



09455

# Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 2/2022

## Ein Jurist mit Leib und Seele ergänzt das Team

Das Team unserer Rechtsberater hat Verstärkung bekommen. Assessor jur. Werner Beuckelmann berät seit April Hilfesuchende in Hagen, Altena, Menden, Sundern und Werdohl bei ihren Problemen zum Thema Mietrecht. Um ihn besser kennenzulernen, hat er uns ein paar Fragen beantwortet, die vielleicht auch ein bisschen überraschend sind ...

**Frage: Wie sieht die erste Stunde Ihres Tages aus?**

Antwort: Es kommt darauf an, ob der Tag ein Arbeits- oder ein Freizeittag ist. Arbeitstag: Der Wecker klingelt um 05:30 Uhr. Dann aufstehen, frühstücken, waschen, anziehen. Stunde ist rum. Freizeittag: Ausschlafen! Dann aufstehen, mit meiner Frau frühstücken, sprechen und erzählen ...; Stunde ist schon rum.

**Frage: Warum engagieren Sie sich gerade für den Mieterverein?**

Antwort: Mieter und Mieterinnen gehören zu den größten gesellschaftlichen Gruppen. Sie werden leider oft ausgenutzt und sind ohne fachliche Unterstützung auch oft macht- und wehrlos.

**Frage: Wie war Ihr beruflicher Weg bis zu dem Zeitpunkt heute?**

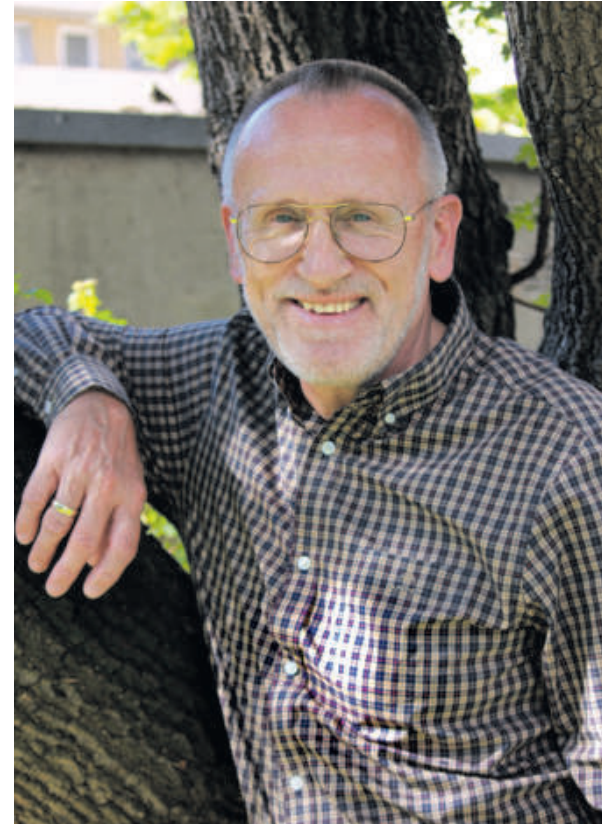
Antwort: Nach dem Studium habe ich zeitnah den Beruf des Rechtsanwalts ergriffen. Als Rechtsanwalt war ich weniger als Spezialist tätig, mehr als Allrounder. Bearbeitet habe ich alle rechtlichen Angelegenheiten des täglichen Lebens, die sich im Alltag der Mitmenschen ergaben. Einen Schwerpunkt bildeten schon damals mietrechtliche Angelegenheiten.

Nach mehr als 23 Jahren habe ich mich beruflich verändert. Ich war dann über 5 Jahre als Berater in einer Aufnahmeeinrichtung für Geflüchtete tätig. Dort habe ich Menschen, die gerade nach Deutschland gekommen waren, mit Rat und Tat zur Seite gestanden. Und dann habe ich die Stelle beim Mieterverein Hagen angetreten.

**Frage: Liegt es Ihnen im Blut, anderen Menschen zu helfen?**

Antwort: Ja. Im Verwandten- und Bekanntenkreis bin ich dafür bekannt, dass ich mit anpacke, wenn es erforderlich ist, und dass ich zuhören kann, wenn jemand „sein Wort loswerden“ und einen, nicht

Das neue Mitglied im Rechtsberater-Team: Werner Beuckelmann. Zu seinen Eigenschaften zählen Engagement, Verschwiegenheit und Humor.  
Foto: Wö



unbedingt rechtlichen Rat haben möchte. Und jeder, der sich mir anvertraut, kann sich sicher sein, dass der Inhalt des Gesprächs nicht „nach außen dringt“.

**Frage: Wollten Sie schon immer Anwalt werden?**

Antwort: Kurzantwort: Ja! Mich hat schon immer die Rechtspraxis interessiert. Denn egal, was man macht, es bewegt sich fast immer in einem rechtlichen Rahmen. Die Juristerei ist keinesfalls eine trockene Materie, sondern vielmehr gelebter Alltag. Und als Rechtsanwalt ist man stets mittendrin.

**Frage: Wenn Sie mal nichts tun, tun Sie dann wirklich nichts?**

Antwort: Eher selten. Irgendetwas liegt immer an. In der Freizeit bin ich meistens Gärtner oder Handwerker, auch wenn ich eigentlich nichts tun will. Wirklich nichts tun gibt es wohl nur beim Mittagschlaf am Wochenende.

**Frage: Was können Sie nur mit Humor ertragen?**

Antwort: Spontan fällt mir dazu nichts ein. Ich bin ein leidenschaft-

licher Verfechter von Meinungsfreiheit. Daher gestehe ich jedem grundsätzlich das Recht zu, seine Meinung zu äußern und sich danach zu verhalten. Eine Grenze gibt es nur dort, wo andere mehr als vermeidbar beeinträchtigt werden.

Nach einiger Überlegungszeit fällt mir ein, dass ich manche politischen Entscheidungen nur mit Humor ernst nehmen kann. Zu den Hochzeiten der Pandemie haben die obersten Regierenden des Bundes und der Bundesländer regelmäßige Gesprächsrunden abgehalten, um bundeseinheitliche Regelungen zur Eindämmung der Pandemie zu beschließen. In der Folgezeit hatten wir dann aber stets einen bundesweiten Flickenteppich an geltenden Regelungen. Ein solches politisches Agieren lässt sich wohl nur mit Humor ertragen.

Humor ist auch gefragt bei manchen politischen Diskussionen. So etwa bei dem Vorschlag aus dem Familienministerium, die Begriffe Stiefeltern und Stiefkinder durch die Worte Bonuseltern und Bonuskinder zu ersetzen.

Aber ohne Humor wäre das Leben zu trist.

### — Update Belvona —

## Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft Düsseldorf

Die Strafanzeige, die der Mieterverein Hagen e. V. gegen das Wohnungsunternehmen Belvona gestellt hat, ist bei der Staatsanwaltschaft Düsseldorf eingegangen. Der Mieterverein Hagen hatte Anzeige gestellt, weil Unre-

gelmäßigkeiten bei den Betriebskostenabrechnungen aufgetreten waren. Grundsätzlich 20 bis 30 Euro mehr hatte das Unternehmen auf die Abrechnung aufgeschlagen. Nur ein Vergleich der Belege zeigte diesen Missstand.

### Seite 3

Was tun? –  
Wenn Heizkosten doppelt abgerechnet werden

### Seite 4

Energie –  
Was bezahlen wir mit dem Gaspreis?

### Seite 10

Rechtssprechung –  
Wann man wegen Hitze kündigen kann

### Seite 12

Heizkosten –  
Die wichtigsten Fragen und Antworten

## Service

## Bei Schimmel kommt der Diplom-Biologe

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

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

Für eine Tätigkeitsdauer bis zu einer Stunde vor Ort kostet das 70 Euro zuzüglich Fahrtkosten (30 Cent je Kilometer) und Mehrwertsteuer. Für jede angefangene Viertelstunde mehr entstehen weitere Kosten in Höhe von 20 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Erstellung und Zusage des Protokolls ist im Preis enthalten.

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

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



Erst Feuchtigkeit dann Schimmel? Unser Experte gibt Rat!



### 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)

### Sie sind umgezogen?

Dann teilen Sie uns doch bitte Ihre neue Adresse mit!

Sie erreichen uns unter ☎ 0 23 31 – 2 04 36 - 0

### Neue Kontoverbindung?

Auch dann informieren Sie uns bitte!

Per Mail an [Info@mietervereine-hagen.de](mailto:Info@mietervereine-hagen.de)

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

Vielen Dank!

## Bitte keine Katastrophe

Je weniger Tage bis zum Urlaubsbeginn, umso schlapper wird man. So fühle ich mich zumindest. Die letzten Arbeitstage werden gezählt und man kann es kaum erwarten, sich endlich ins Auto zu setzen und loszufahren.



Dabei ist meine Vor-Urlaubszeit in diesem Jahr doch eigentlich recht entspannt. Denke ich an das vergangene Jahr, kommen Gefühle wie Schrecken, Erstaunen, Mitleid und Mitgefühl wieder hoch. Das große Hochwasser hatte auch unser Dorf heftig erwischt. Straßen wurden zu reißenden Flüssen, die sogar Autos mit sich spülten. Es war für uns bis dahin völlig unvorstellbar, dass der kleine Bach, der im Sommer teilweise gar kein Wasser mehr führt, zu so einem Strom wird.

Wir persönlich wurden zum Glück vom Wasser verschont, aber bei Freunden und Verwandten hat das ganz anders ausgesehen. Fotos, Erinnerungen aus der Kindheit und an die Kinder, Elektrogeräte, Kleidung, Möbel - alles ist im Schlamm versunken. So haben wir dort gestanden, haben getröstet, in den Arm genommen, haben Keller und Wohnungen ausgeräumt, Schlamm geschöpft, Einbauschränke, Tapeten und Böden rausgerissen. Das war eine heftige Zeit. Dabei sah es ja an anderer Stelle noch viel schlimmer aus.

Fast ein Jahr ist das nun her, und ich kenne Menschen, die noch immer unter den Folgen des Hochwassers leiden, deren Leben sich seitdem verändert hat. Da sind Wohnungen noch im Auf- und Umbau. Auch in unserer Rechtsberatung beim Mieterverein gibt es immer noch Fälle, die sich mit den Folgen der Flut befassen – Erfolgsmeldungen, dass endlich die Heizung wieder funktioniert oder aber Streitigkeiten, weil der Vermieter nicht bereit ist, Schadensersatz zu zahlen - auch nicht dafür, dass der Mieter eigenständig die Wohnung von Schlamm und Wasser befreit hat.

Wenn man nicht direkt und persönlich von dieser Katastrophe betroffen war, ob als Opfer oder als Helfer, kann man offenbar nicht nachvollziehen, wie es den Menschen (noch immer) geht und was es für sie bedeutet hat. Denn neben den steigenden Energiekosten und der Inflation warten viele noch auf Hilfgelder vom Staat. Das Bürokratiemonster ist groß...

Ich jedenfalls habe die Bilder zwar noch im Kopf, aber alles ist jetzt weiter weggerückt. Auch deshalb werde ich, und hoffentlich auch alle anderen, in diesem Jahr versuchen, meinen Urlaub voll und ganz genießen.



Foto: Wo

In diesem Sinne – ich wünsche einen schönen Urlaub, hoffentlich ohne irgendwelche Katastrophen!

Bianca Wölki

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](mailto:info@Kanzlei-am-Kreisel.de)

Aus der Praxis der Rechtsberatung

# Manches lässt sogar den Fachmann staunen

Manchmal gibt es Fälle, da zieht man auch als vergleichsweise erfahrener Rechtsberater erstaunt die Augenbrauen hoch. Kürzlich kam ein Mitglied zu uns in die Rechtsberatung, in der Hand einen frisch geschlossenen Mietvertrag. Als Vermieter war dort eine Gesellschaft angegeben, die Ihren Firmensitz unweit des Starnberger Sees angegeben hat. Gepflegte Gegend.

Der Mietvertrag bot auf den ersten Blick keine Besonderheiten, neben der Miete waren Vorauszahlungen für die Nebenkosten vereinbart, sowie für die Heizkosten. Jeweils in der Größenordnung von 150,00 Euro, was für die Wohnungsgröße angemessen schien.

Interessant wurde es erst, als unser Mitglied von der in der Wohnung installierten Heizung berichtete. Es handelte sich um strombetriebene Nachtspeicheröfen, vergleichsweise nostalgische Geräte. Natürlich finden sich sol-

che Geräte noch in zahlreichen Wohnungen. Und im Hinblick auf das, was uns bei den Gaspreisen erwartet, sind die Heizkosten dieser Geräte demnächst wahrscheinlich nicht einmal mehr weit überdurchschnittlich hoch.

Die Besonderheit: Üblicherweise schließt der Mieter für die Heizung selbst einen Stromliefervertrag mit dem Versorger ab. So, wie es auch bei Gasetagenheizungen üblich ist, die in Wohnungen hängen. Auf die Versorgungsleistungen zahlt man monatliche Abschlagszahlungen an den Versorger. So auch im vorliegenden Fall. Moment, also auf der einen Seite monatliche Vorauszahlungen auf die Heizkosten an den Vermieter, auf der anderen Seite einen mieter eigenen Versorgungsvertrag, ebenfalls mit monatlichen Abschlagszahlungen? Da passt irgendwas nicht.

Es stellte sich heraus, dass die Vermietergesellschaft in der Tat nicht für die Versorgung mit Heiz-

wärme verantwortlich war, aber trotzdem auf die Zahlung von Heizkostenvorauszahlungen bestand. Auf ein ungläubiges Schreiben des Mietervereins bestätigte der Geschäftsführer der Gesellschaft diese Praxis: Schließlich würden die Mieter ja etwaige Überzahlungen bei der jährlichen Abrechnung der Betriebskosten erstattet bekommen. Der Mieterverein schrieb den Vermieter daraufhin erneut an mit dem Hinweis, er könne doch wohl schließlich Vorauszahlungen verlangen für eine Leistung, die er gar nicht erbringen würde, sondern die der Mieter selbst an den Versorger bezahlen müsse. Die Antwort: Doch, doch, das ginge, schließlich sei das ja mietervertraglich so vereinbart.

Und es blieb nicht bei dem Einzelfall. Wenige Tage später erschien ein weiteres Mitglied mit demselben Vermieter und demselben Problem. Und dann noch ein Mitglied. In einem Fall sollte sogar das Job-

center für Miete und Vorauszahlungen aufkommen, obwohl der Vermieter die Wohnung gar nicht beheizte. Der betreffende Mieter sollte dann aus seinen eigenen Mitteln zusätzlich die Heizkosten tragen.

Wir gehen davon aus, dass hier eine gerichtliche Klärung notwendig sein wird, immerhin laufen die Mieter Gefahr, dass der Vermieter das Mietverhältnis kündigt, wenn der Mieter die Vorauszahlungen an ihn nicht leistet und so ein vermeintlicher Zahlungsrückstand aufläuft. Zudem halten wir es für notwendig, dass solchen überaus zweifelhaften Praktiken dringend Einhalt geboten wird.

Wir werden berichten, wie die Angelegenheit weiter ihren Lauf nimmt. Wenn Ihnen der Fall aufgrund Ihrer eigenen Erfahrung bekannt vorkommt, dann zögern Sie nicht, einen Termin mit uns zu vereinbaren.

RA Alexander Wiczorek

## Wenn die Inflation den Mietpreis vorgibt

Von Alexander Wiczorek

Die Indexmietvereinbarung hat bisher eher ein Schattendasein gefristet, vergleichsweise unbeobachtet von der Öffentlichkeit, versteckt unter dem § 557b des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Zahlreiche Umstände haben nun allerdings dazu geführt, dass der Indexmiete ein besonderes öffentliches Interesse entgegenkommt. Der Grund: Die Inflation ist zurzeit so hoch wie seit Langem nicht mehr. Und diese Inflation lässt sich am Verbraucherpreisindex (VPI), den das Statistische Bundesamt regelmäßig ermittelt, aktualisiert und veröffentlicht, ablesen. Jenem Index, der die Miethöhe bei einer Indexmietvereinbarung bestimmt. Kann der Vermieter nun vom Mieter bei jeder Erhöhung dieses Indexes auch gleich mehr Nettomiete verlangen?

Vorweg das Wichtigste: Eine Kopplung der Miete an den Verbraucherpreisindex (Indexmiete) muss ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart werden! Wenn eine solche Vereinbarung nicht getroffen wurde, bedeutet das zunächst, dass Mieterhöhungen unwirksam sind, die schlicht mit der Erhöhung der allgemeinen Kosten oder mit dem

Die Inflationskurve steigt an und damit auch die Mieten bei Indexmietverträgen - aber nicht grenzenlos.  
Foto: px



Anstieg des Preisindex begründet werden. Für diese Fälle (die überwiegende Mehrheit der Mietverhältnisse) gelten weiterhin die Begründungserfordernisse zur ortsüblichen Vergleichsmiete (für Wissensbegriffe: Ab § 558 BGB nachzulesen).

Wenn im Mietvertrag tatsächlich eine Indexmiete vereinbart ist, so lohnt sich eine genaue Prüfung. Denn das Gesetz schreibt vor, dass für die Erhöhung ausschließlich der vom statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenserhaltung zugrunde gelegt werden darf. Der Grund ist klar: Der Mieter

muss diese Indexveränderung prüfen können.

Die Veränderung der Nettomiete darf aber nicht automatisch mit der Veränderung des Verbraucherpreisindexes einhergehen. Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen geltend machen und begründen und zwar in Textform. In dieser Begründung muss der Vermieter die Änderung der Miete vorrechnen. Also die Änderung des Preisindexes und damit einhergehend die prozentuale Änderung der Miete, so dass der Mieter die Änderung nachvollziehen kann.

**Berechnung Mietpreiserhöhung bei der Indexmiete:**

$(\text{akt. VPI} : \text{alter VPI} \times 100) - 100 =$   
Prozentsatz der Mieterhöhung

**Beispiel:**

VPI April 2022 = 116,2

VPI April 2021 = 108,2

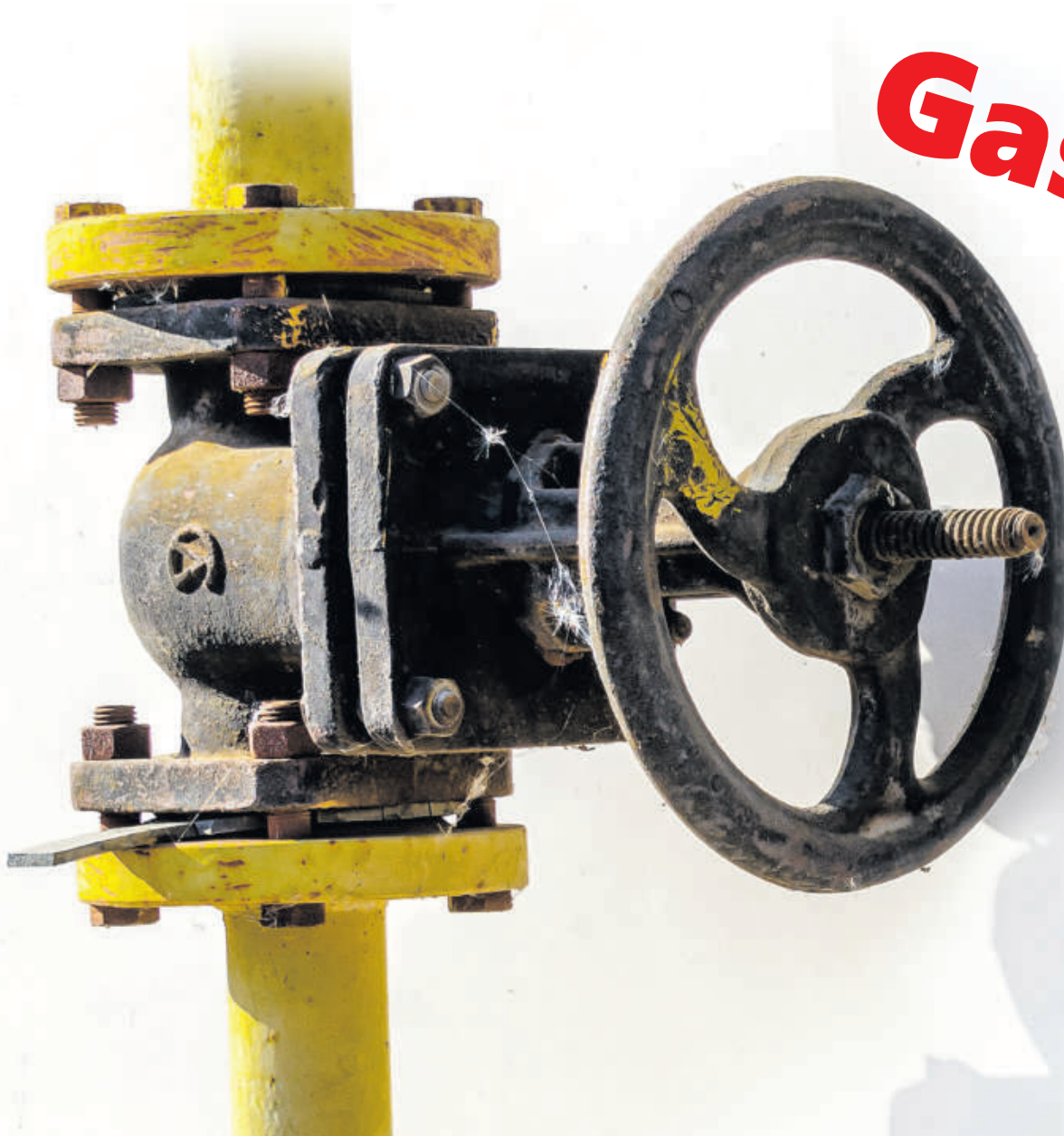
$(116,2 : 108,2 \times 100) - 100 = 7.39 \%$

Wenn eine wirksame mietvertragliche Vereinbarung vorliegt, und der Vermieter ein wirksames Erhöhungsverlangen vorgelegt hat, dann wird es ernst. Allerdings nicht sofort, vielmehr wird die erhöhte Miete erst mit dem übernächsten Monat nach Zugang der Erklärung wirksam. Der Zugang des Schreibens ist daher ein guter Zeitpunkt, einen Besprechungstermin mit dem Mieterverein zu vereinbaren!

Bedeutet das, dass der Vermieter mir jeden Monat eine Mieterhöhung einwerfen kann? Nein, kann er nicht. Die Miete muss wenigstens ein Jahr unverändert bleiben. Auch wichtig für den Mieter: Neben einer Indexmiete ist die Erhöhung aufgrund der gestiegenen ortsüblichen Vergleichsmiete nicht möglich, die Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen ist erheblich eingeschränkt.

# Was bezahlen wir mit dem ...

## Gaspreis



Im Wesentlichen setzt sich der Gaspreis aus drei Bereichen zusammen:

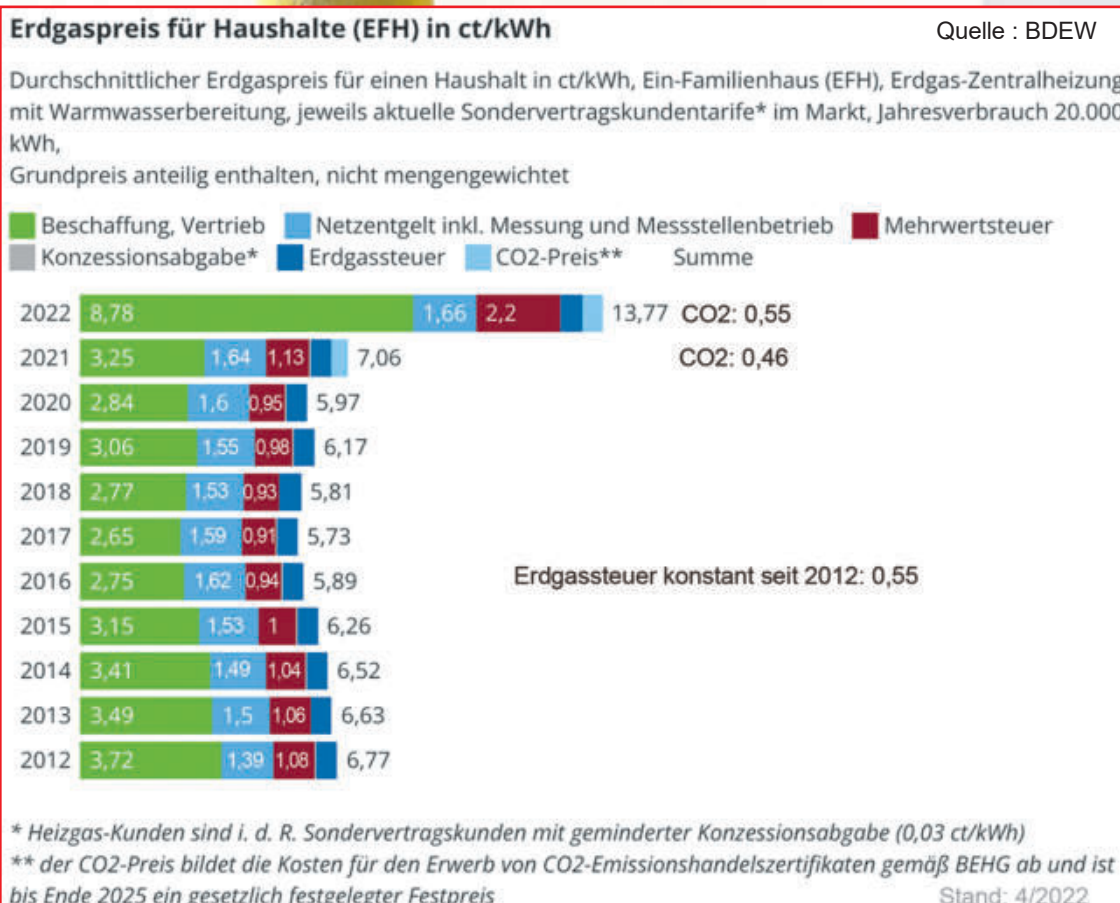
- Steuern und Abgaben und CO2-Preis
- regulierte Netzentgelte (inkl. Messung und Messstellenbetrieb)
- Gasbeschaffung, Vertrieb (marktlich bestimmt)

Zusammengenommen stellt sich der **durchschnittliche Erdgaspreis** für Haushalte also wie folgt dar: In **Einfamilienhäusern (EFH)** mit einem Jahresverbrauch von 20.000 kWh stiegen die Kosten zum Jahresbeginn 2022 gegenüber dem Jahresmittel 2021 um 73 Prozent und betragen durchschnittlich **12,21 ct/kWh** (2021: 7,06 ct/kWh). Der durchschnittliche Erdgaspreis für **Mehrfamilienhäuser (MFH)** mit einem Jahresverbrauch von 80.000 kWh stieg zum Jahresbeginn 2022 gegenüber dem Jahresmittel 2021 um 83 Prozent und beträgt durchschnittlich **11,84 ct/kWh** (2021: 6,47 ct/kWh).

Betrachtet man die einzelnen Bestandteile des Preises, so wird klar, dass vor allem die Beschaffung des Rohstoffes enorm gestiegen ist. Mit einer Preisspitze von fast 80 EUR/MWh Ende September 2021 ist im Spotmarkt, für die kurzfristige Beschaffung, temporär eine Verdrei- bis Vervierfachung des Spotmarktpreises im Vergleich zum Jahresanfang zu verzeichnen; am Terminmarkt, für die langfristige Beschaffung, haben sich die Gaspreise mehr als verdoppelt. Diese Entwicklung wirkt sich preisstigernd auf die Kosten für **Beschaffung und Vertrieb** aus. Sie sind aufgrund der ab dem 4. Quartal 2021 sehr stark angestiegenen Großhandelspreise für Erdgas um 130 Prozent für EFH und 152 Prozent für MFH gestiegen. Sie liegen derzeit bei **7,47 ct/kWh (EFH) bzw. 7,48 ct/kWh (MFH)** (2021: 3,25 ct/kWh - 2,97 ct/kWh).

**Steuern, Abgaben und Umlagen** sind auf **3,08 ct/kWh (EFH) bzw. 3,02 ct/kWh (MFH)** (2021: 2,17 ct/kWh - 2,05 ct/kWh) angestiegen. Zusätzlich zum Anstieg der Belastung durch die Mehrwertsteuer ist auch der gesetzlich festgelegte CO2-Preis gestiegen. Dieser betrug 25 Euro/t CO2 für das Jahr 2021 und beträgt 30 Euro/t CO2 im Jahr 2022. Damit steigt dieser Aufschlag auf 0,546 ct/kWh (netto) bzw. 0,671 ct/kWh (brutto). Der Anteil von Steuern und Abgaben am Erdgaspreis für Haushalte beträgt 25 Prozent (EFH) bzw. 26 Prozent (MFH).

Die **Netzentgelte** für Haushaltskunden sind 2022 geringfügig angestiegen: **Um 1,2 Prozent auf 1,66 ct/kWh (EFH) bzw. um 0,8 Prozent auf 1,34 ct/kWh (MFH)** (2020: 1,64 ct/kWh bzw. 1,33 ct/kWh).



# Klimaanlagen gegen Hitze

Sommer, Sonne, Hitze - Was für viele zum Urlaub dazugehört, ist daheim manchmal unerträglich. Da liegt es doch nahe, sich eine Klimaanlage zu gönnen, um die Temperaturen in den eigenen vier Wänden erträglicher zu machen. Und weil die Hitzetage immer mehr werden, ist die Überlegung, ein stationäres Splitgerät zu installieren, naheliegend.

Doch wann ist eine solche Anlage eigentlich erlaubt?

Für **Wohnungseigentümer** gilt: Ausschlaggebend ist die Eigentümerversammlung. Nach der Reform des Wohnungseigentümergeetzes Ende 2020 bedarf es hier nur noch einer einfachen Mehrheit der Anwesenden, um ein Anliegen positiv oder negativ zu beschließen. Wer eine Klimaanlage anbauen möchte, der sollte sich aber schon vorher auf diese Versammlung vorbereiten und dem Verwalter eine möglichst detaillierte Beschlussvorlage zusenden. In diese gehört ein Produktblatt des Klimageräts und eine Beschreibung für die nötigen Eingriffe in die Fassade. Auch das Angebot eines Handwerkers zur Installation kann schon hier beigefügt werden. Je mehr Informationen vorhanden sind, umso höher sind die Erfolgsaussichten, eine Zustimmung zu erhalten.

Häufig werden Klimaanlagen nicht gewünscht, weil sie eine Umgestaltung der Fassade sein können, schließlich ist ein Splitgerät an der Hauswand nicht zu übersehen. Ob es nun wirklich eine Umgestaltung ist, dazu gibt es verschiedene Meinungen. Unstrittig ist dagegen, dass eine Klimaanlage nicht so laut sein darf, dass sie den Nachbarn stört.



In südlicheren Gefilden gehören Klimaanlagen an den Fassaden zum normalen Stadtbild - wenigstens die Hitze lässt sich aushalten. Foto: px

Auch hierzu gibt es natürlich Vorgaben: Tagsüber dürfen stationäre Anlagen in reinen Wohngebieten nicht lauter als 50 dB(A) sein. In der Nacht hingegen, also zwischen 22 und 6 Uhr, liegt der Grenzwert lediglich bei 35 dB(A). Gemessen wird

das Geräusch immer am Immissionsort, also dort, wo der Schall ankommt, zum Beispiel einen halben Meter außerhalb eines betreffenden Fensters des Nachbarns. Notfalls muss die Klimaanlage in der Nacht ausgeschaltet werden, um

den Nachbarn nicht zu stören.

Für **Mieter** gestaltet sich der Einbau einer Klimaanlage ungleich schwieriger. Zuerst müssen Mieter nämlich erst einmal nachweisen, dass ihre Wohnung im Sommer untypisch heiß wird. Steigt die Temperatur in der Wohnung deutlich über 26°Celsius an, hält sich mehrere Tage und kann nicht durch für Mieter zumutbare Maßnahmen wie Fensterverschattungen (Rollos) reduziert werden, so könnte an der Wohnung ein Mangel vorliegen, den der Vermieter beseitigen muss. Ob die Überhitzung durch bauliche Mängel verursacht wird, darum streitet man sich recht oft vor Gericht. Ein Vermieter kann zudem nicht gezwungen werden, Wärmeschutzmaßnahmen umzusetzen, die über die baurechtlichen Bestimmungen hinausgehen, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses einzuhalten waren. Schwierig also für Mieter, hier eine bauliche Lösung zu erzielen.

Eine stationäre Anlage wird wohl in den meisten Fällen nicht die Lösung des Problems werden. Ein mobiles Gerät hingegen kann jederzeit in Betrieb genommen werden. Hier hat der Vermieter kein Recht auf einen Einspruch und muss die Anlage dulden.

Vergessen sollten aber weder Eigentümer noch Mieter, dass eine Klimaanlage auch ihren Preis hat. Neben den Kosten für die Anschaffung, die Installation und die Wartung kommen auch enorme Stromkosten auf den Nutzer zu. Deshalb ist es abzuwägen, ob sich die Anschaffung und Inbetriebnahme einer Klimaanlage wirklich lohnt.

## Weniger Lust auf Eis

Statt Klimaanlage lieber ein Eis? Wohl eher nicht, denn laut Statistischem Bundesamt ist die Menge des in Deutschland hergestellten Speiseeises im letzten Jahr leicht zurückgegangen. 2021 wurden insgesamt gut 614 Millionen Liter Speiseeis hergestellt. Das entspricht einem Rückgang von 4,3 Prozent gegen-

über dem Vorjahr. 2020 hatte die Produktion mit knapp 641,7 Millionen Litern den höchsten Stand der letzten 20 Jahre erreicht. Gegenüber 2011 vergrößerte sich die Produktionsmenge im Jahr 2021 aber um 4,2 Prozent. Gut 10100 Eissalons gab es 2020 in Deutschland, etwas weniger als noch im Jahr 2019.

## Nachfrage nach Klimaanlagen steigt

Weltweit werden immer neue Hitzerekorde aufgestellt, die Nachfrage nach Klimaanlagen wächst - auch in Deutschland. Das Statistische Bundesamt hat im August 2021 festgestellt, dass der Import von Klimaanlagen für Gebäude im Jahr 2020 wertmäßig zunahm, auf insgesamt 187,8 Millionen Euro, im Vergleich zum Vorjahr also um 28,0 Prozent gestiegen ist. Dabei handelte es sich sowohl um Klimakompaktgeräte zum Einbau in Wände als auch um Klimageräte mit getrennten Elementen, sogenannte Standgeräte.

Dieser Trend hält schon länger an: Binnen zehn Jahren hat sich der Import von Klimaanlagen mehr als

verdoppelt - im Jahr 2010 wurden noch Geräte im Wert von 85,1 Millionen Euro importiert. Im 1. Halbjahr 2021 lag der Import bei einem Wert von 124,1 Millionen Euro und damit 8,1 Prozent über dem des Vorjahreszeitraums (2020: 114,9 Millionen Euro).

Steht der Sommer vor der Tür, ist der Bedarf nach Klimaanlagen besonders groß: Der größte Teil der Importe solcher Geräte entfiel im Jahr 2020 auf das 2. Quartal. In den Monaten April, Mai und Juni wurden Geräte im Wert von 75,1 Millionen Euro nach Deutschland eingeführt - das waren 40 Prozent des gesamten Jahresvolumens; wichtigster Importeur: China

**Stefan  
Wintersohle**

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

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



**Rechtsanwalt**

Fachanwalt  
Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

## Unsere Leistungen auf einen Blick . . .

### Miet- und Pachtrechtsberatung

ohne Wartefrist

### Telefon-Rechtsberatung

ohne Wartefrist

### Nebenkosten-Kontrolle

durch Rechtsberater

### Rechtsberatung von

### Wohnungseigentümern nach WEG

nur für Selbstnutzer – ohne Wartefrist – durch Vertragsanwälte

### Wohnungsbesichtigungen

kostengünstig durch Rechtsberater

### Wohnungsabnahmen

kostengünstig durch Rechtsberater

### Wohnungsvermessung

kostengünstig durch Rechtsberater – nicht bei WEG

### Prozesskostenübernahme

ohne Selbstbeteiligung – nach Richtlinie - für Wohnungsmieter

### Prozessvertretung

durch Vertragsanwälte – nach Richtlinie

### Feuchtigkeits-Messungen

kostengünstig – durch Diplom-Biologen

### Musterverträge

kostenlos

### Mieterzeitung „WohnenAktuell“

kostenlos

### Umzugs-Service + Entrümpelung

10 % Rabatt für Mitglieder

### Maler- und Fußbodenleger-Service

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

## Mietervereine

- die starken Partner

an Ihrer Seite



## Guter Rat ist hier nicht teuer

Die Mitgliedschaft im Mieterverein kostet zurzeit 78,00 Euro kalenderjährlich für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer. Für Mieter und Pächter von Gewerbe- und Geschäftsräumen 10 % der Monatsmiete, mindestens jedoch 156,00 Euro kalenderjährlich. Hinzu kommt eine Aufnahmegebühr in Höhe von 25 Euro. Mieter können auch für nur einen Monat Mitglied werden und im Rahmen dieser „Schnuppermitgliedschaft“ einige Leistungen des Mietervereins in Anspruch nehmen.

Anzeige



ob nah, ob fern, ob groß, ob klein

# UMZÜGE

durch Helmut Klein

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

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

Internationale Fachspedition  
Mitglied im Verband der Möbelspediteure

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

# CO2-Abgabe soll stufenweise aufgeteilt werden

Lange wurde gestritten und hin und her überlegt, nun ist die Ampel-Koalition zu einem Ergebnis in punkto CO2-Abgabe gekommen. Damit sollen Mieterinnen und Mieter entlasten werden.

Seit dem 1. Januar 2021 muss derjenige, der mit Gas oder Öl heizt, eine zusätzliche Klimaabgabe zahlen – die CO2-Steuer. Die Mehrkosten durch die CO2-Abgabe für eine durchschnittliche Wohnung im Mehrfamilienhaus betragen 2022 rund 67 Euro (Gas) bzw. 98 Euro (Heizöl) jährlich und steigen bis 2025 auf 125 Euro (Gas) bzw. 180 Euro (Heizöl). Bisher galt: Der Mieter hat die CO2-Abgabe komplett zu schultern.

Nicht nur der Deutsche Mieterbund DMB protestierte gegen diese Regelung. Schließlich hat ein Mieter keinen Einfluss auf die energieeffiziente Wärmedämmung eines Hauses und auch nicht auf die Art der Heizung.

Nun hat sich die Koalition in Berlin für ein Stufenmodell bei der CO2-Bepreisung entschieden. Abhängig von der Energieeffizienz müssen ab 2023 auch Vermieter einen Teil der Klimaabgabe zahlen. Es ist ein Kompromiss, der beiden Seiten entgegenkommen soll.

### Stufenmodell als Kompromiss

Für diesen Kompromiss muss aber nun jedes Haus auf seine Energieeffizienz hin geprüft werden, um so in die richtige Stufe eingeordnet zu werden. Gebäude, die mehr als 52 Kilogramm pro Quadratmeter Haus im Jahr ausstoßen, gehören zu den emissionsreichen Gebäuden. Hier hat der Vermieter den größten Anteil der CO2-Abgabe zu zahlen. Liegt der Wert der unter zwölf Kilogramm pro Quadratmeter im Jahr, so hat der Mieter die

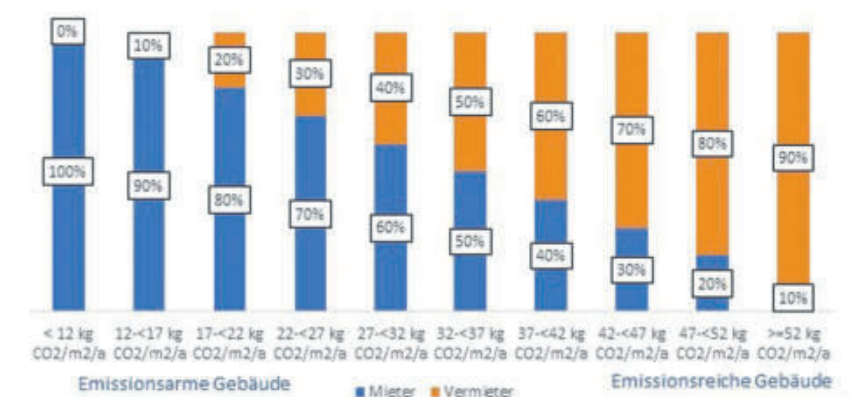
Abgabe komplett allein zu entrichten.

Geändert wurde diese Regelung nun unter anderem, weil mit der bisherigen Regelung „nicht die gewünschte klimapolitische Lenkungswirkung entfaltet werden konnte“, so das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK). Dieses verspricht auch: „Den Vermietern werden mit der Brennstoffrechnung alle erforderlichen Daten an die Hand gegeben, sodass sie die CO2-Kosten leicht verteilen können. Behörden oder private Dritte müssen nicht hinzugezogen werden.“ Dennoch muss ja irgendwie festgestellt werden, zu welcher Kategorie das vermietete Haus gehört.

### Mieter vor Mietkostenexplosion

Zudem gibt es reichlich Ausnahmen, so zum Beispiel für denkmalgeschützte Gebäude oder in Millieuschutzgebieten, da diese Häuser unter Umständen nur einen eingeschränkten Beitrag zur energetischen Sanierung leisten. Für Nichtwohngebäude, also Gebäude mit gewerblicher Nutzung, wird der CO2-Preis hälftig aufgeteilt – es sei denn, im Mietvertrag ist etwas anderes geregelt.

„Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Nebenkostennachzahlung in 2023 ist es nicht vermittelbar, dass der Staat zum einen durch Steuerpauschalen und andere Subventionen einkommensarme Haushalte entlasten will, zum anderen diese von den Energiekosten besonders getroffene Gruppe durch den CO2-Preis zusätzlich zur Kasse bittet“, kommentiert deshalb der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, die Einigung des Bundeskabinetts zur Aufteilung des CO2-Preises.



Quelle: BMWK

## Wir beraten Sie gern ....



Rechtsanwalt  
Alexander  
Wieczorek

Rechtsanwalt  
Stefan  
Wintersohle

Assessor jur.  
Frank Beitz

Assessor jur.  
Werner  
Beuckelmann

## ... auch in unseren Außenstellen!

### Altena

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

### Arnsberg

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, 15.30 bis 16.30 Uhr – Altes Rathaus, Alter Markt 19, EG, Zimmer 9  
☎ 0 23 32 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

### Bad Wildungen

Jeden Dienstag, 15 bis 17 Uhr  
Brunnenstraße 41  
☎ 0 56 21 / 7 22 11  
RA Gerhard H. Wiegand

### Brilon

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 10.30 bis 11.30 Uhr – Altes Amtshaus Verwaltungsgebäude, Bahnhofstr. 33 2. OG, Zimmer 26, Trauzimmer  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

### Ennepetal

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

### Eschwege

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

### Finnentrop

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

### Gevelsberg

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat, 14.30 bis 16.00 Uhr  
Bürgerzentrum, Mittelstraße 86 - 88, EG (rechter Gebäudetrakt), Zimmer B 002  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Alexander Wieczorek

### Herdecke

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16.15 bis 17.30 Uhr  
Robert-Bonnermann-Schule, Bahnhofstraße 7  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Alexander Wieczorek

### Korbach

Jeden 2. Dienstag im Monat, 9.00 bis 10.00 Uhr  
Gemeindehaus Kilianstraße, neben der Kilian-Kirche, 1. OG  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

### Lennestadt

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 12.30 bis 13.30 Uhr  
Rathaus Lennestadt-Altenhudem, Thomas-Morus-Platz 1, Zimmer B 22  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

### Marsberg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 13.00 bis 14.00 Uhr  
Bürgerhaus, Casparistraße 2, Zimmer 3  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

### Meinerzhagen

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

## Hagen

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

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

### Öffnungszeiten

Montag bis Mittwoch  
8.00 bis 17.00 Uhr  
Donnerstag  
8.00 bis 19.00 Uhr  
Freitag  
8.00 bis 13.00 Uhr  
Samstag  
8.30 bis 12.30 Uhr

### Unsere Rechtsberater:

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

### Menden

Zurzeit geschlossen! Nur telefonische Beratung! Voraussichtlich ab Juni wieder vor Ort, Kolpingstraße 35. Näheres in der Tagespresse.  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Werner Beuckelmann

### Meschede

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

### Neheim-Hüsten

Jeden 4. Donnerstag im Monat, 16.00 bis 17.00 Uhr  
Arnsberg-Hüsten, Petrus Haus St. Petri, Kirchplatz 4, Eingang neben der Bücherei  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Werner Beuckelmann

### Olpe

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 14.00 bis 15.00 Uhr – Altes Lyzeum, Franziskanerstraße 8, Zimmer 16  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

### Olsberg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 9.00 bis 10.00 Uhr – Rathaus, Bigger Platz 6, 2. OG, Zimmer 205  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

### Plettenberg

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

### Schmallenberg

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 11.00 bis 12.00 Uhr  
Kurhaus Fredeburg, Am Kurhaus 4  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

### Schwelm

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

### Sundern

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 14.30 bis 15.30 Uhr  
Rathaus, Rathausplatz 1  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Werner Beuckelmann

### Warburg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 14.30 bis 15.30 Uhr  
Verwaltungsgebäude (Behördenhaus), Bahnhofstraße 28  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

### Werdohl

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

### Wetter

Jeden 4. Dienstag im Monat, 16.00 bis 17.30 Uhr – Bürgerhaus, Kaiserstraße 132, 1. OG, Zimmer 6  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Alexander Wieczorek

### Witzenhausen

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

Kurzfristige Änderungen entnehmen Sie bitte der Tagespresse.

# Mietervereine trauern um Andreas Weber

Mehr als 30 Jahre hatte sich Andreas Weber für die Belange der Mieterinnen und Mieter in Hagen, Schwelm, Herdecke und Wetter eingesetzt. Unermüdlich schien sein Wille, anderen zu helfen. Nicht nur beim Mieterverein, auch in der Kommunalpolitik und bei den Ennepetaler Vereinen engagierte er sich.

Und auch, wenn er in den letzten Jahren aus gesundheitlichen Gründen kürzer treten musste, so war er doch immer ansprechbar. Drei Jahrzehnte war er in verschiedenen Vorständen der Mietervereine tätig. Wann er in den Mieterverein eintrat, darüber ist nichts bekannt. Aber schon vorher setzte er sich für die Mieterbewegung ein. Sein Engagement wurde schließlich mit der Ernennung zum Ehrenvorsitzenden im Mieterverein Hagen gewürdigt.

Er war ein Mensch, dem das Wohl seiner Mitmenschen wichtig war. Besuchte er das Büro des Mietervereins zu Vorstandssitzungen, so begrüßte er jeden einzelnen Mitarbeiter, erkundigte sich nach dem Befinden und hielt sich stets auf

dem Laufenden. Die gemeinsamen Weihnachtssessen dort waren ihm wichtig, auch die Verabschiedungen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verpasste er nicht. Er genoss die Gesellschaft dort offensichtlich. Gern reden die Kollegen von ihm und schwelgen in Erinnerungen. Umso trauriger ist es, dass sein Wunsch, noch einmal seine Mitstreiter bei einer Feier sehen zu können, durch seinen Gesundheitszustand nicht in Erfüllung ging.

Dennoch hielt der Mieterverein Kontakt und Weggefährten besuchte ihn von Zeit zu Zeit. Immer erzählte er von seiner Familie, von den gemeinsamen Wanderungen, von den Touren mit seinem Wohnmobil. Zahlreiche Fotos in seinem Zimmer ließen die Erinnerungen nicht verblassen. Die gemeinsamen Erlebnisse mit den Kindern und Enkelkindern waren ihm besonders wichtig und erfüllten ihn so sehr, dass er sie gern seinen Besuchern erzählte. Und er ließ diese auch nicht gehen, ohne vorher Grüße an die Belegschaft des Mietervereins auszurichten.

Als gelernter Sonderschulpäda-

goge lehrte er lange an der Albert-Schweitzer-Schule in Oberbauer. Er hatte einen engen Kontakt zu den Schülern und auch zu deren Eltern. Dieser Kontakt dauerte über seine Pension hinweg an. Und so freute er sich jedes Mal, wenn er einen

ehemaligen Schüler oder eine ehemalige Schülerin traf und ihren Werdegang verfolgen konnte.

Andreas Weber war eine Person zum Anfassen, ein Kümmerer, ein empathischer und engagierter Mensch, der eine Lücke hinterlässt.



## Deutschland führt in der EU bei Mietern

Deutschland ist das Mieterland Nummer 1 in der Europäischen Union. Rund die Hälfte der Bevölkerung, nämlich 49,5 Prozent, lebte hierzulande im Jahr 2020 zur Miete. Das war der höchste Wert in der EU. Das veröffentlichte das Statistische Bundesamt mit Stand zum 1. Juni 2022.

Gefolgt wurde Deutschland von Österreich (44,7 Prozent) und Dänemark (40,7 Prozent). Deutlich niedriger lagen die Anteile unter anderem in Frankreich (36,0 Prozent), den Niederlanden (30,9 Prozent), Spanien (24,9 Prozent) oder Polen (14,4 Prozent). Den niedrigsten Anteil verzeichnete Rumänien. Dort lebten nur 3,9 Prozent der Bevölkerung zur Miete.

Der EU-Durchschnitt der zur Miete wohnenden Bevölkerung lag bei 30,0 Prozent.



### 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





In gemütlicher Runde fanden die Mitgliederversammlungen der Mietervereine statt - hier der Mieterverein Hagen. Neu gewählt wurden in allen Vereinen die Vorstände. Zum Schluss stand der Vorstand den Mitgliedern für Fragen zur Verfügung. Foto: Wölki

# Keine Überraschungen bei den Mitgliederversammlungen

Nach zwei Jahren Pandemie-Pause fanden in diesem Jahr endlich wieder die Mitgliederversammlungen der Bürogemeinschaft der Mietervereine statt. Zu der Bürogemeinschaft gehören die Mietervereine Hagen, Herdecke-Wetter, Schwelm und Umgebung, Sauerland und Umgebung, Lennetal und Umgebung sowie der Mieterverein Nordhessen.

## Mieterverein Hagen

Wenn auch nicht viele Vereinsmitglieder anwesend waren, so konnten sich einige doch davon überzeugen, dass der Mieterverein Hagen positiv gewirtschaftet hat. Die Geschäftsberichte 2020 bis 2021 lag den Anwesenden vor. So konnten nach einem Jahr der Verluste nach der Vereinsbeitragserrhöhung wieder schwarze Zahlen geschrieben werden. Kassenprüfer Jörg-Dieter Klinger zeigte sich ob der korrekten und peniblen Kassenführung beeindruckt. Auf der Tagesordnung standen in diesem Jahr auch Vorstandswahlen. So wurden der erste Vorsitzende Klaus-P. Dietrich sowie der zweite Vorsitzende Thomas Wessner ohne Gegenkandidaten wiedergewählt. Da der bisherige dritte Vorsitzende Andreas Weber verstorben ist, wurde Stefan Wintersohle, der das Amt schon vorher kommissarisch übernommen hatte, zum dritten Vorsitzenden gewählt. Anträge lagen der

Versammlung nicht vor. Auch das Angebot, Fragen zu stellen, waren doch alle Rechtsberater anwesend, wurde nicht genutzt. So endete die Sitzung ohne besondere Ereignisse mit einem gemütlichen Beieinander.

## Mieterverein Herdecke-Wetter

Die Mitgliederversammlung des Mietervereins Herdecke-Wetter fand in kleinem Rahmen statt. Auch hier war die Kassenführung vorbildlich. Fragen dazu gab es nicht. Zum ersten Vorsitzenden wurde Thomas Wessner wiedergewählt, genauso wie der zweite Vorsitzende Klaus-P. Dietrich. Auch beim Mieterverein Herdecke-Wetter hinterlässt der verstorbene Andreas Weber eine Lücke. Zum dritten Vorsitzenden wurde daher Jürgen Klippert gewählt. Anträge oder Fragen gab es keine, sodass die Versammlung geschlossen wurde.

## Mieterverein Schwelm und Umgebung

Auch bei der Versammlung des Mietervereins Schwelm und Umgebung bildeten die Vorstandswahlen den Höhepunkt. Der erste Vorsitzende Thomas Wessner wurde wiedergewählt. Klaus-P. Dietrich folgte als zweiter Vorsitzender dem verstorbenen Andreas Weber. Zum dritten Vorsitzenden wurde Jürgen

Klippert gewählt, der Stefan Wintersohle ablöste. Dieser hatte das Amt seit Oktober 2020 übernommen. Der Geschäftsbericht und der anschließende Bericht zur Kassenprüfung fielen positiv aus. Kassenprüfer Klaus-Dieter Klinger bat um Entlastung des Vorstands, die einstimmig gewährt wurde. Es lagen keine Anträge vor, und die Sitzung wurde zügig beendet.

## Mieterverein Lennetal und Umgebung

Gemütlich ging es bei der Mitgliederversammlung des Mietervereins Lennetal und Umgebung in Werdohl zu. Bei den Vorstandswahlen gab es keine Veränderungen: 1. Vorsitzender bleibt Klaus-P. Dietrich, 2. Vorsitzender bleibt Jürgen Klippert, 3. Vorsitzender bleibt Stefan Wintersohle. Auch beim Mieterverein Lennetal und Umgebung gab es keine Beanstandungen bei der Kassenprüfung, sodass der Vorstand entlastet wurde. Schließlich gab es aus der Versammlung noch mietrechtliche Fragen, die Rechtsanwalt Stefan Wintersohle gern beantwortete.

## Mieterverein Sauerland und Umgebung

In Arnsberg trafen sich die Mitglieder zur Mieterversammlung des Mietervereins Sauerland und Umgebung. Die Teilnahme der Mitglie-

der hielt sich leider in Grenzen, zumal auch ein Mitglied des Vorstandes kurzfristig verhindert war. Beim Mieterverein gab es dann auch Veränderungen im Vorstand. Zum 1. Vorsitzenden wurde Stefan Wintersohle gewählt, weil Klaus-P. Dietrich für dieses Amt nicht mehr zur Verfügung stand. Er übernahm aber das Amt des 3. Vorsitzenden und folgte somit Thomas Wessner, der wiederum zum 2. Vorsitzenden gewählt wurde. Schließlich wurde der Vorstand nach dem Bericht des Kassenprüfers entlastet. Rechtsanwalt Stefan Wintersohle beantwortete noch mietrechtliche Fragen aus der Versammlung.

## Mieterverein Nordhessen

Einen weiten Weg legten die Mitglieder des Vorstands zurück, um die Mitgliederversammlung des Mietervereins Nordhessen in Korbach zu eröffnen. Das Interesse der Mitglieder war dagegen leider gering. Bei den Vorstandswahlen wurde Jürgen Klippert als 1. Vorsitzender wiedergewählt. Auch wiedergewählt wurde Stefan Wintersohle als 2. Vorsitzender. Den Posten des 3. Vorsitzenden übernahm Thomas Wessner, da Klaus-P. Dietrich für diesen Posten nicht mehr zur Verfügung stand. Der Vorstand wurde nach dem Bericht des Kassenprüfers einstimmig entlastet. Anträge oder Fragen lagen nicht vor.

# Hitze in der Wohnung – Kündigungsgrund

Wird die Wohnung in den Sommermonaten unerträglich heiß, kann dies ein Kündigungsgrund sein und Ersatzansprüche auslösen (Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin 40/06) oder eine Mietminderung rechtfertigen (Amtsgericht Hamburg 46 C 108/04).

Nach Darstellung des Deutschen Mieterbundes (DMB) heizte sich eine Berliner Dachgeschosswohnung im Sommer auf bis zu 46 Grad Celsius auf. Die Temperaturunterschiede zwischen innen und außen betragen bis zu 19 Grad, mindestens aber 10 Grad Celsius. Normales Wohnen sei unmöglich gewesen, Wachskerzen in der Wohnung schmolzen und der Wellensittich habe einen Hitzschlag erlitten. Hier sollen eine fristlose Kündigung und ggf. Schadenersatzansprüche möglich sein.



Der Hamburger Mieter einer Obergeschosswohnung bemängelte, dass die Sommertemperaturen tagsüber bei 30 Grad und nachts bei mehr als 25 Grad Celsius lagen. Selbst stundenlanges Lüften bräch-

te keinen Erfolg. Das Gericht ging von einem unzureichenden Wärmeschutz aus und billigte den Mietern für die hochpreisige, gut ausgestattete Neubauwohnung eine Mietminderung von 20 Prozent zu. Gleichzeitig, so der DMB, muss der Vermieter für einen den Regeln der Technik entsprechenden sommerlichen Wärmeschutz sorgen. Er muss die Mietwohnung in einen zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand versetzen, zum Beispiel durch Außenjalousien.

Verlangen kann der Mieter Außenjalousien aber nicht, denn es ist Sache des Vermieters, wie er Sonnenschutz schafft, den Mangel „unerträgliche Hitze“ beseitigt (AG Leipzig 164 C 6049/04). Bevor der Mieter selbst eine Sonnenmarkise anbringt, braucht er hierfür die Zustimmung des Vermieters.

## Untervermietung an Feriengäste – Kündigung

Ein Mieter in München hatte Räume in seiner Wohnung auf Internetplattformen für 45 Euro pro Person und Nacht angeboten, ohne dafür die Erlaubnis seines Vermieters zu haben. Trotz Abmahnung vermietete er die Wohnung weiterhin an Feriengäste unter, woraufhin der Vermieter kündigte. Zu Recht, so das Amtsgericht München (Urt. v. 13.10.2021, Az. 417 C 7060/21). Mieter, die ihre Wohnungen an Feriengäste untervermieten möchten, brauchen die Erlaubnis des Vermieters und müssen sich über die vor Ort bestehenden Regelungen zur Ferienvermietung informieren und behördliche Genehmigungsvorbehalte und Zeitkontingente berücksichtigen.

## Neuer Eigentümer darf Mietwohnung besichtigen

Münchener Mieter verweigerten dem Käufer ihrer Mietwohnung die Wohnungsbesichtigung und wurden daher von diesem gekündigt. Zu Recht, wie das Amtsgericht München entschied (Az. 474 C 4123/21). Die Mieter hatten bereits während der Angebotsphase Interessenten die Besichtigung verweigert, der Käufer erwarb die Wohnung ohne sie sich zuvor angesehen zu haben. Seinem Wunsch, die erworbene Wohnung nun auch einmal anzusehen, kamen die Mieter nicht nach. Sie ließen acht Besichtigungstermine platzen. Dies rechtfertigt laut AG die Kündigung.

# Kündigung nach Drogenhandel

Bei einer Durchsuchung einer Mietwohnung fand die Polizei eine große Menge Drogen wie Ecstasy, Haschisch, Marihuana, Heroin und Kokain. Der Vermieter kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos. Einer der Mieter behauptete, von den Drogen in der Wohnung und von einem etwaigen Handel damit nichts gewusst zu haben. Der Mitmieter sei drogenabhängig – die gefundenen Drogen wären daher für dessen Eigenbedarf benötigt worden.

Da die Mieter trotz Kündigung

nicht auszogen, klagte der Vermieter auf Räumung. Zu Recht, wie das Amtsgericht Hamburg entschied (Urteil vom 23.3.21 – 43b C 168/20). Denn der Drogenhandel eines Mitmieters aus der Mietwohnung heraus stelle eine vertragswidrige Nutzung dar, die ohne Abmahnung die fristlose Kündigung beider Mieter wegen eines wichtigen Grundes rechtfertige.

Davon, dass die Wohnung zum Zweck des Drogenhandels genutzt worden sei, sei aufgrund der Menge der vorgefundenen Drogen, die für

den Eigenbedarf völlig unüblich ist, sowie den völlig unglaubwürdigen Erklärungen der Mieter auszugehen. Die unterschiedlichen Drogen ließen den Schluss zu, dass er mit Drogen gehandelt habe. Es komme auch nicht darauf an, ob er in der Wohnung Drogenkäufer oder -lieferanten empfangen habe.

Die Kenntnis des Mitmieters sei für die Kündigung unerheblich, denn für eine Kündigung wegen einer Vertragsverletzung sei das Fehlverhalten eines Mitmieters ausreichend.

## Urteile für Wohnungseigentümer

## Keine Unterlassungsansprüche Einzelner nach Reform möglich

Einzelne Wohnungseigentümer können seit der WEG-Reform keine Unterlassungsansprüche mehr gegen Miteigentümer oder Mieter wegen zweckwidriger Nutzung des Wohnungseigentums geltend machen. Hierzu ist allein die Gemeinschaft befugt, so entschied der Bundesgerichtshof.

In einer Wohnungseigentumsanlage führte ein Wohnungseigentümer Umbauarbeiten an Kellerräumen durch, die seiner Wohnung zugewiesen sind. Er plante, die Räume nach dem Umbau zu Wohnzwecken zu nutzen.

Eine andere Wohnungseigentümerin verlangt mit ihrer Klage unter anderem das Unterlassen der Nutzung der Kellerräume als Wohnung.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Der Wohnungseigentümerin fehlte die Prozessführungsbefugnis für die Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs, denn seit Inkrafttreten der WEG-Reform können einzelne Wohnungseigentümer oder dessen Mieter die Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung des Wohnungseigentums nicht verlangen. Unterlassungsansprüche können

gemäß § 9a Abs. 2 WEG nunmehr allein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden.

Wenn sich die Gemeinschaft weigert, gegen eine zweckwidrige Nutzung vorzugehen, kann den einzelnen Wohnungseigentümern allerdings ein Anspruch auf Einschreiten der Gemeinschaft zustehen. Dieser Anspruch kann gegebenenfalls mit einer Beschlussersatzungsklage durchgesetzt werden.

(BGH, Urteil v. 28.1.2022, V ZR 86/21)

## Straßenschilder müssen immer sichtbar sein

Straßenschilder, die auf öffentlichem Grund stehen, gehen im Regelfall die Bewohner der daneben liegenden Anwesen nichts an. Es gibt allerdings eine Ausnahme: Wachsen Sträucher und Büsche vom Grundstück aus in Richtung Verkehrsschild und zwar so sehr, dass dieses verdeckt wird, dann handelt es sich um eine Störung der öffentlichen Sicherheit. Diese muss umgehend beseitigt werden, also das Schild muss freigeschnitten werden. So ordnete es das Verwaltungsgericht Greifswald (Aktenzeichen 3 A 1417/20) an.

## Für jedes neugewonnene Mitglied erhalten Sie eine Prämie von 15 Euro!

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

### Beitrittserklärung

Ich / wir erklären hiermit meinen / unseren Beitritt zum Mieterverein \_\_\_\_\_ e.V. und erkenne(n) gleichzeitig die Vereinssatzung an, die mir / uns auf besonderen Wunsch ausgehändigt wird. Auf das überreichte Informationsblatt zum Datenschutz sowie die Kündigungsfrist wird ausdrücklich hingewiesen.

**Mitgliedsnummer** (wird vom Mieterverein eingetragen) \_\_\_\_\_

Bitte nachfolgende Angaben in Druckschrift ausfüllen!

Die Mitgliedschaft soll beginnen  sofort ab dem \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anrede

\_\_\_\_\_  
Anrede

\_\_\_\_\_  
Vorname

\_\_\_\_\_  
Vorname Ehegatte / Lebensgefährte(in)

\_\_\_\_\_  
Name

\_\_\_\_\_  
Name Ehegatte / Lebensgefährte(in)

\_\_\_\_\_  
Geburtsdatum

\_\_\_\_\_  
Geburtsdatum Ehegatte / Lebensgefährte(in)

\_\_\_\_\_  
Straße / Hausnummer

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
PLZ / Wohnort

\_\_\_\_\_  
Mobil

\_\_\_\_\_  
E-Mail

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mitglied

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Ehegatte / Lebensgefährte(in)

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

**Achtung: Bei sofortiger Inanspruchnahme von Leistungen nach Eintritt in den Verein ist die Zahlung der Aufnahmegebühr und des Erstbeitrags in bar erforderlich!**

Geworben durch

\_\_\_\_\_  
Name / Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße / Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ / Wohnort

**WohnenAktuell - Herausgeber:** Bürogemeinschaft der Mietervereine (Mieterverein Hagen e.V., Mieterverein Schwelm und Umgebung e.V., Mieterverein Herdecke - Wetter e.V., Mieterverein Sauerland und Umgebung e.V., Mieterverein Lennetal und Umgebung e.V., Mieterverein Nordhessen e.V.), Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen, Telefon: 0 23 31 / 2 04 36 - 0, Fax: 0 23 31 / 2 04 36 - 29, Mail: info@mieterver-

eine-hagen.de, Internet: www.mietervereine-hagen.de. - Vorstandsmitglieder: Klaus-P. Dietrich, Jürgen Klippert, Thomas Wessner, RA Stefan Wintersohle.

**Verlag:** Eigenverlag

**Redaktion:** Bianca Wölki (verantw., Wö), Klaus-P. Dietrich – Die Namen gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Verfassers wieder. – Für unaufgefordert eingesandte Manuskripte wird

keine Haftung übernommen.

**Satz und Layout:** Bianca Wölki

**Erscheinungsweise:** Vierteljährlich; Einzelpreis 1,50 Euro (für Mitglieder im Betrag enthalten); Auflage: 13 000.

**Druck:** Aschendorff Druckzentrum, An der Hansalinie 1, 48163 Münster.

Nachdruck – auch auszugsweise – mit Quellenangabe und Belegexemplar gestattet.

# Heizkosten: Fragen und Antworten

Gas- und Ölpreise sind auf einem Rekordniveau. Vermieter reichen die Kosten für Heizung und Warmwasser mit der Heizkostenabrechnung an ihre Mieter weiter. Diesen droht nun im Jahr 2023, also in dem Jahr, in dem sie die Abrechnung für 2022 bekommen werden, eine hohe Nachzahlung. Einige Wohnungsunternehmen gehen jetzt schon von Nachzahlungen in Höhe von bis zu zwei Monatskaltmieten aus. Wie hoch die Nachzahlungen im Einzelfall ausfallen werden, lässt sich aus Sicht des Deutschen Mieterbundes (DMB) noch nicht belastbar darstellen, denn die Höhe der Nachzahlung hängt auch vom individuellen Verbrauchsverhalten und der Höhe der Vorauszahlungen ab.

Der Deutsche Mieterbund beantwortet die häufigsten Fragen zu Nachzahlungen für Energie:

## Mit welchen Summen muss ich rechnen?

Laut Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BEDW) stieg der Gaspreis für Haushalte in Mehrfamilienhäusern zum Jahresbeginn 2022 um 83 Prozent an, von 6,47 Cent/kWh auf durchschnittlich 11,84 Cent/kWh. Wer einen neuen Vertrag abschließt, muss mit noch höheren Preisen rechnen. Bis zu 90 Prozent aller Wohnungen und deren Mieter werden davon betroffen sein. Die Stiftung Waren-test bietet einen Nachzahlungsrechner für Heizkosten an, um abschätzen zu können, wie hoch die Kosten werden können.

<https://www.test.de/Nachzahlungsrechner-Energiekosten-Was-2023-auf-Sie-zukommt-5868714-0/>

## Mein Vermieter verlangt von mir, dass ich ab sofort eine höhere Vorauszahlung auf die Nebenkosten leiste. Muss ich dem zustimmen?

Nein. Einen Anspruch auf höhere Vorauszahlungen hat der Vermieter nur, nachdem er dem Mieter eine formal und inhaltlich korrekte Abrechnung über die Nebenkosten

zugestellt hat. Ergibt diese Abrechnung einen Saldo zu Lasten des Mieters und ist davon auszugehen, dass die Beibehaltung der bisherigen Vorauszahlungen auch in Zukunft nicht ausreichen wird, dann darf der Vermietende vom Mieter eine entsprechend höhere Vorauszahlung verlangen.

Die Höhe einer monatlichen Vorauszahlung ergibt sich aus dem Ergebnis der Jahresabrechnung geteilt durch zwölf. Vermieter dürfen bei der Erhöhung keinen allgemeinen Sicherheitszuschlag vornehmen, ist allerdings klar, dass die Kosten steigen, können sie diese Kostensteigerung in die künftige Erhöhung des monatlichen Abschlags einbeziehen.

Das bedeutet: Erhalten Sie im Laufe des Jahres 2022 Ihre Abrechnung für das Jahr 2021 und ergibt diese einen Saldo zu Ihren Lasten, kann der Vermieter von Ihnen die Zahlung entsprechend höherer Vorauszahlungen verlangen. Auch wenn die Abrechnung für 2021 keine nennenswerte Nachzahlung ausweist, darf der Vermieter die aktuelle Steigerung der Energiepreise in die künftige monatliche Vorauszahlung mit einkalkulieren, das heißt eine Erhöhung verlangen.

Eine Begründung der Erhöhung durch den Vermieter ist grundsätzlich nicht erforderlich. Addiert der Vermietende aber einen Zuschlag aufgrund gestiegener Energiekosten, müssen die maßgeblichen Umstände dem Mieter erläutert werden.

Tipp: Mieter sollten darauf bestehen, dass der Vermieter ihnen erläutert, auf welcher Grundlage die Erhöhung berechnet wurde. Dafür müssen Vermieter dem Mieter aus Sicht des DMB auch die Verträge und Rechnungen mit den Energiedienstleistern vorlegen. Mieter sollten diese auch auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüfen. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit bedeutet, dass Vermieter im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf achten müssen, preisgünstig einzukaufen und Preisvergleiche anzustellen.

Hinweis: Der Vermieter hat das Recht auf Anpassung der Vorauszahlung nach Abrechnungslegung

nur ein Mal pro Abrechnungsjahr. Eine weitere Anpassung im laufenden Jahr ist ausgeschlossen. Die Erhöhung muss dem Mieter in Textform mitgeteilt werden. Ob der Mieter die erhöhten Vorauszahlungen mit der nächsten oder erst übernächsten Miete schuldet, ist höchststrichterlich nicht geklärt. Um kein Risiko einzugehen, sollten Mieter die erhöhten Vorauszahlungen daher am besten mit der nächsten Monatsmiete überweisen.

## Sollte ich besser Geld zurücklegen oder höhere Vorauszahlungen zahlen?

Um auf die gestiegenen Energiepreise und die erhöhten Nachzahlungsbeträge spätestens in 2023 vorbereitet zu sein, sollten Mieter jetzt entweder Geld zurücklegen oder erhöhte Vorauszahlungen an ihre Vermieter leisten. Denn natürlich können Mieter - unabhängig von einem Anspruch des Vermieters auf Zahlung erhöhter Vorauszahlungen - jederzeit freiwillig mit dem Vermieter vereinbaren, höhere Vorauszahlungen zu leisten.

♦ Vorteil Erhöhung der monatlichen Vorauszahlung: Der Mieter überweist dem Vermieter einen höheren Betrag und schmälert so im besten Fall den Nachzahlungsbetrag auf null. Der „dicke“ Hammer bei der Jahresabrechnung bleibt so im Idealfall aus.

♦ Nachteile Erhöhung der monatlichen Vorauszahlung: Das Geld liegt beim Vermieter. Ergibt die Abrechnung durch die erhöhten Vorauszahlungen ein Guthaben, muss der Mieter im Zweifel auf Herausgabe des Guthabens klagen, wenn der Vermieter das Guthaben nicht „freiwillig“ herausgibt.

Zu bedenken ist, dass die Nichtzahlung oder nur teilweise Zahlung der erhöhten Vorauszahlungen zur Kündigung des Mietverhältnisses führen kann, sobald die rückständige Summe einen Betrag von mehr als einer Monatsmiete erreicht. Vereinbaren die Mietvertragsparteien also die Zahlung erhöhter monatlicher Vorauszahlungen und schätzt

der Mieter die eigenen finanziellen Möglichkeiten falsch ein, kann die Erhöhung doch nicht zahlen, droht sogar die fristlose Kündigung des Mietvertrages.

## ♦ Vorteil Rücklage beim Mieter:

Mieter haben das Geld in der „eigenen“ Hand. Kommt es zur Nachzahlung, können die Schulden beim Vermieter sofort beglichen werden.

Hinweis: Hilfe bei der Nebenkostenabrechnung erhalten Sie beim örtlichen Mieterverein.

## Ich bin wirtschaftlich weder dazu in der Lage, Geld zurückzulegen noch höhere Vorauszahlungen an meinen Vermieter zu zahlen. Was kann ich tun?

Sie sollten in jedem Fall frühzeitig das Gespräch mit dem Vermieter suchen. Im Idealfall können Sie sich auf eine Rückzahlungsmodalität - bspw. Ratenzahlung - einigen, wenn die Abrechnung einen Saldo zu Ihren Lasten ergibt. Mieter sollten sich bei ihrem Mieterverein erkundigen, ob es staatliche Unterstützung, zum Beispiel Wohngeld, für Sie gibt und wie Ihnen geholfen werden kann.

## Ich habe die Nebenkostenabrechnung erhalten. Wie lange Zeit habe ich, den Saldo zu bezahlen?

Ist die Abrechnung korrekt, haben Mieter in der Regel 30 Tage nach Erhalt der Abrechnung Zeit, den Saldo zu begleichen. Auf jeden Fall sollten Sie die Abrechnung überprüfen bzw. überprüfen lassen und etwaige Einwände schnellstmöglich dem Vermieter mitteilen.

## Kann ich gekündigt werden, wenn ich den Saldo nicht rechtzeitig bezahle?

Das ist höchststrichterlich noch nicht geklärt. Es gibt allerdings Urteile von Amts- und Landgerichten, nach der auch die Nichtzahlung eines Nachzahlungsbetrages zur Kündigung des Mietverhältnisses führen kann. Um dieses Risiko auszuschließen, sollten Mieter daher entweder Geld zurücklegen oder frühzeitig das Gespräch mit dem Vermieter suchen und eventuell eine Rückzahlung in Raten vereinbaren. Aus Beweisgründen sollte diese Vereinbarung schriftlich erfolgen.

