



Heute lesen Sie

Kommentar

Alle sind gleich – einige sind gleicher

Seite 2

Neues aus Berlin

Seite 3

Besichtigungstermin nur wenn vereinbart

Seite 4

Unsere Beratungsstellen

Seite 7

Immer höherer Anteil für Miete

Seite 9

Die Hausmeister-Abrechnung

Seite 12

Deutscher Mieterbund sieht gute Ansätze, fordert aber noch Änderungen

Reform des Mietspiegelrechts kommt endlich

Berlin. (dmb) „Es ist gut, dass die längst überfällige und von uns lange geforderte Reform des Mietspiegelrechts endlich an Fahrt aufnimmt“, kommentiert der Präsident des Deutschen Mieterbundes Lukas Siebenkotten die vor wenigen Tagen veröffentlichten Referentenentwürfe des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI). „Der Deutsche Mieterbund ist bereit, gemeinsam mit den Verantwortlichen an einer gelungenen Mietspiegelreform zu arbeiten. Die Reform muss dazu führen, dass Mietspiegel endlich rechtssicher sind und ihre Verbreitung und Akzeptanz gestärkt wird.“

Der Deutsche Mieterbund begrüßt ausdrücklich, dass einheitliche Vorgaben zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln gemacht werden sollen. Da Mietspiegel die Grundlage zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind und diese Vergleichsmiete wiederum die Mieterhöhungsmöglichkeiten im Bestand und die Höhe der Neuvertragsmiete begrenzt, wurden Mietspiegel in der Vergangenheit insbesondere in den nachgefragten Städten von Vermietern mit hohen Renditeerwartungen oft gerichtlich angegriffen. „Dieser unsäglichen Praxis muss endlich ein Ende gesetzt werden“, so Siebenkotten.

Der Entwurf sieht vor, dass es weiterhin auch einfache Mietspiegel geben soll. Dies ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes richtig. Denn die einfachen

Mietspiegel haben sich bewährt. Die Erfahrungen zeigen, dass auch Mietübersichten ohne die Anwendung wissenschaftlicher Grundlagen bei Datenerhebung und -auswertung die ihnen zugeordneten Aufgaben erfüllen können.

Ist ein solcher Mietspiegel von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt, trägt er erheblich zum Rechtsfrieden in der betreffenden Gemeinde bei.

Zudem ist wichtig und richtig, dass eine Mieterhöhung zukünftig nicht mehr mit Hilfe von drei Vergleichswohnungen begründet werden darf, wenn in der Kommune ein qualifizierter Mietspiegel existiert. „In der Vergangenheit wurde oft das Begründungsmittel der Vergleichswohnungen gewählt, um

die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete zu verschleiern. So zahlten die Mieterinnen und Mieter ihrem Vermieter mehr Miete, als ihm rechtlich eigentlich zustand“, erklärt Siebenkotten.

Trotz der guten Ansätze kritisiert der Mieterbund, dass nach wie vor keine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln für alle Städte ab 50.000 Einwohner existiert. In 36 der 200 größten Städte Deutschlands existiert kein Mietspiegel. „Dies wäre jedoch dringend erforderlich, denn ohne einen aussagekräftigen Mietspiegel fehlt in der Kommune die Grundlage für die Anwendung der Mietpreismbremse. Das heißt, dass sie ohne Mietspiegel für diese Städte de facto ins Leere läuft“, sagt Siebenkotten.



Neue Mietspiegel im Vereinsgebiet abgeschlossen

Herdecke und Wetter

Der Mieterverein Herdecke-Wetter e. V. hat in Zusammenarbeit mit den zuständigen Haus- und Grundeigentümerversuchen eine Fortschreibung des Mietspiegels für vier Jahre vereinbart.

Es wurden moderate Steigerungen im Rahmen des Verbraucherpreisindexes beschlossen. Der Mietspiegel ist gültig ab dem 1. Dezember 2020.

Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm

Der Mieterverein Schwelm und Umgebung e. V. hat in Zusammenarbeit mit den zuständigen Haus- und Grundeigentümerversuchen eine Fortschreibung des Mietspiegels für vier Jahre vereinbart.

Es wurden moderate Steigerungen im Rahmen des Verbraucherpreisindexes beschlossen. Der Mietspiegel ist gültig ab dem 1. Januar 2021.

Für den Kreis Olpe wird zurzeit im Auftrag des Kreises ein qualifizierter Mietspiegel unter Mitwirkung eines Hamburger Forschungsinstitutes und eines Arbeitskreises erstellt, an dem wir beteiligt sind.

Für den Hochsauerlandkreis, den Märkischen Kreis und die Stadt Schwerte ist ein Mietspiegel zwischen dem Landesverband Haus & Grund und den zuständigen Mietervereinen in Erstellung.

Deutscher Mieterbund und Haus & Grund fordern

Das Grunderwerbsteuergesetz muss dringend geändert werden

Berlin. (dmb) Der Deutsche Mieterbund und Haus & Grund Deutschland fordern die Bundestagsfraktionen von SPD und CDU/CSU auf, die gesetzlichen Regelungen gegen die Umgehung der Grunderwerbsteuer mit Hilfe von sogenannten Share Deals zügig auf den Weg zu bringen. Solange diese Möglichkeit der Steuervermeidung rechtlich erlaubt ist, werden private Eigentümer und Mieter massiv benachteiligt und den öffentlichen Haushalten entgehen jährlich rund eine Milliarde Euro Steuereinnahmen.

„Der Entwurf zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes liegt seit über einem Jahr vor und sollte seit Anfang des Jahres in Kraft sein. Dass SPD und CDU sich nicht einigen können, ist wohnungs-

politisch eine Katastrophe. Den Haushalten der Kommunen entgehen nicht nur dringend benötigte Steuereinnahmen, sondern die preistreibende Wirkung solcher Geschäfte führt auch zur Verdrängung der Mieter und Mieterinnen aus ihren Wohnungen und Quartieren“, erklärt der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten.

„Es ist eine Frage der Gerechtigkeit: Während ein privater Eigentümer für den Kauf seiner Immobilie eine fünfstellige Grunderwerbsteuer berappen muss, zahlen große Immobilienkonzerne gar nichts. In Berlin zahlt ein privater Käufer für sein Eigenheim 6 Prozent Grunderwerbsteuer.“

Weiter gehts auf Seite 2

Der Kommentar – von Klaus-P. Dietrich

Alle sind gleich – einige sind gleicher

Stellen Sie sich vor: Sie kaufen ein Haus oder eine Eigentumswohnung. Aber Sie kaufen das Objekt nur zu 95 Prozent. Die restlichen fünf Prozent erwerben Sie erst in fünf Jahren. Das ist Unsinn? Natürlich! Aber wenn Großvermieter mit Tausenden Wohnungen Monopoly spielen, passiert genau das. Der - ganz legale - Trick ist der: Großvermieter kaufen nicht die Immobilien, sondern Anteile an Gesellschaften mit Immobilienbesitz. Auf diesem Wege bezahlen sie keine Grunderwerbsteuer. Das sind in Nordrhein-Westfalen immerhin 6,5 (sechskommafünf) Prozent!

Wenn ein Familienvater ein Haus kauft - sagen wir mal für 250.000 Euro -, kommen erkleckliche Kosten auf ihn zu. Das ist gegebenfalls der Makler, der das Ganze vermittelt hat, der Notar mit festen Gebührensätzen - und dann wird noch die Grunderwerbsteuer fällig. Im angenommenen Fall die Kleinigkeit von 16.250 (sechzehntausendzweihundertfünfzig) Euro!

Das haben Sie nicht gewusst? Dann geht es Ihnen wie den meisten Menschen in unserem schönen Land.

Diese - legale - Vorgehensweise nennt man Share Deals. Gerechtfertigt ist das nicht! Deshalb will die Politik das auch ändern. Wenn ein Gesetz dringend ist, dann wird es durch die Gremien gepeitscht. Wie das Gesetz zur Bankenrettung beispielsweise.

So auch hier! Der Entwurf zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes liegt schon einige Zeit vor. Aber schon länger als ein Jahr können sich unsere Regierungsparteien CDU/CSU/SPD offensichtlich nicht einigen, wo die Reise genau hingehen soll. Eine Änderung von 95 auf 90 Prozent ist auf jeden Fall zu kurz gesprungen - ebenso wie die Verlängerung der Frist von fünf auf zehn Jahre! Unsere GroKo sollte endlich Mut aufbringen - Mut zu einer wirklichen Reform des Gesetzes! Aber St. Nimmerlein lässt grüßen.

Schönen Tag noch!



Immer weniger Sozialwohnungen in Deutschland

DMB: „Wir fordern Aufstockung und dauerhafte Preisbindung“

Berlin. (dmb) „Immer mehr Menschen brauchen eine Sozialwohnung, immer weniger Sozialwohnungen stehen zur Verfügung. Das ist eine katastrophale Entwicklung“, fasst der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, die aktuelle Untersuchung des Pestel-Instituts zum Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland zusammen.

Laut Pestel-Institut besteht ein Bedarf an sozialem Mietwohnraum von rund 8,5 Millionen Wohnungen. Rechnet man die dünn besiedelten Regionen mit einer Einwohnerdichte unter 150 Einwohner je Quadratkilometer heraus, verbleibt ein Bedarf in Höhe von 6,3 Millionen Sozialmietwohnungen. Aktuell gibt es jedoch lediglich rund 1,2 Millionen Sozialwohnungen und der Bestand sinkt stetig.

Um diesen Abwärtstrend zu stoppen, empfiehlt das Institut, Sozialwohnungen der dauerhaften Preisbindung zu unterwerfen und eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen. Davon unabhängig sei die Forderung nach bundes-

weit 6,3 bis 8,5 Millionen bezahlbaren Wohnungen. Diese Zahl dürfte sich laut Institut im Rahmen der Corona-Krise, die für viele Haushalte eine Einkommenskrise sei, noch erhöhen.

„Diesen Empfehlungen ist uneingeschränkt zuzustimmen. Auch der Deutsche Mieterbund fordert die Aufstockung des Bestandes an Sozialwohnungen - bis 2030 auf mindestens 2 Millionen. Außerdem muss das Auslaufen der Preisbindung im Sozialwohnungsbestand unbedingt gestoppt werden. Hier muss es heißen: Einmal Sozialwohnung, immer Sozialwohnung“, so Siebenkotten.

Für die auch vom Deutschen Mieterbund geforderte Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit müssen sowohl für kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen als auch für Genossenschaften oder Stiftungen Förderinstrumente entwickelt werden, um dauerhaft preiswerte Wohnungsbestände mit unbefristeten Mietpreis- und Belegungsbindungen zu schaffen.

Mieterbund 24

Kündigung wegen Zahlungsrückstand rechters

Ein Mieter kann einer ordentlichen Kündigung nicht wegen unbilliger Härte widersprechen, wenn die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung erfüllt waren. Auch eine rechtzeitige Schonfristzahlung ändert hieran nichts, entschied der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil (VIII ZR 323/18). Die Vermieter kündigten den Vertrag wegen Zahlungsrückstandes fristlos und hilfsweise ordentlich. Das Jobcenter zahlte daraufhin innerhalb der Schonfrist die kompletten Mietrückstände. Gegen die ordentliche Kündigung wendete die Mieterin ein, dass eine Beendigung des Mietverhältnisses für sie aus verschiedenen, im Einzelnen aufgeführten Gründen eine unzumutbare Härte darstelle. Das Mietverhältnis müsse daher auf unbestimmte Zeit verlängert werden. Der BGH sah dies anders. Die Karlsruher Richter urteilten, dass der Räumungsanspruch der Vermieter nicht wegen des Härteeinwands der Mieterin verneint werden könne. Da ein Grund für eine fristlose Kündigung vorlag, sei das Widerspruchsrecht der Mieterin gegen die fristgemäße Kündigung ausgeschlossen.

Weniger Fläche für den gleichen Preis

Immer weniger Fläche für den gleichen Preis: Immowelt hat analysiert, wie viel Fläche Mieter in den 14 größten Städten Deutschlands 2009 und 2019 für eine monatliche Kaltmiete von 1000 Euro bekommen. Der Rückgang an Wohnfläche für die gleiche Summe ist immens: In allen deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern ist die Wohnfläche im selben Preissegment um mindestens 19 Prozent zurückgegangen. Der Trend steigender Mieten belastet vor allem Mieter kleiner Wohnungen mit einer Fläche von unter 40 Quadratmetern. Relativ gesehen ist der Preisanstieg von großen Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 120 Quadratmetern mit 12,7 Prozent zwar am höchsten, in absoluten Zahlen hingegen ergibt sich ein anderes Bild: Je kleiner die Wohnung, desto teurer der Quadratmeterpreis. Der ist bei Wohnungen mit wenig Fläche nämlich im Schnitt 1,50 Euro pro Quadratmeter teurer

Fortsetzung von Seite 1

Das Grunderwerbsteuergesetz muss dringend geändert werden

„Bei einem Reihenhaus für 400.000 Euro sind das stolze 24.000 Euro“, rechnet Kai H. Warnecke vor. Der Präsident von Haus & Grund Deutschland betont: „Diese hohen Summen erschweren gerade jungen Familien den Traum von den eigenen vier Wänden ganz erheblich.“ Der Staat könne die Grunderwerbsteuer senken, ohne auf Steuereinnahmen verzichten zu müssen - wenn es keine Share Deals mehr gäbe.

Bei Share Deals werden anstatt ganzer Grundstücke nur Anteile an Gesellschaften mit Immobilienbesitz verkauft. Derzeit gilt: Werden weniger als 95 Prozent dieser Anteile erworben, fällt keine Grunderwerbsteuer an. Nach fünf Jahren können die restlichen Anteile gekauft werden, ebenfalls steuerfrei. Laut Regierungsentwurf vom 31.07.2019 soll die Anteilsgrenze auf 90 Prozent gesenkt und die Frist zum Kauf der verbliebenen

Anteile von fünf auf zehn Jahre angehoben werden.

Es ist unwahrscheinlich, dass eine Steuerfreigrenze von 90 Prozent ausreicht, um solche Geschäfte zukünftig zu verhindern. Eine stärkere Absenkung auf etwa 50 Prozent sowie eine Verlängerung der Haltefrist gelten als wesentlich effektiver, um die Spekulation mit Immobilien unattraktiver zu machen.

Dies ist dringend nötig, weil Immobilien- und Bodenpreise seit Jahren explodieren und private Eigenheimerwerber sich immer höher verschulden müssen. Zudem werden solche Praktiken zur Steuervermeidung insbesondere beim Kauf großer Wohnungsbestände angewandt, wodurch die Konzentration von Immobilienportfolios in wenigen Unternehmen unterstützt wird, welche sich wiederum preistreibend auf Mieten und Immobilienwerte auswirkt.

Lukas
Siebenkotten,
Präsident
des
Deutschen
Mieterbundes



Der
Bund
muss
liefern

Das Bayerische Verfassungsgericht hat dem geplanten Volksbegehren „6 Jahre Mietstopp“ eine Absage erteilt. Das ist eine herbe Enttäuschung für die Initiatoren und die bayerischen Mieterinnen und Mieter, die angesichts der weiter steigenden Mieten dringend eine Atempause gebraucht hätten.

Die Debatte um den notwendigen Mietstopp ist mit dem bayerischen Urteil aber noch nicht zu Ende. Beim Bundesverfassungsgericht liegt derzeit eine Normenkontrollklage gegen den seit Anfang des Jahres geltenden Berliner Mietendeckel, wann das Urteil fällt, ist noch nicht bekannt. Von der Entscheidung der Karlsruher Richter als höchste Instanz wird abhängen, ob der Mietendeckel Bestand hat und infolgedessen auch andere Bundesländer künftig selbst Regelungen für die Begrenzung von Mietsteigerungen erlassen dürfen.

Falls ihnen das nicht erlaubt wird, ist die Richtung der zukünftigen Mietpolitik aber auch klar: Denn wenn, wie die Verfassungsrichter sagen, der Bund zuständig ist, muss er auch endlich für eine wirksame Mietbegrenzung sorgen. Die Mieter in Deutschland können keine weiteren an utopischen Renditeerwartungen orientierten Mietsteigerungen stemmen.

Notwendig wäre es, die Bestandsmieten in den nächsten fünf bis sechs Jahren einzufrieren und eine Erhöhung nur noch im Rahmen der Inflationsrate zu erlauben. Neuvertragsmieten (außer bei Neubauten) dürfen in ganz Deutschland nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Das sind die Stellschrauben, an denen der Bund längst hätte drehen sollen. Es wird Zeit!

Quadratmeter Bauland ist so teuer wie nie zuvor

Reform des Baugesetzbuches nötig

Berlin. (dmb) Der Deutsche Mieterbund (DMB) ist wegen der jüngsten Zahlen zur Entwicklung der Baulandpreise alarmiert. Wie den aktuellen Daten des Statistischen Bundesamts zu entnehmen ist, sind die durchschnittlichen Kaufwerte baureifer Grundstücke innerhalb von 10 Jahren bundesweit um 55 Prozent gestiegen. In den Metropolen sind die Baulandpreise seit 2010 förmlich explodiert, mit aberwitzigen Steigerungsraten von 136 Prozent in Hamburg bis 450 Prozent in Berlin. Auf diesen Grundstücken können weder bezahlbare Wohnun-

gen noch Kitas oder Schulen entstehen.

Die Kommunen brauchen dringend mehr Handlungsspielraum für die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen. Die aktuelle Reform des Baugesetzbuches soll dieser Aufgabe mit der Erweiterung kommunaler Vorkaufsrechte, der Ausweitung der Baugebote und der Begrenzung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gerecht werden. Der DMB hat den aus dem Bauministerium stammenden Gesetzesentwurf in seiner

(Weiter gehts auf Seite 5)

Ein frischer Wind weht in Düsseldorf

Sarah Primus ist „die Neue“

Sarah Primus wurde 1984 in Düsseldorf geboren und wuchs in Solingen auf. Nach dem Abitur absolvierte sie ein Freiwilliges Soziales Jahr in einer Offenen Tür für Kinder und Jugendliche in Köln. Von 2002 an engagierte sie sich ehrenamtlich in der Jugendverbandsarbeit und vertrat die Interessen von Kindern und Jugendlichen gegenüber Politik und Gesellschaft.

Ab 2004 studierte Sie in Köln Soziale Arbeit und arbeitete nach Abschluss des Studiums in der politischen Kinder- und Jugendbildung. Von 2013 bis 2019 war sie hauptamtlich gewählte Vorsitzende des Bundes der Deutschen Katholischen Jugend (BDKJ) und des Landesjugendrings in Nordrhein-Westfalen, der Arbeitsgemeinschaft aller landesweit aktiven Jugendverbände. Hier begleitete sie einerseits die ehrenamtlich Aktiven in den Kommunen und nahm andererseits die politische Interessenvertretung auf Landesebene wahr.



Parallel studierte sie berufsbegleitend Politik- und Verwaltungswissenschaften mit dem Schwerpunkt „lokale Politikforschung“ und schloss das Studium im Februar 2020 mit einem Master of Arts ab. Zum 1. August 2020 wurde sie zur Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen e.V. bestellt.

Bei der LEG Gesamtrendite von ca. 16 Prozent

„Schlag ins Gesicht der Mieter“

Der Deutsche Mieterbund NRW kritisiert die hohe Dividendenausschüttung der LEG Immobilien AG und weist auf die erheblichen Probleme im Alltag der Mieterinnen und Mieter hin. NRWs größter Vermieter konnte seine Aktionäre mit einer Rekorddividende von 3,60 EUR pro Stückaktie beglücken. In Verbindung mit der Wertsteigerung der Aktien konnten Investoren im letzten Geschäftsjahr somit eine Gesamtrendite von ca. 16 % erzielen.

„Was die Aktionäre freut, ist aus Sicht der Mieterinnen und Mieter ein Schlag ins Gesicht“, kommentiert Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des DMB NRW, die Geschäftspolitik der LEG. Witzke weiter: „Von jedem Euro Mieteinnahmen fließen rechnerisch 44 Cent als Dividende an die Aktionäre. Und dies trotz Corona und Krise.“ Während kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften bei intakten Beständen jährlich durchschnittlich 20 Euro und mehr pro Quadratmeter für Instandhaltung und Instandsetzung investieren, sind es bei der LEG mit oft notleidenden Beständen gerade einmal zehn Euro.



Der DMB hatte eine kritische Vorabendkonferenz zur Aktionärsversammlung der LEG mit veranstaltet, auf der aus verschiedensten Städten in NRW erhebliche Kritik an der Wohnungsbewirtschaftung seitens der LEG geäußert wurde. Hohe Mietsteigerungen in Folge von - teils unsachgemäßen und chaotischen - Modernisierungsmaßnahmen, mangelnde Instandhaltung bis hin zur Vermüllung von Wohnsiedlungen, völlig unzureichende bis monatelang ausbleibende Reaktionen des Unternehmens auf Schreiben von Mieterinnen und Mietern bzw. Mietervereinen, zweifelhaftes Betriebskosten, überzogene Mieterhöhungen und eine frappierende Unkenntnis des Unternehmens über seine eigenen Wohnbestände wurden mehr als deutlich.

„Wenn die LEG ihrem verkündeten Selbstanspruch als nachhaltig wirtschaftender, sozial orientierter und fairer Vermieter gerecht werden will, muss sich noch einiges ändern. Davon sind wir noch meilenweit entfernt,“ bewertet Hans-Jochem Witzke Versprechen und Realität bei der LEG.

Stefan
Wintersohle
Rechtsanwalt

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



Fachanwalt für
Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Vermieter muss ein „berechtigtes Interesse“ haben

Nur dann Besichtigungstermin

Hagen. (MV) Darf ein **Vermieter** von seinem Mieter verlangen, in die Wohnung gelassen zu werden? Immer wieder kommt es in dieser Frage zum Streit. Grundsätzlich gilt: Wie der Mieter wohnt, geht den Vermieter nichts an. Das hat das Amtsgericht München bestätigt. Die Wohnung ist ein verfassungsrechtlich geschützter Rückzugsraum, in dem der Mieter sich entfalten und gemäß seinen eigenen Vorstellungen sein Leben gestalten kann.

Trotzdem möchten viele Vermieter vor allem nach Jahren oder Jahrzehnten der Vermietung wissen, in welchem Zustand sich die Wohnung befindet. Neugierde allein reicht aber als Grund nicht aus. Die Richter verlangen, dass der Vermieter ein sogenanntes berechtigtes Interesse hat, um die Unterkunft zu besichtigen. Das AG München hält zwar fest, dass der Mieter das Recht hat, in seiner Wohnung in Ruhe gelassen zu werden. Allerdings habe auch der Vermieter das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht, ein Mindestmaß an Kontrolle und Einwirkungsmöglichkeiten auf sein Eigentum zu haben.

Manche Mietverhältnisse dauern über mehrere Jahrzehnte und

enden auch nicht unbedingt mit dem Tod des Mieters - schließlich haben Erben die Möglichkeit, in der Wohnung weiter zu wohnen. Der Eigentümer müsse das Recht haben, sich über den Zustand „seiner Sache“ informieren zu können. Nach Auffassung des Gerichts kann daher ein Vermieter alle fünf Jahre eine Besichtigung der Mietwohnung verlangen. Sonst bestünde die Gefahr, dass der Vermieter als Eigentümer auf Jahrzehnte von jeder Kontrolle seines Eigentums ausgeschlossen sei.

Hat der Mieter einen Schaden gemeldet, darf sich der Vermieter persönlich oder in Begleitung eines Handwerkers ein Bild davon machen. Das Landgericht Oldenburg hielt deshalb die fristlose Kündigung eines Vermieters für rechtmäßig, nachdem der Mieter die Besichtigung der Wohnung durch Handwerker mehrfach verweigert hatte. Nach zehnjähriger Mietzeit habe ein erhebliches Bedürfnis des Vermieters bestanden, die Wohnung zu besichtigen. Dieser habe auch vor der Kündigung nicht zunächst eine Klage auf Zutritt zur Wohnung erheben müssen, so das Gericht (Urteil vom 3. 8. 2012 6 S 75/12).

Mieter kann Fotos von seiner Wohnung verbieten

der Vermieter muss seinen Mieter vorher um Erlaubnis bitten

Karlsruhe. (MV) Ein Foto ist ein wunderbares Hilfsmittel - vor allem, wenn es um die Vermietung einer Wohnung geht. Kann der Vermieter doch die schönen Seiten des Objekt besser zeigen als umständlich erklären. Doch der Gesetzgeber hat davor ein Hindernis aufgebaut: Möchte ein Vermieter Fotos in seiner vermieteten Immobilie anfertigen lassen, muss er den Mieter um Erlaubnis bitten. Das Einverständnis darf nicht vorausgesetzt werden.

Steht die Wohnung leer, sind Fotos kein Thema. Der Mann oder die Frau mit der Kamera spaziert herein und knipst nach Herzenslust. Ist die Wohnung aber vermietet, erfordert der Wunsch zu fotografieren eine gute Portion Diplomatie. Auf keinen Fall sollte der Vermieter oder Eigentümer mit der Tür (sprich Kamera) ins Haus fallen. Denn während der Mietzeit hat hier ausschließlich der Mieter das Sagen; er übt das Hausrecht aus.

Etwas förmlicher ausgedrückt: Die Eigentumsgarantie nach Artikel 14 Absatz 1 unseres Grundgesetzes schützt nicht nur die Eigentumsposition des Vermieters, sondern auch das Besitzrecht des Mieters an der Wohnung während des Mietverhältnisses, das dem Eigentum gleichgestellt ist.

Salopp oder förmlich - Fakt ist, allein der Mieter entscheidet, ob, wann und wo Fotos gemacht werden dürfen. Verstößt ein Vermieter dagegen, verletzt er sowohl die Rechte seines Mieters als auch dessen allgemeines Persönlichkeitsrecht aus Art. 2 GG.

Wer seinen Mieter mit ausreichendem Vorlauf freundlich um einen Fototermin bittet, wird in der Regel damit Erfolg haben. Sagt der Mieter allerdings nein, dann ist es so. Natürlich darf nochmals argumentiert, aber kein Druck gemacht werden. Das Recht auf Fotos hat der Vermieter nur, um Schäden zu dokumentieren.

BGH: Nach Abmahnung Kündigung rechtmäßig

Freies Laufenlassen von Hunden Grund für fristlose Kündigung

Karlsruhe. Der Bundesgerichtshof hat kürzlich entschieden, dass eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gerechtfertigt ist, wenn ein Mieter zwei Hunde unangeleint und frei auf den Grünflächen und dem Kinderspielplatz laufen lässt und hierfür bereits mehrfach ohne Erfolg abgemahnt worden ist.

Die beklagten Mieter, die von der Klägerin eine Fünf-Zimmer-Wohnung in einer Villa in Berlin gemietet hatten, ließen zwei Hunde frei auf den Gemeinschaftsflächen herumlaufen, wozu auch ein Kinderspielplatz gehört, obwohl dies in der Hausordnung ausdrücklich untersagt ist. Der Vermieter hatte aufgrund dieses Verhaltens bereits mehrere Abmahnungen ausgesprochen, trotzdem setzten die beklagten Mieter das vertragswidrige Verhalten fort.

Daraufhin kündigte der Vermieter den Mietern fristlos und beruft sich darauf, dass eine erhebliche Ver-

letzung mietvertraglicher Pflichten seitens der Mieter vorliege.

Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hatte die Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt. In nächste Instanz sah auch das Landgericht Berlin die Kündigung als rechtmäßig an und bestätigte daraus folgend das Urteil.

Die Mieter wehrten sich und zogen vor den Bundesgerichtshof. Der BGH hat das Verhalten der Mieter als eine erhebliche

Verletzung mietvertraglicher Pflichten angesehen und die Entscheidungen der Instanzgerichte bestätigt.

Nach Auffassung der Karlsruher Richter ist eine fristlose Kündigung nicht zu beanstanden, wenn Mieter sich beharrlich weigern, Pflichtverletzungen nicht fortgesetzt zu begehen und wenn diesen Pflichtverletzungen ein gewisses Gewicht zukommen, so wie es vorliegend gegeben sei.



Bundesgerichtshof

Urteile in Kürze

Die Kosten für einen 24-Stunden-Concierge- und Wachdienst können bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung als „sonstige“ Betriebskosten umlagefähig sein. Dies setzt jedoch ein konkretes Sicherheitsbedürfnis voraus, welches der Vermieter darlegen muss (LG Berlin - 65231/18).

Wird der Eigenbedarf damit begründet, dass die verheirateten Vermieter sich trennen würden und daher die Mietwohnung benötigen, genügt dies nicht - auch wenn feststeht, dass ein Ehegatte auf jeden Fall die Wohnung bezieht. In jedem Fall von Eigenbedarf muss die begünstigte Person namentlich oder zumindest eindeutig identifizierbar im Kündigungsschreiben genannt werden (AG Leonberg - 8 C 34/19).

Ein Mieterhöhungsverlangen, das mit drei Vergleichswohnungen begründet wurde, ist unwirksam, wenn die genannten Wohnungen nicht vergleichbar sind. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Wohnfläche um mehr als 25 Prozent abweicht oder Dachgeschosswohnungen mit Dachschrägen mit normalen Geschosswohnungen verglichen werden (AG Nürtingen 16 C 1616/19).

Der Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs umfasst neben den Umzugskosten und der doppelten Mietbelastung in der Umzugszeit auch die Mietdifferenz für die Dauer von dreieinhalb Jahren (AG Coesfeld - 4 C 156/19).

Die Kosten von Zwischenablesungen anlässlich von Umzügen können nicht wirksam durch Formularmietvertrag auf den Wohnraummietter abgewälzt werden (LG Leipzig - 08 O 1620/189)

Soweit vorhanden, hat der Mieter zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege. Behauptet der Vermieter, diese seien eingescannt und danach vernichtet worden, muss er dies im Streitfall beweisen (AG Konstanz - 11 C 464/18).

Kündigt der Vermieter eine Wohnung wegen Eigenbedarfs, um sie künftig als Zweitwohnung zu nutzen, muss die Kündigungserklärung Angaben zum Grund sowie zur Dauer und Intensität der beabsichtigten Nutzung enthalten. Die schlichte Mitteilung, die Wohnung „für notwendige Aufenthalte als Zweitwohnung“ nutzen zu wollen, reicht nicht aus (LG Berlin - 67 S 249/19).

Lenkungswirkung nur über Vermieter erreichbar

Belastungsgrenze der Mieter ist erreicht oder überschritten

Berlin. (dmb) Wie kürzlich bekannt wurde, schlagen das Bundesministerium der Finanzen (BMF), das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) und das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz in einem gemeinsamen Eckpunktepapier vor, „die Umlage der CO₂-Kosten auf die Mietenden auf maximal 50 Prozent zu begrenzen“. Die Hälfte der Kosten, die ab 2021 durch die CO₂-Bepreisung anfallen, soll demnach die Vermieterschaft tragen.

„Wir begrüßen diese Stoßrichtung ausdrücklich“, kommentiert die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes, Melanie Weber-Moritz. Der DMB hat sich in der Vergangenheit massiv für eine gerechtere Verteilung der durch die CO₂-Bepreisung entstehenden Kosten eingesetzt. „Anscheinend ist unsere Forderung in der Politik angekommen, dass Mieterinnen und Mieter zumindest nicht mit den vollständigen CO₂-Kosten belastet werden“, erklärt Weber-Moritz. „Allerdings fordern wir nach wie vor die hundertprozentige Ausklammerung der Mieterinnen und Mieter von der CO₂-Bepreisung.

Denn nur so kann die gewünschte Lenkungswirkung erreicht werden.“

Eine Umlage der CO₂-Bepreisung auf die Betriebskosten geht direkt zu Lasten von Mieterinnen und Mietern, ohne dass sie auf klimaschonende Heizsysteme umstellen oder Investitionen in energetische Sanierungen initiieren können, da dies nur Vermietern möglich ist. Müssen diese die hundertprozentigen Kosten der CO₂-Bepreisung zahlen, würden zusätzliche Anreize für Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme oder energetische Sanierungen entstehen. Der Deutsche Mieterbund appelliert daher an die Bundesregierung, Mieterinnen und Mieter vollständig von der CO₂-Bepreisung auszunehmen, um die gewünschte Lenkungswirkung im Gebäudebereich bei Vermietern zu erzielen.

„Die Belastungsgrenzen der Mieterinnen und Mieter in Städten und Ballungszentren ist erreicht bzw. in den unteren Einkommensgruppen bereits deutlich überschritten. Die Regierung sollte nun alles dafür tun, um die Mietbelastungsquoten zu reduzieren und gleichzeitig die Akzeptanz für mehr Klimaschutz nicht zu gefährden“ fordert Weber-Moritz.

Für eine durchschnittlich große Wohnung ist ab dem nächsten Jahr mit Mehrkosten von 25 bis 125 Euro zu rechnen. Schon jetzt sind die Heizkosten in einem energetisch schlechteren Haus im Schnitt mehr als doppelt so hoch wie in einem sanierten Haus. Die CO₂-Bepreisung vergrößert diese Schere deutlich, auf Kosten der Mieterinnen und Mieter, die sich keine neue Wohnung in einem ökologischen Haus mit klimafreundlicher Heizanlage leisten können. Die geplanten Rückerstattungsmechanismen adressieren diese Gruppe nur ungenügend, da zum Beispiel nicht per se alle Mieter und Mieterinnen in energetisch schlechten Gebäuden von einer gestiegenen Pendlerpauschale profitieren oder Wohngeld mit CO₂-Zuschuss beziehen. Die geplante Begrenzung der EEG-Umlage reicht nicht aus, um die gestiegenen Heizkosten abzufedern.



Fortsetzung von Seite 3

Reform des Baugesetzbuches nötig

Stellungnahme zwar grundsätzlich begrüßt, aber effektiveren Mieterschutz und weiterreichende Gestaltungsmöglichkeiten für Kommunen gefordert. Dies betrifft insbesondere die missbrauchsanfällige Ausnahmeregelung des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie die Ausgestaltung des kommunalen Vorkaufsrechts.

„Dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert werden soll, wurde auf dem Wohngipfel 2018 und in einem Grundsatzbeschluss der Großen Koalition 2019 vereinbart. Den im Gesetzesentwurf enthalten Vorbehalt jetzt als ideologisches Projekt und Gefahr für die Eigentumsbildung von Familien zu bezeichnen, führt völlig an der Realität des Wohnungsmarktes vorbei. Die vorgesehene Ausnahmeregelung, wonach bei geplanter Veräußerung an zwei Drittel der Mieter eine Umwandlung zu erteilen ist, läuft vor dem Hintergrund der enorm gestiegenen Kaufpreise für Wohneigentum völlig ins Leere“, erklärt der Präsi-

dent des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten.

Zudem muss das gemeindliche Vorkaufsrecht im Gesetzesentwurf gestärkt werden. Kommunen brauchen ein preislimitiertes Vorkaufsrecht für Immobilien und Grundstücke, da diese die explodierenden Bodenpreise nicht finanzieren können. „Die Spekulation am Wohnungsmarkt hat zu enormen Preissteigerungen geführt, wie die jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes zu den Bodenpreisen leidvoll unter Beweis gestellt haben. Der Gesetzgeber muss im Baugesetzbuch klarstellen, dass das gemeindliche Vorkaufsrecht grundsätzlich zum Verkehrswert ausgeübt wird“, fordert Siebenkotten.

Insgesamt liegt der Bauüberhang derzeit bei 740.400 Wohnungen. Die Zahl der genehmigten und noch nicht fertiggestellten Wohnungen erreichte im vergangenen Jahr den höchsten Stand seit 1998. Der für 2019 geplante Entwurf zur Novelle des Baugesetzbuches liegt seit Juni 2020 vor und basiert auf den Empfehlungen der Baulandkommission. Die Umsetzung des Gesetzes ist derzeit offen.

DMB-Präsident Siebenkotten legt nach

„Wir brauchen mehr Taten als Worte“

Berlin. (dmb) Der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, bewertet die Ergebnisse der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) bei der Zwischenbilanzkonferenz - die vor einigen Tagen stattfand - als unzureichend und verweist auf die nach wie vor großen Herausforderungen beim Bau von Sozial- und bezahlbaren Wohnungen.

„Vor allem das Ziel, in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen zu bauen, wird mit weniger als 1,2 Millionen Wohnungen erkennbar verfehlt. Hinzu kommt, dass die Anzahl an Sozialwohnungen weiterhin dramatisch sinkt, aktuell auf den Stand von nur noch 1,14 Millionen Wohnungen. Hier sind auch die Kommunen in der Pflicht, die zur Verfügung gestellten Mittel abzurufen“, so Siebenkotten.

Die Baugesetzbuchnovelle geht aus Sicht des Deutschen Mieterbundes zwar in die richtige Richtung, droht jedoch momentan aufgeweicht zu werden. „Wir appellieren deshalb an CDU und CSU, den Entwurf aus dem eigenen CSU-geführten Innenministerium nun auch wie geplant durchzubringen“, fordert Siebenkotten.

Er begrüßt, dass die Hamburger Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Dorothee Stapelfeldt, sich für eine Gemeinwohlorientierung beim Wohnungsbau ausspricht. Der Deutsche Mieterbund setzt sich schon seit Langem für eine neue Wohngemeinnützigkeit ein.

Nicht zuletzt müssen ShareDeals deutlich eingeschränkt werden. „Hier müssen Worten endlich Taten folgen. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde das per Koalitionsvertrag versprochen“, so Siebenkotten.

100 Gramm – oder darf's ein bisschen mehr sein?

112,5 Gramm Euros

... das sind genau 15 Stück.

Und 15 Euro bekommt jeder, der ein neues Mitglied für einen unserer Mietervereine wirbt!

Mieterverein
... der starke Partner an Ihrer Seite!

An sechs Tagen in der Woche für Sie erreichbar:

Ihr **Mieterverein**



0 23 31 /
2 04 36 - 0

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

Prozessvertretung

durch Vertragsanwälte – nach Richtlinie

Feuchtigkeits-Messungen

kostengünstig – durch Diplom-Biologen

Musterverträge

kostenlos

Mieterzeitung „WohnenAktuell“

kostenlos

Umzugs-Service + Entrümpelung

10 % Rabatt für Mitglieder

Maler- und Fußbodenleger-Service

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

Mietervereine

- die starken Partner

an Ihrer Seite



Guter Rat ist hier nicht teuer

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

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

Anzeige



ob nah, ob fern, ob groß, ob klein

UMZÜGE

durch Helmut Klein

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

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

Internationale Fachspedition
Mitglied im Verband der Möbelspediteure

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

Aktuelle Infos

Wohnungsunternehmen erhöhen wieder die Mieten

Laut aktuellem Bericht der Immobilien Zeitung hatten Vonovia und Vivawest bereits Mitte März angekündigt, dass ihre besonderen Ausnahmeregelungen für die von den Folgen der Pandemie belasteten Mieter Ende August auslaufen werden. Auch LEG und Deutsche Wohnen erhöhen nun wieder die Mieten. Vom 31. August an sollen nach und nach wieder Ankündigungen zu Mieterhöhungen rausgehen.

Nach rund einem halben Jahr ist also in den großen Konzernen der Weg wieder frei für wachsende Mieteinnahmen. Unklar ist laut Immobilien Zeitung für viele Wohnungsmanager, wie viele Mieter bereits am Anschlag sind. Laut einer Studie des Sachverständigenrats für Verbraucherfragen (SVRV) sind deutsche Mieterhaushalte ohne Rücklagen im Schnitt ab einem Verlust des Haushaltseinkommens von 100 Euro pro Monat finanziell durch Wohnkosten überlastet. Denn dann macht die Miete 40% des Einkommens aus.

Zahlungsschwierigkeiten wegen Corona

Viele Mieterinnen und Mieter befürchten, aufgrund der Corona-Pandemie künftig in Zahlungsschwierigkeiten zu geraten. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Servicemonitor Wohnen“ des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte immoconsult. Danach gaben 31 Prozent der Befragten an, dass sich die Einkommenssituation ihres Haushaltes aufgrund von Corona verschlechtert habe. Dies trifft insbesondere auf Haushalte mit Kindern und auf Paare unter 30 Jahren zu. 15 Prozent der Befragten befürchten, dass sie künftig in Mietzahlungsschwierigkeiten geraten könnten.?

Ob per Post oder Mail . . .

. . . egal auf welchem Wege Sie uns etwas zukommen lassen:

Bitte geben Sie in jedem Fall Ihre Mitgliedsnummer an.

Das gilt natürlich auch, wenn Sie uns anrufen.

Diplom-Biologe kommt kostengünstig ins Haus

Schimmel gefährdet die Gesundheit

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

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

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

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

In der Regel reicht die Inaugenscheinnahme durch den Experten, um das Vorhandensein von Feuchtigkeit und Schimmel und deren Ursachen festzustellen. In sehr seltenen Fällen allerdings sind auch Probe-Entnahmen 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

Hagen

Öffnungszeiten:

Montags bis mittwochs
von 8.00 bis 17.00 Uhr

donnerstags
von 8.00 bis 19.00 Uhr

freitags
von 8.00 bis 13.00 Uhr

samstags
von 8.30 bis 12.30 Uhr

Telefon 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Telefax 0 23 31 / 2 04 36 29

**Rechtsberatung für Mitglieder
und Telefontermine
nur nach Voranmeldung.**

Die telefonische Kurzberatung und
die persönliche Kurzberatung ohne
Termin finden nicht mehr statt!

Geschäftsstelle: Frankfurter Str. 74,
58095 Hagen (Buslinien 510, 512,
516 und 519, Haltestelle CineStar).

Mail: Info@mietervereine-hagen.de

Assessor jur. Frank Beitz
Rechtsanwältin Claudia Scholten
Rechtsanwalt Alexander Wieczorek
Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Altena

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat,
16.00 bis 17.00 Uhr – Bürgerzentrum
Burg Holtzbrink, Kirchstraße 20.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

Arnsberg

Jeden Mittwoch, 15.30 bis 16.30 Uhr –
Altes Rathaus, Alter Markt 19, EG,
Zi. 9.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Bad Wildungen

Jeden Dienstag, 15.00 bis 17.00 Uhr –
Brunnenstraße 41.

☎ 0 56 21 / 7 22 11

Rechtsanwalt Gerhard H. Wiegand

Brilon

Jeden 1. und 3. Montag im Monat,
14.30 bis 15.30 Uhr – Altes Amtshaus,
Verwaltungsgebäude, Bahnhofstraße
33, 2. OG, Zi. 26 (Trauzimmer).

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

Ennepetal

Jeden Montag, 15.30 bis 17.00 Uhr –
Haus Ennepetal, Gasstraße 10.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

Eschwege

Jeden Montag, 9.00 bis 12.00 Uhr – An
den Anlagen 7, Kanzlei Schill-Dunkel.

☎ 0 56 51 / 33 96 98

Rechtsanwältin Astrid Schill-Dunkel

Finnentrop

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,
16.00 bis 17.00 Uhr – Bürgertreff,
neben dem Rathaus.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Gevelsberg

Jeden Mittwoch, 14.30 bis 16.00 Uhr –
Bürgerzentrum, Mittelstraße 86, Raum
B 002, EG (im rechten Gebäudetrakt).

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek

Herdecke

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16.00
bis 17.30 Uhr – Robert-Bonnermann-
Schule, Bahnhofstraße 7.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek

Korbach

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,
9.00 bis 10.00 Uhr – Gemeindehaus
Kilianstraße, neben der Kilian-Kirche,
1. OG.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Lennestadt

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,
12.30 bis 13.30 Uhr – Rathaus
Lennestadt-Altenhudem, Thomas-
Morus-Platz 1, Zi. B 22.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Marsberg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat,
13.00 bis 14.00 Uhr – Bürgerhaus,
Casparistraße 2, Zi. 3.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

Meinerzhagen

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat,
12.45 bis 13.45 Uhr – Verwaltungsge-
bäude III, Bahnhofstraße 11, UG.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

Menden

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,
13.30 bis 14.30 Uhr – Städtischer
Seniorentreff, Neumarkt 3 / neben
Rathaus, Raum 1.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz



Wir sind für Sie da – nach wie vor!



Aber wir mussten und müssen unsere Arbeit für Sie
aus aktuellem Anlass neu organisieren.

**Wir beraten persönlich oder am Telefon
nur mit vereinbartem Termin!**

Das gilt natürlich auch für unsere Außenberatungsstellen.

Meschede

Jeden Mittwoch, 14.00 bis 15.00 Uhr –
VdK, Stiftsplatz 3, Fußgängerzone.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Schwelm

Jeden Mittwoch, 16.30 bis 18.00 Uhr –
Gemeinschaftsgrundschule, Engel-
bertstraße 2, Geb. 2, Raum 2E01EG.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek

Neheim-Hüsten

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,
16.30 bis 17.30 Uhr – Arnsberg-
Hüsten, Petrushaus St. Petri, Kirch-
platz 4, Eingang neben der Bücherei.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

Sundern

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,
15.00 bis 16.00 Uhr – Rathaus,
Rathausplatz 1.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

Warburg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat,
11.00 bis 12.00 Uhr – Verwaltungsge-
bäude (Behördenhaus), Bahnhof-
straße 28.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

Olpe

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,
14.15 bis 15.15 Uhr – Altes Lyzeum,
Franziskanerstraße 8, Zi. 16.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Olsberg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 9.00
bis 10.00 Uhr – Rathaus, Bigger Platz
6, 2. OG, Zi. 205.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

Werdohl

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat,
14.30 bis 15.30 Uhr – Rathaus Altbau,
Goethestraße 51, Zi. 109, 1. OG links.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

Wetter

Jeden 4. Dienstag im Monat, 16.00 bis
17.30 Uhr – Bürgerhaus, Kaiserstraße
132, Zi. 6, 1. OG.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek

Witzenhausen

Jeden Montag, 14.00 bis 16.00 Uhr,
Steinstraße 26, Praxis Shell und Klick.

☎ 0 56 51 / 33 96 98

Rechtsanwältin Astrid Schill-Dunkel

Kurzfristig notwendige
Änderungen
entnehmen Sie der Tagespresse

Plettenberg

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat,
11.00 bis 12.00 Uhr – AWO-Haus,
Brachtstraße 6, 1. OG.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

Schmallenberg

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,
11.00 bis 12.00 Uhr – Kurhaus
Fredeburg, Am Kurhaus 4.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Gasetagenheizung muss nicht ausgetauscht werden

Gutachter stellte keine Endenergie-Einsparung fest – keine Duldung

Berlin. Es besteht keine Duldungspflicht des Mieters zur Anbindung der mit einer Gasetagenheizung ausgestatteten Wohnung an eine zentrale Gasheizung als kombinierter Heiz- und Warmwasseranlage, wenn gutachterlich festgestellt wurde, dass damit keine Endenergieeinsparung eintritt (LG Berlin vom 23.7.2019 – 67 S 318/15).

Der Vermieter begehrte vom Mieter die Duldung des Einbaus von Isolierglasfenstern sowie die Duldung des Einbaus einer zentralen Gasheizungsanlage zur Anbindung der Wohnung an die zentrale Heizungsanlage, einer kombinierten Heiz- und Warmwasseranlage, verbunden mit den dafür erforderlichen Maßnahmen. Der Mieter verweigerte die Duldung.

Die daraufhin erhobene Duldungsklage wurde hinsichtlich des Heizungseinbaus vom Landgericht abgewiesen, und zwar mit einer für den heizungstechnischen Laien überraschenden Begründung. Zwar liege eine nachhaltige Einsparung von Endenergie im Sinne des § 555 b Nr. 1 BGB schon dann vor, wenn die Maßnahme dauerhaft wirke und bei im Übrigen unveränderter bestimmungsgemäßer Nutzung der Mieträume zu einer messbaren Reduzierung des Energieverbrauchs führen werde.

Diese Voraussetzungen seien im Hinblick auf die vorliegenden Maßnahmen jedoch nicht erfüllt. Dies ergebe sich aus dem Gutachten des von der Obersten Bauaufsicht Berlin anerkannten Prüfsachverständigen für energetische Gebäudeplanung und seinen Erläuterungen im Rahmen seiner Vernehmung in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht. Der Sachverständige komme mit überzeugenden Überlegungen und Berechnungen zu dem Ergebnis, dass die genannte Erneuerung durch gemeinsame zentrale Erzeugung von Heizwärme- und Trinkwarmwasser bereits keine Maßnahme darstelle, durch die in Bezug auf die Mietsache bei üblichem Nutzerverhalten Endenergie nachhaltig eingespart werde. Dies sei dem Umstand geschuldet, dass zwar durch die Umstellung von Niedertemperaturtechnik auf Brennwerttechnik anteilig eine energieenergetische Verbesserung bei der Wärmeerzeugung resultiere, dem jedoch ein höherer Energiebedarf bei der Trinkwarmwasserbereitung und Wärmeverteilung gegenüberstehe.

Der Einwand des Vermieters, die Bewertung der Einsparung von Endenergie beziehungsweise Primärenergie sei getrennt nach Warmwasser- und Heizwärmeerzeugung zu berechnen, verfange nicht. Insoweit müsse sich der Vermieter daran festhalten lassen, dass er in der Modernisierungsankündigung erklärte, den Einbau einer zentralen Gasheizungsanlage inklusive Warmwasserbereitung zu beabsichtigen und die Versorgung der Wohnung über diese kombinierte Heiz- und Warmwasseranlage zu gewährleisten.

Der Sachverständige weise insoweit zutreffend darauf hin, dass angesichts der nunmehr gemeinsamen zentralen Erzeugung von Trinkwarmwasser und Heizwasser insgesamt keine Einsparung eintrete, wenn lediglich ein Teil der neuen zentralen Technik zu einer Einsparung führe, der andere Teil der neuen zentralen Technik aber zu einem größeren Mehrverbrauch führe.

Überzeugend sei ferner der weitere Hinweis des Sachverständigen, die Trennung bei der Beurteilung der Gesamtmaßnahme sei darüber hinaus technisch nicht möglich, da im Fall des unterbleibenden Anschlusses einzelner Wohnungen an die gemeinsame Warmwassererzeugung eine voraussichtlich überdimensionierte Anlage vorhanden wäre.

Ebenso wenig führe der Verweis auf nach dem Austausch der Fenster und dem Einbau von neuen energiesparenden Außenfenstern sowie des dadurch reduzierten Heizwärmebedarfs zu keiner für den Vermieter günstigen Beurteilung.

Denn insoweit sei zu berücksichtigen, dass bei dem gemeinsamen Ansatz der Gesamtmaßnahmen mit neuen Fenstern und neuer Heiz- und Warmwasserbereitung selbst unter Vernachlässigung einer möglichen höheren Dichtheit der neuen Fenster ein maßgeblicher Energieeinspareffekt durch den Austausch der Fenster und nicht durch die Erneuerung/Anpassung der Heiz- und Trinkwasserversorgung resultiere – mit der Folge, dass in Kombination mit dem Austausch der Fenster die Anpassung der Heizanlagentechnik nicht zu einer Einsparung von Endenergie führe.

Ist Ihr Nachbar schon Mitglied im Mieterverein?

Auch wenn Mieter glaubt, dass er zustimmen muss

Irrtum des Mieters ändert nichts an Wirksamkeit der Mieterhöhung

Karlsruhe. (dmb) Allein aus seinem Schreiben, dass er eine höhere Miete möchte, kann der Vermieter keinen Anspruch ableiten. Erklärt der Mieter aber daraufhin, dass er mit der höheren Miete einverstanden ist, muss er diese grundsätzlich auch zahlen.

Dies gilt selbst dann, wenn der Mieter irrtümlich dachte, zur Zustimmung verpflichtet zu sein – entschied der Bundesgerichtshof (VIII ZR 234/18). Im zugrundeliegenden Fall enthielt der Mietvertrag über die tatsächlich 102,11 qm große Wohnung keine Flächenangabe. Alle vier Mieterhöhungserklärungen des Vermieters legten eine Wohnfläche von 113,66 qm zugrunde. Der Mieter stimmte jeweils zu und zahlte.

Die letzte Mieterhöhungserklärung zweifelte der Mieter jedoch an und machte geltend, die Fläche sei deutlich geringer. Seine Forderung auf Erstattung von vermeintlich überzahlter Miete in Höhe von rund 6.000 Euro scheiterte vor dem BGH.

Laut Senat rechtfertigt der Irrtum über die Wohnfläche keine Vertragsanpassung zugunsten des Mieters, da dem Mieter ein unverändertes Festhalten an den Mieterhöhungsvereinbarungen zumutbar sei. Der Fehler habe sich im konkreten Fall gerade nicht ausgewirkt. Denn den Vermietern stünde auch bei Berücksichtigung der wahren (geringeren) Wohnfläche ein Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung zu.

Aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofes:

Baulärm kein Grund für Mietminderung

Karlsruhe. Der BGH hat sich in einer aktuellen Entscheidung (VIII ZR 31/18) erneut mit der Frage befasst, ob der Mieter die Miete mindern darf, wenn Lärm durch eine Baustelle in seiner Nachbarschaft entsteht. Damit korrigierten die Karlsruher Richter die unterschiedliche Rechtsprechung von Amts- und Landgerichten, die mehr an einen Flickenteppich erinnerte.

Das Landgericht Berlin (18 S 211/16) beispielsweise war der Auffassung, eine Großbaustelle in der Nähe berechtige zur Mietminderung. Anders sah es das Amtsgericht Hamburg-Bergedorf. Dort war man der Ansicht, dass Neubauarbeiten auf zuvor unbebauten Flächen in der Nachbarschaft in der Regel keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel darstellen.

Im vorliegenden Fall minderte ein Berliner Mieter seine Miete um 10 %, da er sich durch den Lärm einer Neubaubaustelle erheblich gestört fühlte. Die Vermieterin akzeptierte das nicht und verlangte die Zahlung der vollständigen Miete.

Nach Ansicht der Karlsruher Richter reicht alleine eine nahe Baustelle nicht aus, um einen Mangel wegen Lärmstörungen zu bejahen. Der BGH bestätigt damit seine Rechtsprechung aus dem Jahr 2015 (VIII ZR 197/14), wonach das Risiko von Umfeld Veränderungen nicht einseitig dem Vermieter auferlegt werden dürfe.

Könne der Vermieter keine rechtlichen Schritte gegen den lärmenden Bauherrn unternehmen, dürfe er auch grundsätzlich nicht mit Mietminderungen seines Mieters belastet werden. Der BGH ist also – trotz vielfältiger Kritik – nach wie vor der Auffassung, dass der Mieter die Miete nicht mindern darf, wenn auch der Vermieter nicht gegen den Lärm vorgehen kann bzw. ihn entschädigungslos hinnehmen muss. Da das Berufungsgericht aber bereits das Vorliegen eines Mangels nicht ausreichend geprüft hatte, hat der BGH die Entscheidung zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Claudia Scholten

Rechtsanwältin

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 78 • Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

eMail RA-Scholten@web.de



Fachanwältin für
Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Jede zweite deutsche Großstadt für Familien mit Kindern kaum bezahlbar

Immer höherer Anteil des Einkommens für die Miete

Eine Analyse von immowelt zur Mietbelastung einer 4-köpfigen Familie nach Berufsabschlüssen in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern zeigt:

- **Eltern mit anerkanntem Berufsabschluss müssen in 46 von 79 Großstädten mehr als ein Viertel des Einkommens für Miete ausgeben – in 11 Städten liegt die Belastung sogar über 33 Prozent**
- **Für Eltern ohne Berufsabschluss ist die Belastung in 71 Großstädten hoch – in 41 Städten sind Mieten kaum noch leistbar**
- **In München und Berlin ist Mietbelastung für Familien am größten und auch für Akademiker kaum noch zu stemmen**
- **Hohe Wohnkosten wegen niedrigeren Einkommens auch in Heidelberg, Freiburg im Breisgau und Rostock**

Nürnberg. Für Familien ist das Wohnen in vielen deutschen Großstädten zur finanziellen Herausforderung geworden. Für Arbeitnehmer ohne Hochschulabschluss erreichen die Mietkosten für eine familienaugliche Wohnung vielerorts die Grenzen des Leistbaren. In München und Berlin müssen selbst Eltern mit anerkanntem Berufsabschluss bei Neuvermietungen über 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aufwenden. Doch nicht nur Metropolen sind betroffen: In Heidelberg, Freiburg im Breisgau und Rostock beläuft sich die monatliche Belastung trotz Berufsabschluss auf 38 Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Analyse von immowelt. Hierfür wurde für Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern die

monatliche Belastung durch Miet- und Nebenkosten einer Wohnung mit 80 bis 120 Quadratmetern in Relation zum mittleren Haushaltsnettoeinkommen einer 4-köpfigen Familie berechnet. Als Grundlage dienen die von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Bruttoeinkommen, unterschieden nach Berufsabschlüssen (ohne, anerkannter, akademischer). Diese wurden in entsprechende Nettogehälter umgerechnet.

Hohe Wohnkostenbelastung in jeder 2. deutschen Stadt

Ein Mietanteil von mehr als 25 Prozent am Haushaltsnettoeinkommen gilt als hohe Belastung. Mehr als 33 Prozent gelten gemeinhin als Überbelastung, weil dann nur noch wenig Geld zum Leben bleibt. In jeder 2. untersuchten deutschen Stadt müssen sogar Eltern mit anerkanntem Berufsabschluss mehr als ein Viertel des Haushaltsnettoeinkommens aufwenden, um eine familienaugliche Wohnung anzumieten. Sind beide Elternteile ohne Berufsabschluss, trifft das gar in 71 von 79 untersuchten Städten zu. Angesichts der hohen Mietkosten in deutschen Großstädten bleibt vielen Familien, wenn die Wohnung zu klein wird, oftmals nur noch Wohngeld zu beantragen, in der aktuellen Wohnung zu bleiben, oder aufs Land zu ziehen. Es mangelt in vielen Städten an Sozialwohnungen, die für Familien günstigen Wohnraum bieten.

Trotz Berufsabschluss:

Mietquote in 11 Städten über 33 Prozent

Für Familien, in denen beide Elternteile einen anerkannten Berufsabschluss vorweisen können, ist eine geräumige Wohnung bei Neuvermietung in deutschen Großstädten fast

nicht mehr zu bezahlen: Selbst mit einem mittleren Verdienst belaufen sich in 11 Städten die Wohnausgaben auf über ein Drittel des Budgets eines Haushalts mit einem Voll- und einem Halbverdiener – so etwa in Hamburg (36 Prozent), Frankfurt (37 Prozent), Berlin (42 Prozent) und München (46 Prozent). In kleineren Großstädten wie Heidelberg, Freiburg im Breisgau und Rostock (je 38 Prozent) sind es vor allem die geringeren Einkommen, die das Wohnen schwer bezahlbar machen. Im Ruhrgebiet hingegen sind familienaugliche Wohnungen mit einem Berufsabschluss noch bezahlbar: In Gelsenkirchen, Duisburg oder Recklinghausen beispielsweise liegt die Wohnquote bei unter 20 Prozent. Besonders schwer wird es in vielen Städten für Familien ohne Berufsabschluss: In mehr als der Hälfte der untersuchten Städte belaufen sich Miete und laufende Kosten auf mehr als 33 Prozent des mittleren Nettoeinkommens eines Haushalts. Besonders hoch ist die Belastung in Berlin (49 Prozent) und München (55 Prozent).

München und Berlin:

Hohe Belastung auch für Akademikerfamilien

Akademikerfamilien verfügen tendenziell über ein höheres Haushaltseinkommen, daher ist für sie die monatliche Belastung durch Miete und Nebenkosten auch geringer. In Frankfurt, Hamburg (jeweils 27 Prozent) und Stuttgart (26 Prozent) ist die Mietbelastung zwar hoch, aber kann noch als leistbar gelten. In München (33 Prozent) und Berlin (31 Prozent) ist aber auch für Akademiker fast die Grenze dessen erreicht, was gemeinhin als noch zumutbare Wohnkostenbelastung gilt. Das tendenziell höhere Einkommen in diesen Metropolen wird

durch die hohen Mietpreise wieder aufgefressen – Eltern haben am Ende des Monats sogar oftmals weniger übrig als in kleineren Städten, obwohl sie dort weniger verdienen.

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den deutschen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Mietpreise spiegeln den Median der Nettokaltmieten bei Neuvermietung für Wohnungen mit einer Fläche von 80 bis 120 Quadratmetern wider, die im 1. Halbjahr 2020 angeboten wurden. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Als Nebenkosten wurden 217 Euro veranschlagt. Die Daten für die Bruttogehälter stammen von der Bundesagentur für Arbeit. Diese wurden in entsprechende Nettogehälter mit einem Vollverdiener (Steuerklasse 3) und Teilverdiener (Steuerklasse 5) umgerechnet. Lohnnebenkosten sowie Kindergeld für 2 Kinder wurden berücksichtigt.



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

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

Ihre Ansprechpartnerin:
Nicole Flocco
Tel.: 02331 3544-4204
n.flocco@heb-hagen.de



Hagener Entsorgungsbetrieb

Wir sprachen mit dem Leiter der Rechtsabteilung, Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

„Wir arbeiten unter erschwerten Bedingungen – aber es geht“

WohnenAktuell: Herr Wintersohle, sind Sie gesund?

Stefan Wintersohle: Ja, das bin ich! Und nicht nur ich. Wir haben im gesamten Mitarbeiterkreis keinen Fall einer ernsthaften Erkrankung – auch nicht Corona.

WA: Was hat sich bei Ihrer Arbeit für die Mietervereine geändert?

SW: Einiges! Ganz zu Beginn, als die Pandemie sich ausbreitete, hatten wir die Geschäftsstelle komplett geschlossen. Beratungen fanden nur noch am Telefon statt. Und unsere Außenberatungsstellen konnten wir eine zeitlang gar nicht bedienen.

WA: Sie bieten aber inzwischen wieder alle Beratungsformen an, so wie es vor der Problematik mit Corona war?

SW: Nein, es ist bei uns doch einiges anders geworden: Zum Beispiel gibt es die Beratung ohne Voranmeldung, die wir dienstags und donnerstags vormittags in der Geschäftsstelle in Hagen im Angebot hatten, bis auf weiteres nicht mehr. Dann haben wir die Telefonberatung, die nur eine Kurz-Beratung war und vorher morgens und mittags für einen bestimmten Zeitraum lief, deutlich ausgeweitet. Quantitativ und insbesondere qualitativ!

WA: Kann man denn am Telefon eine fundierte Beratung durchführen?

SW: Natürlich – wenn man es vernünftig organisiert. Es werden Telefon-Beratungstermine von unseren Mitarbeiterinnen vergeben. Zur vereinbarten Zeit ruft der Rechtsberater das Mitglied an – nicht mehr umgekehrt. Erforderliche Unterlagen werden vom Mitglied eingescannt. Wenn diese Möglichkeit nicht besteht, gibt es immer noch den alten und bewährten Weg über die Post. .

WA: Die telefonische Kurzberatung wird also nicht mehr angeboten?

SW: Die ist Schnee von gestern! Ein Telefon-Beratungstermin unterscheidet sich in nichts mehr von einer persönlichen Beratung. Er dauert genauso lange, der Rechtsberater nimmt sich soviel Zeit wie er braucht – und der Erfolg gibt uns recht.

SW: Gibt es denn überhaupt noch eine persönliche Beratung?

SW: Natürlich! Neuaufnahmen kommen nach wie vor ins Haus. Außerdem gibt es mannigfaltige Gründe, die eine persönliche Beratung notwendig machen. Ältere Mitglieder beispielsweise nehmen die Telefonberatung manchmal nur ungern in Anspruch.

WA: Die Beratungen in den Außenberatungsstellen finden statt wie vor Corona?

SW: Natürlich nicht! Und es wird kompliziert. Die einzelnen Gesundheitsämter schreiben uns vor, welche Schutzmaßnahmen wir einzuhalten haben. Das kann in Schwelm anders sein als in Finnentrop, in Witzenhausen anders als in Arnsberg.

WA: Warum nehmen Mitglieder aus beispielsweise Arnsberg denn nicht die Telefonberatung in Anspruch?

SW: Das tun sie! Aber trotzdem gibt es diverse Änderungen, die unsere Arbeit in den Außenberatungsstellen jetzt und in Zukunft prägen. So gehört der Termin ohne Anmeldung dort der Vergangenheit an.

WA: Das ist doch kein Thema. Dann ruft man eben an ...

SW: Das ist nicht der einzige Unterschied zu früher. Während es in der Zeit vor Corona passieren konnte, dass plötzlich viele – sagen wir mal sieben oder acht – Mitglieder bei uns Rat und Hilfe suchten und auch schnell und unbürokratisch bekamen, wird jetzt genau nach Anmeldungen abgearbeitet!

WA: Was ist denn daran so schlimm? Bei einer guten Organisation kann das doch nicht das große Problem sein?

SW: Aber die Zeit ist das Problem. Wenn auf meiner Liste vier oder fünf Mitglieder eingetragen sind, dann werden auch nur die vier oder fünf beraten!

WA: Gibt es noch weitere Probleme, die sich auf Ihre Arbeit auswirken?

SW: Ein weiteres Thema ist, dass wir schriftlich dokumentieren müssen, wer bei uns war, welche Beratungsstelle er aufgesucht hat und welchen Zeitraum

die Beratung umfasste. Und das müssen wir in allen Außenberatungsstellen tun – und natürlich in unserer Geschäftsstelle in Hagen. In der Verbraucherberatung in Hagen, wo wir ebenfalls Rechtberatung im Mietrecht anbieten, sind wir ebenfalls an diese Vorgehensweise gebunden.

WA: Können Sie der ganzen Situation vielleicht auch etwas Positives abgewinnen?

SW: Ja – das kann ich tatsächlich. Die augenblickliche Krise, unter der wir alle leiden, führt dazu, dass wir die Digitalisierung vorantreiben. Denn da waren wir nicht vorn dabei ...

WA: Herrn Rechtsanwalt, wir danken Ihnen für das Gespräch!

Das Gespräch führte Klaus-P. Dietrich



Strom in Deutschland mit am teuersten

Eine Analyse von 126 Ländern zeigt, dass deutsche Verbraucher im internationalen Vergleich enorm viel Geld für Strom ausgeben müssen. Insgesamt liegt die Bundesrepublik im internationalen Ranking auf Platz 16. In den Top 10 finden sich Länder wie Ruanda, Sierra Leone oder Burkina Faso. Das einzige „Erste-Welt-Land“, in dem die Strompreise laut Verivox noch höher sind als in Deutschland, ist Portugal (Rang 13). Für den Jahresverbrauch eines Ein-Personen-Haushalts (1500 Kilowattstunden) gehen laut Verivox rund 1,2 Prozent der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wirtschaftsleistung drauf – mehr als doppelt so viel wie in Schweden oder den Niederlanden. Insgesamt haben sich die Strompreise in Deutschland seit der Jahrtausendwende mehr als verdoppelt. Derzeit kostet die Kilowattstunde in der Grundversorgung im Schnitt rund 32,10 Cent. Grund für das Preishoch sind zahlreiche Steuern und Abgaben. Sie machen mittlerweile rund zwei Drittel des Strompreises aus.

Bilanz nach zwei Jahren „Wohngipfel“

Zwei Jahre nach dem sogenannten Wohngipfel der Bundesregierung ziehen der DMB und der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB) eine ernüchternde Bilanz: Der Wohnungsneubau stagniert. Die Bundesregierung hat für diese Legislaturperiode den Neubau von 1,5 Millionen Wohnungen als Ziel ausgegeben. Statt der dafür benötigten 375.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2018 aber nur 285.000 Wohnungen und 2019 rund 293.000 Wohnungen fertiggestellt. Der Bauüberhang liegt derzeit bei 740.400 Wohnungen, gleichzeitig explodieren die Baulandpreise. In den sieben größten Städten haben sich zwischen 2010 und 2018 die Preise für Bauland um 175 Prozent erhöht.

Neue Wohnung - neues Konto?

Dann denken Sie bitte an Ihren Mieterverein, damit Briefe und unsere Zeitung WohnenAktuell auch in Zukunft den Weg zu Ihnen finden.

Diesen Coupon ausfüllen, ausschneiden, auf eine Postkarte kleben und senden an:

Geschäftsstelle der Mietervereine, Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen

Sie können uns Änderungen Ihrer Anschrift auch telefonisch durchgeben: ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Mitgliedsnummer

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Geburtsdatum

Name, Vorname

Straße Haus-Nr.

PLZ Wohnort

D	E																		
---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

IBAN

Name und Ort des Kreditinstitutes

Für jedes neu gewonnene Mitglied erhalten Sie eine Prämie von 15 Euro!

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

Beitrittserklärung

Mitglieds-Nr. (wird vom Mieterverein eingetragen)

Ich / wir erkläre(n) hiermit ab _____ meinen / unseren Beitritt zum **Mieterverein** _____ und erkenne(n) gleichzeitig die Vereinssatzung an, die mir / uns auf besonderen Wunsch ausgehändigt wird.

Es ist mir / uns bekannt, dass ein Austritt entsprechend der Kündigungsbedingungen in § 4 Absatz 2 nur mit einer Frist von einem Jahr zum Ende des Kalenderjahres erfolgen kann. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Ich bin / wir sind damit einverstanden, dass bei einer Adressänderung diese dem Mieterverein durch den Postdienst bekanntgegeben wird und die Mitglieds-Daten EDV-mäßig beim Mieterverein gespeichert werden (BDSG).

Ich bin / wir sind darüber informiert worden, dass ich / wir die regelmäßig erscheinende Mitgliederzeitung „WohnenAktuell“ erhalten werde(n). Durch diese Zeitung werden auch alle für das Mitgliedschafts-Verhältnis wichtigen Informationen mitgeteilt, sofern das nicht anderweitig geschieht.

Bitte nachfolgende Angaben in Druckschrift!

Anrede, Titel

Vorname selbst / Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Beruf

Name selbst / Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Beruf Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Geburtsdatum

Geburtsdatum Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Straße / Hausnummer

Telefon

PLZ

Wohnort

Telefax

Handy

E-Mail

Ort

Datum

Unterschrift des neuen Mitglieds / Ehegatten / Lebensgefährten(in)

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

Bei Eintritt in den Verein und sofortiger Inanspruchnahme von Leistungen ist die Zahlung von Aufnahmegebühr und Erstbeitrag in bar erforderlich!

Geworben durch:

Name / Vorname

Straße / Haus-Nr.

PLZ

Wohnort.

DMB: „Jeder zweite Abrechnung ist falsch“

Ärger bei den Nebenkosten: Die Hausmeister-Abrechnung

Hagen. (MV) Sie kommen so sicher wie das Amen in der Kirche; die Rede ist von den Nebenkosten-Abrechnungen – korrekt Betriebskosten-Abrechnungen – für Mieter. Jedes Jahr verschicken die Vermieter ca. 30 Millionen Abrechnungen.

Betriebskosten sind Kosten, die beim „Betrieb“ eines Hauses entstehen. Und zwar unabhängig davon, ob ein Haus vermietet ist, selbst vom Eigentümer bewohnt wird oder wenn es leersteht. Dass es beim nicht bewohnten, leerstehenden Gebäude nur die nicht verbrauchsabhängigen Kosten sind, ist klar: Kosten für Heizung, Wasser, Abwasser und die Abfallentsorgung beispielsweise fallen kaum an.

Ein besonderer „Problemfall“ ist manchmal der Hausmeister. Es gibt – insbesondere bei den größeren Wohnungsgesellschaften – zunehmend die Praxis, Hausmeister bei Tochtergesellschaften anzustellen. Und diese Gesellschaften erwirtschaften natürlich Gewinne, die die Mieter zu zahlen haben. Allerdings muss der Vermieter in diesem Fall das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten. Das Amtsgericht Köln (213 C 572/96) hat deutlich gemacht, dass, wenn diese Kosten doppelt so hoch sind wie bei einem vergleichbaren Unternehmen, dieses Gebot mißachtet wird und Mieter die geforderte Summe nicht bezahlen müssen.

Die Transparenz der Kosten für den Hausmeister bleibt nicht selten auf der Strecke, wie zahllose Gerichtsurteile zeigen. Denn ein Hausmeister trägt auf oft zwei Schultern: Er ist einerseits für diverse Arbeiten zuständig, die auf die Mieter umgelegt werden können, wie Gartenpflege, Treppenhausreinigung, Bedienung der Zentralheizung und die Beseitigung von Schnee und Eis im Winter, um nur einige zu nennen. Auf der anderen Seite wird er beispielsweise für kleinere Reparaturen herangezogen, für die Besichtigung von Wohnungen, die neu vermietet werden, für die Neugestaltung des Gartens und auch für gegebenenfalls notwendig gewordene Baumfällungen.

In einem Fall enthielt die Betriebskosten-Abrechnung einfach die Position „Hausmeisterkosten“. Im Mietvertrag war vereinbart, dass zu den Hauswartkosten die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen zählen. Von den Gesamtkosten für den Hausmeister nahm der Vermieter einen Abzug von 10 Prozent vor, da

der Hausmeister gelegentlich auch nicht umlagefähige Verwaltungsarbeiten tätigte.

Der Fall landete vor dem Bundesgerichtshof (VIII ZR 27/07).

Der BGH billigte diesen pauschalen Abzug nicht. Der Vermieter müsse vielmehr die Kosten der umlagefähigen Hauswartstätigkeit einerseits und die nicht umlagefähige Verwaltungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten andererseits nachvollziehbar aufschlüsseln, so dass die umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden könnten.



Hier habe der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast. Entscheidend sei der tatsächliche Zeitaufwand des Hauswarts für die jeweiligen Arbeiten. Die Karlsruher Richter führten aus, dass in verfahrensrechtlicher Hinsicht der Mieter die Höhe der Hauswartskosten nur bestreiten muss. Es obliegt dem Vermieter, die bestrittene Forderung konkret darzulegen.

Ein Grund mehr für alle Mieter, bei der Nebenkosten-Abrechnung genau hinzuschauen! Hier noch einmal die gängigen umlagefähigen Nebenkostenarten in der Übersicht:

Bei der **Heizkostenabrechnung** müssen Mieter nicht nur die reinen Brennstoffkosten für Gas, Öl oder Fernwärme zahlen, sondern auch Heizungsnebenkosten, wie Betriebsstrom,

Heizungswartung und Kosten für Wärmemessdienstfirmen. Bei der **Warmwasserversorgung** gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Heizkostenabrechnung.

Zu den **Wasserkosten** gehören neben dem reinen Wassergeld auch die Kosten einer

Wasseruhr inklusive regelmäßiger Eichkosten, Kosten der Berechnung und Aufteilung. In den meisten Fällen erfolgt die Abrechnung der Wasserkosten nach dem Verteilerschlüssel „Kopffzahl“ oder „Wohnfläche“. Nur im Neubaubereich muss zwingend verbrauchsabhängig anhand von Wasseruhren in den Wohnungen abgerechnet werden. Zu den Entwässerungskosten gehören die städtischen Kanalgebühren. Auch Niederschlagswasser gehört zu den Entwässerungskosten.

In der Betriebskostenverordnung ist von „laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks“ die Rede, gemeint ist die **Grundsteuer**.

Die **Gartenpflegekosten** fallen an bei der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sowie der Rasenpflege.

Zu den Kosten des **Aufzuges** die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Aufzugsanlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit. Keine Reparaturkosten!

Kosten der **Versicherung** des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug. Auch Kosten für eine Versicherung gegen Elementarschäden, wie Überschwemmungen oder Erdbeben, zählen hierzu.

Kosten der **Müllabfuhr**, auch die laufenden Kosten für einen Müllschlucker oder andere Systeme zur Erfassung der Müllmengen.

Kosten für die **Säuberung** der gemeinsam benutzten Gebäudeteile.

Die Kosten des Betriebs der **Gemeinschaftsantennenanlage** oder die Kosten des Betriebs des Breitbandkabelnetzes sind Betriebskostenpositionen.

Die **Stromkosten** für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküche.

Zur **Straßenreinigung** gehören die von der Gemeinde erhobenen Gebühren und die Kosten, die für die Säuberung der Straßen und Fußwege aufgewendet werden müssen.

Die **Schornsteinfegerkosten** und die Kosten der ggf. notwendig werdenden Immissionsmessungen sind ebenfalls umlagefähig. Auch die Kosten der Feuerstättenschau, die der Schornsteinfeger in regelmäßigen Abständen durchführt (zweimal in 7 Jahren), zählen dazu.

Alexander
Wieczorek



Rechtsanwalt

Mietrecht
Strafrecht
Mediator

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 40 • Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

eMail: info@Kanzlei-am-Kreisel.de