämlich auf die Mieter übertragen werden. Bitte lesen sie sich ihren Mietvertrag vor der Unterzeichnung genau durch.

Insgesamt sollte man im Zweifelsfall immer eine Nachfrage bei seinem Mieterverein starten.



## Mehr Deutsche mussten beim Heizen sparen

Nach eigener Einschätzung lebten im vergangenen Jahr 5,5 Millionen Menschen in Deutschland in Haushalten, die ihr Haus oder ihre Wohnung aus finanziellen Gründen nicht angemessen warmhalten konnten. Betroffen waren also rund 6,6 Prozent der Bevölkerung, wie das Statistische Bundesamt mitteilt. Der Anteil hat sich gegenüber 2021 verdoppelt. Der Grund dürfte vor allem die höheren Energiepreise gewesen sein.

Besonders häufig waren Menschen in Alleinerziehenden-Haushalten betroffen: Rund 14,1 Prozent von ihnen gaben an, ihre Wohnung aus Geldmangel nicht angemessen heizen zu können. Auch Personen in Haushalten aus zwei Erwachsenen und mindestens drei Kindern (9,7 %) sowie Alleinlebende (7,3 %) waren überdurchschnittlich häufig betroffen.

EU-weit liegt Deutschland 2022 mit dem Bevölkerungsanteil von 6,6 Prozent unter dem EU-Durchschnitt, der bei 9,3 Prozent liegt. Am häufigsten gaben Menschen in Bulgarien (22,5 %) an, ihren Wohnraum nicht angemessen heizen zu können. Es folgten Zypern (19,2 %) und Griechenland (18,7 %). Am niedrigsten war der Anteil in Finnland (1,4 %) sowie in Luxemburg (2,1 %) und Slowenien (2,6 %).

## Nachzahlungen bei den Betriebskosten

Sie sind gerade in ihre neue Wohnung gezogen und sollen schon eine hohe Nachzahlung für die Betriebskosten leisten? Ja, das kann rechtens sein, denn wer Ende des Jahres in eine Mietwohnung zieht, der kann nicht von den auf das Jahr umgelegten Abschlagszahlungen profitieren. Da im Winter mehr verbraucht wird als im Sommer, werden die Abschläge automatisch höher. Im darauffolgenden Jahr sollte sich das wieder regulieren.



Die Fragen beantwortete RA Stefan Wintersohle.

## 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

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

## Mietervereine

– die starken Partner

an Ihrer Seite



## Guter Rat ist hier nicht teuer

Die Mitgliedschaft im Mieterverein kostet zurzeit 84,00 Euro kalenderjährlich für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer. Für Mieter und Pächter von Gewerbe- und Geschäftsräumen 10 % der Monatsmiete, mindestens jedoch 168,00 Euro kalenderjährlich. Hinzu kommt eine Aufnahmegebühr in Höhe von 26 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
- Außenauflüge
- 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.

## — Aus der Praxis der Rechtsberatung —

# Räumungsklage abgewiesen

Durch zwei Instanzen wurde nun eine Räumungsklage abgewiesen, bei der der Mieterverein seine Mitglieder unterstützte.

In dem Fall drohte einem älteren und kranken Paar aus Hagen die Kündigung ihrer Wohnung. Die Kündigung stütze sich zum einen darauf, dass Mietrückstände bestehen würden, zum anderen aber auch auf die Geltendmachung von Eigenbedarf.

Die Vermieterin ging dabei davon aus, dass aufgrund einer Erhöhung der Nebenkostenzahlungen, die nicht geleistet worden wären, ein Grund zur fristlosen Kündigung bestehen würde. Darüber hinaus sei sie aus krankheitsbedingten Gründen dringend auf diese Wohnung angewiesen.

Dem widersprachen die Mieter mit Hilfe eines Rechtsberaters des Mietervereins. Sie entgegneten, dass zum einen immer von einer professionellen Verwaltung eine Abrechnung erstellt worden wäre und zum anderen Zahlungen immer geleistet worden seien. Auch dem Anspruch auf Eigenbedarf widersprachen sie, denn im Mietvertrag sei wirksam auf die Geltendmachung von Eigenbedarf verzichtet worden.

Das wollte die Vermieterin so nicht akzeptieren und klagte. Doch sowohl das Amtsgericht, als auch das Landgericht in Hagen schlossen sich im Ergebnis der Auffassung an, dass die Klage nicht begründet sei. Im Ergebnis wurde vom Gericht festgestellt, dass keine kündigungrelevanten Mietrückstände bestehen würden. Dies sei zumindest der Fall seit dem Urteil des Vorprozesses aus dem Jahre 2017 beim Amtsgericht Hagen, wo es im Wesentlichen um die gleichen Problematiken ging. Jede andere Auffassung, so das Landgericht Hagen, sei unbillig und verstoße zumindest gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

Beide Gerichte kamen darüber

hinaus zu der Auffassung, dass der Eigenbedarf im Mietvertrag wirksam ausgeschlossen gewesen sei. Wichtig ist hierbei zunächst die Wahrung der Schriftform, da es sich hierbei um einen Vertrag handelt, der länger als ein Jahr andauert. Diese war für den Abschluss des Vertrages gewahrt. Fraglich war im Prozess jedoch die Frage, ob eine erfolgte Mieterhöhung als Anlage zum schriftlichen Mietvertrag hätte genommen werden müssen, um die Schriftform insgesamt beizubehalten. Dies war unstrittig nicht geschehen. Nach Auffassung des Landgerichts war hierdurch die das Schriftformerfordernis nicht verletzt, da die Mieterhöhung der Vermieterin zu Gute gekommen war. Es sei letztlich unbillig, sich wegen einer für einen selbst positiven Tatsache auf eine Verletzung der Schriftform zu berufen.

Diese Auffassung, die im Übrigen auch der Rechtsanwalt des Mietervereins Hagen der Vermieterin gegenüber vertreten hatte, führte letztendlich zum Obsiegen der Mieter mit der Folge, dass die Vermieterin jetzt auch die kompletten Kosten des Rechtsstreits aus beiden Instanzen zu übernehmen hat.

Grundsätzlich besteht jedoch auch bei Wohnungsmietverträgen in den Fällen, wo es auf die Schriftform ankommt, die Verpflichtung alle wesentlichen Änderungen entweder im Vertrag selbst oder in einzelnen Anhängen unter Bezugnahme auf den ursprünglichen Vertrag festzuhalten.

Amtsgericht Hagen Az. 140 C 193/23  
Landgericht Hagen Az. 1 S 40/23



von RA Stefan Wintersohle

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

# Nutzung einer Waschküche kann widerrufen werden

Ist eine gemeinschaftliche Waschküche nicht Bestandteil des Mietvertrags, und das Waschen und Trocknen auch in der Wohnung möglich, so kann der Vermieter die Gestattung des Gebrauchs widerrufen, wenn nur noch ein Mieter die Waschküche nutzt.

In einem neuen Mietvertrag wurde nicht geregelt, dass der Mieter die Waschküche nutzen darf. Zuvor hatte der Raum mit einer Waschmaschine und einem Trockner allen Mietern zur Verfügung gestanden. Die nutzten aber die Möglichkeit, in der Wohnung zu waschen und trocknen. Aus wirt-

schaftlichen Gründen beschloss die Vermieterin, die Waschküche abzuschaffen. Dagegen klagte der Mieter vor dem Amtsgericht Berlin-Spandau und dem Landgericht Berlin. Doch die Gerichte gaben ihm nicht Recht. Schließlich urteilte der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 394/21) und bestätigte die Entscheidung der Vorinstanzen. Dem Kläger stehe kein Anspruch auf Zugang zur Waschküche zu. Die Nutzung sei weder zu Beginn des Mietverhältnisses für eine ordnungsgemäße Nutzung der Wohnung erforderlich gewesen noch in Zukunft notwendig. Daraus folge, dass

die Waschküche nicht als mitvermieteter Raum anzusehen sei.

Da die alleinige Nutzung der Waschküche für den Kläger unwirtschaftlich sei, habe ein sachlicher Grund für den Widerruf der einseitigen Gestattung der Nutzung vorgelegen. Auch der Hinweis auf die geleisteten Nebenkosten für Reinigung und Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen wies der BHG zurück. Daraus könne kein ausreichender Rückschluss auf den Willen der Parteien bei Vertragsabschluss hinsichtlich des Umfangs der Nutzungsberechtigung gezogen werden.

## Angabe des Grundes nicht erforderlich

Die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern sind gleichzusetzen mit den Kosten für deren Erwerb und sind daher nicht auf die Mieter umlegbar. Es handelt sich bei den Mietkosten nicht um sonstige Betriebskosten. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

In dem Fall sollte die Mieterin einer Wohnung seit dem Jahr 2016 anteilig die Kosten für die Anmietung der Rauchwarnmelder als Betriebskosten zahlen. Darüber entbrannte vor Gericht ein Streit. Sowohl das Amtsgericht Bergheim als auch das Landgericht Köln vertraten die Ansicht, dass die Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern nicht umlagefähig seien. Und auch der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 379/20) entschied so. Es handele sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV. Die Anmietkosten seien gleichzusetzen mit den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern, welche nicht umlegbar seien. Der Vermieter habe die Kosten für die Anschaffung von Betriebsmitteln selbst zu tragen.

## Wasser braucht 55 Grad Celsius

Laut DIN-Norm muss das Leitungswasser nach spätestens 30 Sekunden nach dem vollen Aufdrehen des Hahnes eine Temperatur von 55 Grad Celsius erreichen. Zudem hat ein Mieter Anrecht auf warmes Wasser rund um die Uhr. Ist dieses nun nicht der Fall, kann unter Umständen ein Mietmangel vorliegen. Das Amtsgericht Brandenburg an der Havel (Az. 31 C 210/21) kam zu dem Urteil, dass Bewohner eines Mietshauses die monatlichen Zahlungen um 5 Prozent kürzen dürfen, wenn es zu lange dauert, bis das Leitungswasser heiß ist. In dem vorliegenden Fall erreichte das Wasser erst nach 50 Sekunden eine Temperatur von 40 Grad Celsius und wurde maximal 50,6 Grad warm. Die vorgeschriebenen 55 Grad Celsius wurden überhaupt nicht erreicht.



Ist die Waschküche nicht Teil des Mietvertrags, kann die Nutzung widerrufen werden. Foto: Pixabay

## Lebenslanges Wohnrecht

Die Kündigung eines Mietverhältnisses ist unwirksam, wenn nicht alle Mieter darin berücksichtigt werden. Die Kündigung muss auch gegen Mieter ausgesprochen werden, die gar nicht selber in der Wohnung wohnen, sondern nur aus Absicherungsgründen in den Mietvertrag aufgenommen wurden. Das entschied das Amtsgericht Ludwigsburg (Az. 1 C 843/22)

## Urteile für Wohnungseigentümer

### Umlage kann variieren

Eine Eigentümergeinschaft kann Kosten für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums auf die Sondereigentümer umlegen. (LG Frankfurt/Main, Az. 2-13 S 91/22) Bei der Sanierung von Balkontüren Wohnungstüren und Fenstern seien die Bauteile stark den Wohnungsnutzern ausgesetzt und müssten deshalb über deren Budget saniert werden. Dagegen klagten Mitglieder vergebens, denn die vorgenommene Umlagenaufteilung entspreche den Grundsätzen der ordentlichen Verwaltung.

### Eigentümergeinschaft kann das Parken von E-Autos nicht verbieten

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann nicht mehrheitlich einem Eigentümer verbieten, sein E-Auto in der Tiefgarage zu parken. Ein solcher Beschluss verstößt gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung, entschied das Amtsgericht Wiesbaden (Az. 92 C 2541/21)

Vorausgegangen war eine Wohnungseigentümergeinschaft, auf der mehrheitlich beschlossen wurde, das Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage zu verbieten, da

von den Elektrofahrzeugen eine erhöhte Brandgefahr ausgehe. Damit war eine Wohnungseigentümerin nicht einverstanden und erhob Klage.

Das Amtsgericht gab der Klägerin Recht. Der Gesetzgeber habe jedem Wohnungseigentümer ein individuelles Recht auf die Gestattung baulicher Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, gegeben. Ein Abstellverbot in der Tiefgarage würde dazu führen, dass dieses Recht ins

Leere ginge, wenn jeder das Recht habe, die Installation einer Lademöglichkeit zu erzwingen, dann aber nicht nutzen dürfe.

Das Amtsgericht vertrat die Auffassung, dass es unerheblich sein, ob von Elektrofahrzeugen tatsächlich eine erhöhte Brandgefahr ausgehe. Selbst wenn dies so wäre, rechtfertige es angesichts des gesetzgeberischen Willens, eine Ladestruktur zu schaffen, kein Verbot des Abstellens von Elektrofahrzeugen in der Tiefgarage.

# Kampagne Mietenstopp will Justizminister helfen

Halbzeit für die Ampel - und der Deutsche Mieterbund wirft zusammen mit der Kampagne Mietenstopp ein kritisches Auge auf die Vorhaben der Regierung. Es bleibt festzustellen, dass die Ampel ihre Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag nicht umgesetzt hat, was den Schutz der Mieterinnen und Mieter angeht. Um ein bisschen Hilfestellung zu leisten, trafen sich nun auf Initiative der Kampagne Mietenstopp Vertreter des Deutschen Mieterbundes, des Deutschen Gewerkschaftsbundes, der Arbeiterwohlfahrt, des Republikanischen Anwaltsvereins sowie der lokalen Mieterinitiativen vor dem Bundesjustizministerium, um Justizminister Marco Buschmann (FDP) ihre Hilfe anzubieten.

„Der arme Herr Buschmann arbeitet nach eigener Aussage schon so lange mit Hochdruck an den Punkten aus dem Koalitionsvertrag zum Mieterschutz und dennoch ist bislang nichts passiert“, sagt Matthias Weinzierl, Leiter der Kampagne Mietenstopp. „Deswegen sind wir hier, um zu helfen und anzupacken. Unser Motto: ‘Tut es - jetzt!’“

Anzupacken gilt es beim Verlängern der Mietpreisbremse und beim stärkeren Beschränken von Mieterhöhungen. Diese zwei Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag sind juristisch gesehen aus Sicht der Kampagne Mietenstopp schnell geändert. Matthias



Mietenstopp-Protest vor dem Justizministerium.

Foto: Jürgen Schoo

Weinzierl: „Es müssen zwei Zahlen ausgetauscht werden. Offenbar benötigt das Justizministerium dafür Unterstützung: Wir helfen gerne!“

Konkret geht es um das Herabsetzen der sogenannten Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten von 15 auf 11 Prozent. Das heißt: Die Mieten dürften innerhalb von drei Jahren nur noch um 11 Prozent erhöht werden. Zweiter Punkt: Die Mietpreisbremse soll laut Koalitionsvertrag bis ins Jahr 2029 verlängert werden. Die Bremse beschränkt, wie hoch Mieten bei einem neuen Mietvertrag sein dürfen. Auch die Forderung nach einer neuen Wohn-Gemeinnützigkeit ist noch nicht umgesetzt worden. Durch diese können dauerhaft preisgebundene Wohnungen angeboten werden. Im Gegenzug erhalten gemeinnützige Wohnungsunternehmen Zuschüsse und Steuererleichterungen.

Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes, erklärt: „Auch nach zwei Jahren Regierungszeit sind keine mietrechtlichen Vorhaben des Koalitionsvertrags umgesetzt. Bundeskanzler Olaf Scholz hat die Umsetzung bereits 2022 auf dem „Bündnis-Tag zum bezahlbaren Wohnraum“ öffentlich angekündigt und versprochen - passiert ist bisher leider nichts. Die unsägliche Blockadehaltung des Bundesjustizministers ist nicht mehr hinnehmbar, denn die Situation auf dem Mietmarkt war nie so dramatisch wie jetzt. Bereits heute sind über sieben Millionen Haushalte mit ihren Wohnkosten überlastet, jeder sechste Mieterhaushalt (3,1 Mio. Haushalte) muss sogar mehr als 40 Prozent nur für die Kaltmiete zahlen. Reformen im Mietrecht sind daher absolut notwendig und längst überfällig.“

# Bund will Maßnahmen für mehr Wohnungen

Das Ziel 400.000 Wohnungen in diesem Jahr zu bauen, davon 100.000 öffentlich geförderte, wird die Bundesregierung definitiv nicht erreichen. Angesichts des immer dringender werdenden Themas, haben die Bundesregierung und die Länder Maßnahmen beschlossen, damit die Bilanz in den kommenden Jahren besser ausfällt, denn nicht nur die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, also gestiegene Kosten für Baumaterialien, höhere Zinsen und fehlende Fachkräfte sind Ursache für dieses Dilemma. Auch der hohe Bürokratieaufwand und die langwierigen Planungs- und Genehmigungsprozesse sind eine hohe Hürde. unter anderem soll sich das in Zukunft ändern:

Tatsächlich heißt der §246 e nun „Bau-Turbo-Norm“, eine befristete Sonderregelung im Baugesetzbuch, bei der durch den Verzicht auf den Bebauungsplan Genehmigungsverfahren beschleunigt werden sollen. Das führe wiederum auch zur Entlastung der Bauämter.

Bauanträge im vereinfachten Genehmigungsverfahren, wie es für private kleine Wohnhäuser oder Garagen üblich ist, sollen als genehmigt gelten, wenn die zuständige Behörde nicht innerhalb von drei Monaten entscheidet. Die Länder wollen das befristet bis 2026 bundeseinheitlich einführen.

Der Ausbau von Dachgeschossen für Wohnzwecke soll unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei und somit schneller und unkomplizierter werden. Das soll in den Landesbauordnungen und in der Musterbauordnung festgesetzt werden.

Und wer Wohnraum umbaut oder aufstockt, für den soll die Kfz-Stellplatzpflicht entfallen.

Der Deutsche Mieterbund macht schon seit langem darauf aufmerksam, dass in Deutschland 700.000 Wohnungen fehlen und fordert von der Regierung ein Sondervermögen in Höhe von 50 Milliarden Euro für den Sozialen Wohnungsbau.

Außerdem fordert der DMB die Einführung einer Wohngemeinnützigkeit, um dauerhaft mietpreisgebundene Wohnungen anbieten zu können, denn der Bestand an Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum mit durchschnittlichem Einkommen muss dringend erhöht werden, so der DMB.



## 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:

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




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

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



Hagener Entsorgungsbetrieb

# Winterzeit bedeutet Schnee und Eis – Wer muss räumen?

Vermieterinnen und Vermieter sind in der Regel zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet. Mieten müssen nur dann Schnee räumen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Eine Regelung in der Hausordnung reicht nicht aus. Es gibt auch kein Gewohnheitsrecht, demzufolge die Bewohnerinnen und Bewohner im Erdgeschoss zur Schneebeseitigung verpflichtet sind. Werden die Arbeiten durch einen Hausmeisterservice oder einen gewerblichen Räumungsdienst erledigt, können die anfallenden Kosten als Betriebskosten umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag geregelt wurde.

Grundsätzlich müssen beim Winterdienst einige Vorgaben beachtet werden, die meistens in städtischen Satzungen vorgegeben sind:

## Wann muss geräumt werden?

Winterdienst muss werktags in der Regel von 7 Uhr bis 20 Uhr geleistet werden, an Sonn- und Feiertagen ab 8 bzw. 9 Uhr.

## Was muss geräumt werden?

Gefegt und gestreut werden müssen in der Regel der Bürgersteig, der Hauseingang sowie die Wege zu Mülltonnen und Garagen. Die Gehwege vor dem Haus müssen mit einer Mindestbreite von einem Meter vom Schnee befreit werden, so dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können. Für Wege zu Mülltonnen oder Garagen gilt eine Mindestbreite von einem halben Meter.

## Gibt es eine Streupflicht?

Bei Glatteisbildung besteht sofortige Streupflicht. Je nach Witterungs-

verhältnissen muss im Laufe des Tages auch mehrmals gefegt und gestreut werden. Ist wegen des anhaltenden Schneefalls eine Beseitigung sinnlos, entfällt die Pflicht.

## Der Mieter kann nicht räumen - was nun?

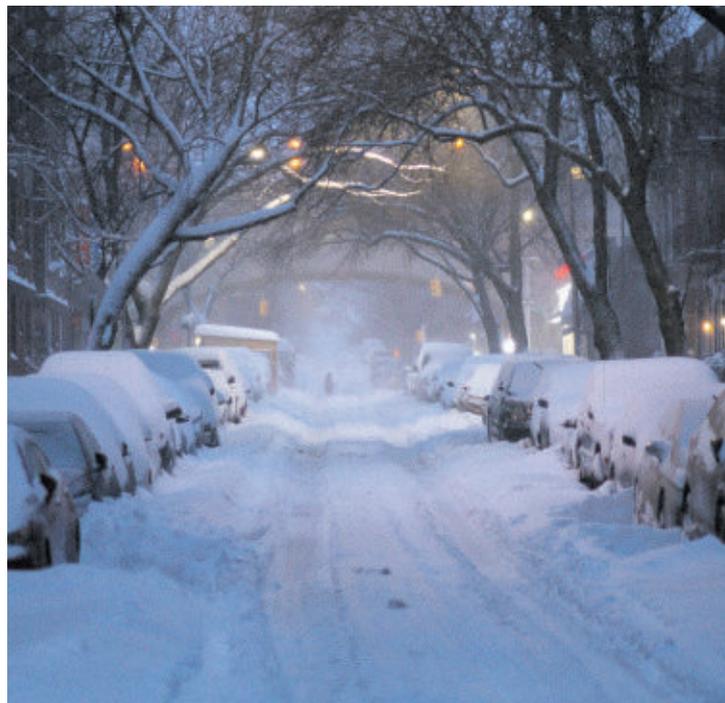
Ist der Mieter oder die Mieterin laut Mietvertrag für den Winterdienst verantwortlich, jedoch aus beruflichen Gründen oder krankheitsbedingt verhindert, muss er oder sie sich um eine Vertretung kümmern. Sind in einem Mehrfamilienhaus laut Mietvertrag die Mieterinnen und Mieter zum Winterdienst verpflichtet, müssen sie abwechselnd Schnee fegen und bei Glatteis streuen.

## Wer stellt das Material?

Für die Beseitigung von Schnee und Eis muss der Vermieter Geräte und Material zur Verfügung stellen, wenn es im Mietvertrag nicht anders geregelt ist.

## Ein Passant fällt - was nun?

Kommt es aufgrund der Eisglätte zu einem Unfall, hat die verunfallte Person unter Umständen Anspruch auf Schadensersatz und Schmerzensgeld, wenn die Räumungspflicht an der Unfallstelle nicht eingehalten wurden. Hat die verunfallte Person jedoch leichtfertig gehandelt und sich bewusst auf das Glatteis begeben, kann ihr gegebenenfalls ein Mitverschulden anzurechnen werden. (dmb)



Schnee und Eis? - Dann muss geräumt werden!

Foto: Pixabay

## Weihnachtliches vom Statistischen Bundesamt



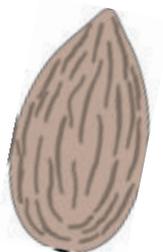
**Weihnachtsbäume** Weil der heimische Anbau den Bedarf an Weihnachtsbäumen nicht vollständig decken kann, werden frische Weihnachtsbäume aus dem Ausland importiert. Deren Zahl ist allerdings deutlich zurückgegangen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, wurden 2022 insgesamt 1,8 Millionen frische Weihnachtsbäume nach Deutschland eingeführt, 24,5 Prozent weniger als im Vorjahr. Wie auch in den vergangenen Jahren stammte mit 83,3 Prozent der größte Teil der importierten Weihnachtsbäume aus Dänemark: 1,5 Millionen Bäume lieferte das nördliche Nachbarland. Aus Polen stammten 12,4 Prozent der frischen Weihnachtsbäume (226 100), aus den Niederlanden 4,1 % Prozent (74 500).



**Kerzen** In den ersten drei Quartalen 2023 wurden insgesamt 99.200 Tonnen Kerzen aus dem Ausland nach Deutschland importiert - 19,8 Prozent weniger als im Vergleichszeitraum von 2022 (123.700 Tonnen). Die meisten der 2023 importierten Kerzen kamen aus Polen (58,7 %), gefolgt von China (17,0 %) und Ungarn (6,3 %). In den Jahren zuvor waren die Einfuhren gestiegen. So wurden 2022 mit insgesamt 194 300 Tonnen 3,2 Prozent mehr als 2021 importiert.

**Mandeln** Gebrannt, zu Marzipan verarbeitet oder in Plätzchen gebacken: Mandeln gehören für viele Menschen ganz besonders zur Adventszeit. In den ersten drei Quartalen 2023 wurden hierzu rund 74.700 Tonnen Mandeln eingeführt, 9,2 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum.

Wie auch in den vergangenen Jahren wurde von Januar bis September 2023 der größte Teil (69,6 %) der Mandeln aus den USA importiert. 15,8 % stammten aus Spanien.



**Schokolade** Nicht nur im Advent sind kakaohaltige Leckereien wie etwa beliebt. 2022 wurden in Deutschland 1,09 Millionen Tonnen Schokoladenerzeugnisse für den Absatz produziert, 1,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Rechnet man die Gesamtmenge auf die Bevölkerung in Deutschland um, so wurden im vergangenen Jahr 12,9 Kilogramm pro Kopf hergestellt. Das entspricht in etwa der Schokoladenmenge von zweieinhalb Tafeln wöchentlich pro Kopf.



Hagen, Bochum... für Sie weit über die Grenzen hinaus!

Maler- & Lackierermeister  
Benjamin Still  
Schwerter Str. 204  
58099 Hagen

Seniorenservice  
& Bodenleger

Tel.: 02331-18 86 282

Malerbetrieb  
**FARBWUNDER**  
WIR KÖNNEN MEHR ALS NUR SCHWARZ - WEISS  
www.malerbetrieb-farbwunder.de

## 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 oder melden Sie sich Online an über unsere Homepage in dem Bereich Mitgliedschaft.

### 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 \_\_\_\_\_  privat  gewerblich

\_\_\_\_\_  
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@mietervereine-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: 11000. **Druck:** Aschendorff Druckzentrum, Nachdruck – auch auszugsweise – mit Quellenangabe und Belegexemplar gestattet.

## Wir beraten Sie gern ....



Rechtsanwalt  
Stefan  
Wintersohle



Rechtsanwältin  
Dorchanaj  
Pohanyar



Assessor jur.  
Frank Beitz



Assessorin jur.  
Ann-Kristin  
Asbach

## ... auch in unseren Außenstellen!

### Altena

Jeden 3. Mittwoch im Monat,  
10.00 bis 11.00 Uhr Bürgerzentrum  
Burg Holtzbrinck, Kirchstraße 20, Ka-  
minzimmer  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Ann-Kristin Asbach

### Arnsberg

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,  
15.30 bis 16.30 Uhr – Altes Rathaus,  
Alter Markt 19, EG, Zimmer 9  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Ann-Kristin Asbach

### 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 Mo-  
nat, 15.30 bis 17.00 Uhr – Haus  
Ennepetal, Gasstraße 10  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Dorchanaj Pohanyar

### 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  
Ass. Frank Beitz

### Herdecke

Jeden 2. Montag im Monat,  
16 bis 17.30 Uhr  
Friedrich-Harkort-Schule, Hengstey-  
seestraße 40, Haupteing., EG R 001  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Dorchanaj Pohanyar

### 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, Raum 107, OG  
☎ 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

### Unsere Rechtsberater:

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle  
Rechtsanwältin Dorchanaj Pohanyar  
Assessor jur. Frank Beitz  
Assessorin jur. Ann-Kristin Asbach

*Persönliche und telefonische Rechts-  
beratung für Mitglieder in der Ge-  
schäftsstelle und in den Außenstellen  
nur nach Voranmeldung!*

## Menden

Jeden 4. Donnerstag im Monat,  
14.00 bis 15.00 Uhr,  
Stadt Menden Seniorentreff,  
Kolpingstraße 35, Zimmer GR35  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Ann-Kristin Asbach

## 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  
Ass. Ann-Kristin Asbach

## 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. Ann-Kristin Asbach

## Olpe

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,  
14.00 bis 15.00 Uhr – Altes Lyzeum,  
Franziskanerstraße 8, Zimmer 17  
☎ 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 – Gemeinships-  
grundschule, Engelbertstraße 2,  
Gebäude 2, Zimmer 2E01 EG  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

## Sundern

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,  
12.00 bis 13.00 Uhr Rathaus,  
Rathausplatz 1  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Ann-Kristin Asbach

## 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 1. Mittwoch im Monat,  
10.00 bis 11.10 Uhr  
Rathaus Altbau, Goethestraße 51,  
EG, Zimmer 15 (Trauzimmer),  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Ann-Kristin Asbach

## 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 Dorchanaj Pohanyar

## 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.

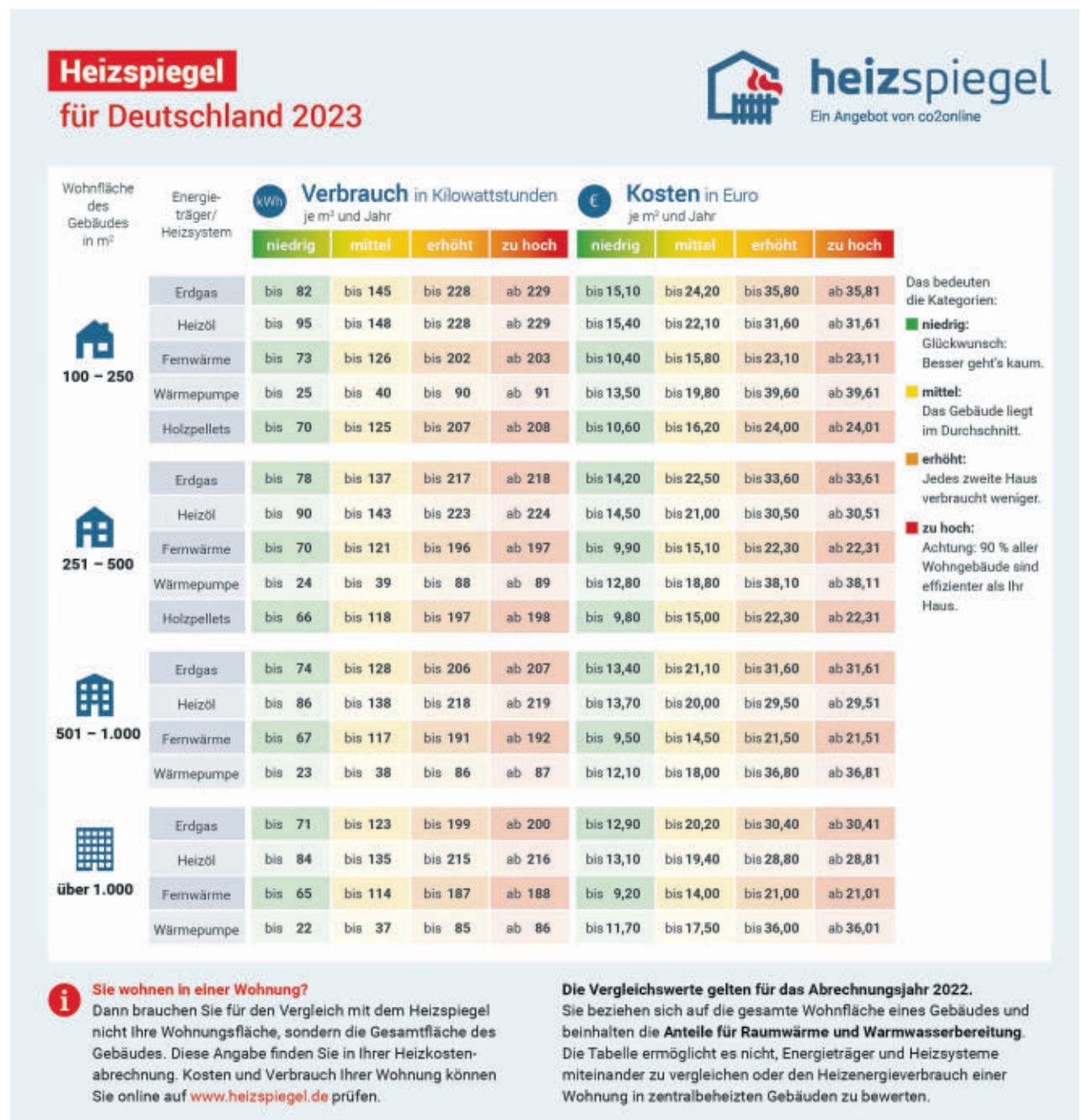
# Heizkosten steigen um bis zu 80 Prozent

Die Kosten fürs Heizen sind im Jahr 2022 je nach Energieträger um bis zu 81 Prozent gestiegen. Das zeigt der aktuelle Heizspiegel für Deutschland (www.heizspiegel.de) der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online. Für die deutschlandweiten Vergleichswerte wurden mehr als 250.000 Energierechnungen und Heizkostenabrechnungen ausgewertet.

So muss ein durchschnittlicher Haushalt im Mehrfamilienhaus (70-Quadratmeter-Wohnung) fürs Heizen mit Gas 1.475 Euro bezahlen. Das sind 80 Prozent mehr als im Jahr 2021. Auch die Heizkosten für Holzpellets (+ 81 Prozent), Wärmepumpe (+ 50 Prozent) und Heizöl (+ 48 Prozent) sind deutlich gestiegen. Fernwärme ist dagegen nur leicht teurer geworden (+ 5 Prozent). Grund für die höheren Heizkosten sind die während der Energiekrise für Energieträger stark gestiegenen Preise. Das deutlich wärmere Wetter im Winter und die Soforthilfe im Dezember konnten den Kostenanstieg geringfügig abmildern.

Für das laufende Jahr erwartet co2online leicht niedrigere Heizkosten, weil die Energiepreise wieder sinken. Laut der Auswertung wird Heizen mit Gas gegenüber 2022 um 11 Prozent günstiger. Die Kosten fürs Heizen mit Holzpellets (- 17 Prozent) und Heizöl (- 19 Prozent) gehen ebenfalls zurück.

Am stärksten sinken die Kosten fürs Heizen mit Wärmepumpe (- 20 Prozent). Grund dafür ist ein wieder größeres Angebot an Wärmepumpen-Stromtarifen. Lediglich für Fernwärme werden Kunden 2023 voraussichtlich mehr bezahlen müssen (+ 10 Prozent).



## Und wieder bleibt die Heizung kalt ...

Die ersten kalten Tage sind vorbei und wieder bleibt die Heizung in der Johann-Gottlieb-Fichte-Straße in Hagen-Vorhalle kalt, wie uns ein Mitglied berichtete. Eine alte, unendliche Geschichte, die sich in den Häusern jedes Jahr wiederholt.

Doch was sollte man als Mieter eigentlich tun, wenn die Heizung nicht läuft? Als erstes sollte man umgehend versuchen, den Vermieter zu benachrichtigen. Am sichersten ist eine schriftliche Benachrichtigung. Darin kann der Mieter

auch eine Frist setzen, um das Problem zu lösen. Angemessen ist hier eine Frist von drei bis vier Tagen.

Mietkürzung kann man nur unter bestimmten Voraussetzungen vornehmen: Wenn der Heizungsausfall die Wohnung vollständig unbewohnbar macht, die Gebrauchstauglichkeit herabgesetzt und die Beeinträchtigung nicht unerheblich ist, dann kann eine Kürzung nach §536 Abs. 1 BGB rechtens sein. Das heißt aber in der Praxis, dass die Mietminderung von

der jeweiligen Außentemperatur, den vorhandenen Innentemperaturen sowie den jeweiligen Räumen und Monaten, in denen die Heizung ausfällt, abhängig ist.

Ein Mietmangel liegt vor, wenn während der Heizperiode vom 1. Oktober bis zum 30. April die sogenannte Behaglichkeitstemperatur nicht erreicht wird. Die liegt in Haupträumen bei 20 bis 22 Grad Celsius, in Nebenräumen bei 18 bis 20 Grad Celsius. Zwischen 23 und 6 Uhr reicht eine durchgehende

Temperatur von 18 Grad Celsius. Außerdem muss der Mieter die Temperatur selbst regeln können. Sind diese Bedingungen nicht erfüllt, liegt ein Mietmangel vor.

Lässt der Vermieter die Heizung nicht instand setzen, sollte man nicht unbedingt selbst einen Handwerker beauftragen. Zumeist bleibt man dann auf den Kosten sitzen.

Die beste Lösung ist, sich an den Mieterverein zu wenden, der - je mehr Geschädigte sich melden - mehr Möglichkeiten hat.