



09455

# Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 3/2024

## Hausverwaltung räumt ohne Ankündigung Fahrradkeller

Da staunte Ersin Ari nicht schlecht, als der Hausmeister ihm erzählte, dass der Fahrradkeller geräumt worden sei. Angeblich hätte ein Brief der Meier Haus- und Grundverwaltung die Mieter informieren sollen. Dieser Brief ist nur leider nie angekommen, weder im Haus in der Schillerstraße, in dem Ersin Ari wohnt, noch im Nachbarhaus.

Ärgerlich für Ersin Ari, denn in dem Keller hatte er drei Fahrräder und ein Go-Kart stehen, die nun allesamt weg sind. „Ich habe bei den Nachbarn und auch nebenan im Haus nachgefragt, niemand wusste etwas über die Räumung“, erzählt er. Die Hausverwaltung verwies auf den Informationsbrief, der nur nie angekommen ist.

Schließlich wandte der 49-Jährige sich an den Mieterverein Hagen. Der schrieb der Hausverwaltung und bat um Stellungnahme. Tatsächlich bestätigt und be-

dauert die Meier Haus- und Grundverwaltung die Leerung des Fahrradkellers und räumt ein, dass „es sich als richtig herausgestellt hat, dass die Ankündigung der Leerung ihre Mitglieder nie erreicht hat.“ Man sei bereit, für den entstandenen Schaden aufzukommen, wofür man entsprechende Rechnungen und Nachweise bräuchte. Mit Fotos könne man die Fahrräder mit der internen Fotodokumentation abgleichen. Diese Dokumentation wurde dem Mieterverein aber bis dato noch nicht übermittelt.

Doch so einfach ist das nicht, denn Ersin Ari hat keine Belege. „Ich habe die Fahrzeuge alle gebraucht gekauft“, sagt er. „Das Go-Kart war von der Firma Berg, ein Doppelsitzer. Es hat damals 400 Euro gekostet. Sogar Erwachsene können darauf fahren.“

In einem weiteren Schreiben der Hausverwaltung wird behauptet, dass die Fahrräder in einem al-



ten, dreckigen und defekten Zustand waren. Funktionsfähige Räder seien in das Treppenhaus gestellt worden. Nur leider hat Ersin Ari die nicht gefunden. Auch nicht sein Nachbar, der sein Mountainbike von Cube vermisst. Zudem wird nun in Frage gestellt, ob überhaupt ein Go-Kart im Keller gestanden hätte. Ersin Ari ist fassungslos: „Das kann sogar mein Nachbar bezeugen.“

Auch wenn die Versicherung den Schaden zahlt, ist die Geschichte für die Mieter höchst ärgerlich. „Jetzt sitze ich blöd da“, ärgert sich der Familienvater. „Jetzt wird nur noch der Zeitwert gezahlt, und davon kann ich mir definitiv nicht mehr das Gleiche kaufen.“ Unser Tipp nach dieser Geschichte: Machen Sie ein Foto von Ihrem Fahrrad oder notieren Sie sich die Fahrradnummer.

### — Das sagt unser Rechtsberater —

Unsere Mitglieder hatten, wie andere Hausbewohner auch, drei Fahrräder sowie ein Go-Kart im allgemeinen Fahrradkeller gelagert. Ohne Vorankündigung hat die Meier Haus- u. Grundverwaltung GmbH den kompletten Fahrradkeller räumen lassen, wobei alle Gegenstände zwischenzeitlich entsorgt wurden und nicht mehr verfügbar sind. Hier liegt eine verbotene Eigenmacht bzw. Selbsthilfe gem. § 858 BGB vor. Daraus ergibt sich, dass sich der Vermieter schadensersatzpflichtig gegenüber dem Mieter gemacht hat. Die Verwaltung gibt an, eine Fotodokumentation vor Entsorgung der Fahrzeuge angefertigt zu haben. Auf Anforderung hin ist diese leider bis heute nicht vorgelegt worden. Normalerweise muss der Geschädigte beweisen, wann die

entwendeten Fahrräder zu welchem Preis angeschafft wurden. Dabei kann er auf ein vom Vermieter aufgestelltes Bestandsverzeichnis zurückgreifen. Wenn dies durch den Vermieter nicht geschehen ist, geht das Beweisproblem zu Lasten des Vermieters. Dieser muss dann beweisen, dass die verlustig gegangenen Gegenstände des Mieters weniger Wert waren als vom Mieter behauptet.



von RA Stefan Wintersohle

## Wir müssen die Beiträge anpassen

Ab dem kommenden Jahr müssen wir die Mitgliedsbeiträge der Mietervereine anpassen. Grund dafür sind unsere gestiegenen Ausgaben. Natürlich sind wir ebenso wie andere von einer Mieterhöhung, der Preissteigerung von Strom und Heizwärme betroffen. Außerdem müssen auch wir, als Arbeitgeber, die Gehälter unserer Mitarbeiter anpassen.

Deshalb gelten ab dem 1. Januar 2025 folgende Beiträge:

Der monatliche Beitrag für

Wohnungsmieter einschließlich selbstnutzender Wohnungseigentümer nach WEG erhöht sich um 75 Cent. Damit steigt der Jahresbeitrag von 84 Euro auf 93 Euro.

Der monatliche Beitrag für Mieter und Pächter von Gewerbe- oder Geschäftsräumen erhöht sich um 1,50 Euro pro Monat. Der Jahresbeitrag steigt somit von 168 Euro auf 186 Euro.

Die Aufnahmegebühr erhöht sich um einen Euro von 26 Euro auf 27 Euro.

### Seite 3

Neue Mitarbeiterin —  
Melanie Kudjerski verstärkt  
das Verwaltungsteam

### Seite 5

Heizkosten —  
Heizkostenspiegel zeigt:  
Fernwärme immer teurer

### Seite 9

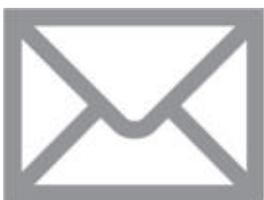
BGH-Urteil —  
Balkonkraftwerke sind  
nun privilegiert

### Seite 12

BGH-Urteil —  
Kautions auch nach Jahren  
noch als Schadensersatz

## Inhalt

- Seite 1 -** Fahrräder unangekündigt entsorgt  
Mieter verärgert über Hausverwaltung  
Mietervereine erhöhen Beiträge
- Seite 2 -** Kommentar von Bianca Wölki
- Seite 3 -** Neue Mitarbeiterin  
• Melanie Kudjerski verstärkt Team  
Hagen erstellt neuen Mietspiegel
- Seite 4 -** Thema: Herbst  
• Woran man jetzt denken muss
- Seite 5 -** Thema: Heizkosten  
• Fernwärme wird teurer und  
Wärmepumpen am günstigsten
- Seite 6 -** Kosten für Studierende  
• Immer mehr von Armut bedroht
- Seite 7 -** Gerichtsurteile
- Seite 8 -** Stellungnahme DMB und IG Bau  
• Forderung nach einem  
„Konjunkturprogramm Wohnen“
- Seite 9 -** BGH stärkt Mieterrecht  
• Balkonsolar wird privilegiert,  
Vermieter muss trotzdem gefragt werden
- Seite 10 -** Beitrittserklärung
- Seite 11 -** Unsere Außenstellen
- Seite 12 -** Thema: Mietkaution  
• BGH-Urteil zum Nachteil der Mieter



### 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 oder haben eine neue Kontoverbindung?

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

## Von Zeitwerten, Realitäten bis hin zu Bildung

Es gab reichlich Diskussionen bei uns im Büro, ob das denn jetzt Diebstahl sei, wenn man Fahrräder aus einem verschlossenen Keller-raum, ohne das Wissen des Besitzers, entsorgen lässt. Schnell war klar, Diebstahl ist das nicht, denn das setzt voraus, dass man die gestohlenen Sachen für sich oder eine weitere Person entwendet hat. Das ist hier nicht der Fall. Dennoch ist es für den Besitzer, sprich Mieter, mehr als ärgerlich, wenn die Fahrräder, die man zwar gebraucht gekauft, aber dennoch nach bestimmten Gesichtspunkten ausgesucht hat, nun weg sind, und die Versicherung nur noch den Zeitwert erstattet.



Ich habe auch ein altes Mountainbike, fast 30 Jahre alt, das ich gebraucht übernommen habe. Lange bin ich davon ausgegangen, dass es nichts mehr wert sei. Umso erstaunter war ich, als ich in einem Fahrradladen vom Besitzer erfuhr: „Diese alten Räder sind jetzt richtig was wert!“ Gut, so viel fahre ich leider auch nicht mehr Fahrrad, dennoch habe ich mir vorgenommen, es jetzt immer abzuschließen. Aber wie sollte ich einer Versicherung klar machen, dass mein Fahrrad mehr wert ist, als es eigentlich den Anschein hat? Letztlich bliebe mir nur der Gang zum Fahrrad-sachverständigen, um einen realen Wert zu bekommen.

Ob ein Vermieter in Zukunft auch wirklich reale Belege vorlegt, da wird sich ein Mieter demnächst wohl nicht mehr sicher sein können, denn die Bundesregierung möchte die Bürokratie abbauen. In diesem Zuge sollen Vermieter nicht mehr verpflichtet sein, Originalbelege vorlegen zu müssen. Es reichen - wohl auch im Zuge eines papierfreien Büros - elektronische Belege. Sicher will man nicht den Teufel an die Wand malen, dennoch gibt es leider unter den Vermietern schwarze Schafe, die damit Belege auch fälschen können. Der Mieter hat dann keine Chance, die Kosten nachzuvollziehen. Außerdem darf man nicht vergessen, dass es tatsächlich immer noch Mieter gibt, die in elektronischen Dingen nicht bewandert sind. Viele unserer Mitglieder haben keine E-Mail-Adresse. Diese Menschen haben dann das Nachsehen.

Apropos Nachsehen: Das haben wohl auch viele Studierende in diesem Land. Erschreckend, dass Studierende an der Armutsgrenze leben müssen, weil die Mieten so hoch sind. Nebenjobs sind somit ein Muss! Um dann in der Regelstudienzeit fertig zu werden, dass soll schon etwas heißen. Nicht vergessen darf man in diesem Zusammenhang die Auszubildenden, denen es nicht wirklich besser geht. Dabei sollten wir doch alles Erdenkliche tun, um unserem Nachwuchs den Weg in ein Berufsleben nicht noch extra zu erschweren. Schließlich sind es die Fachkräfte der Zukunft, die jetzt ausgebildet werden.

Bildung - auch so ein Thema, das mir persönlich sehr am Herzen liegt, denn die Art und Weise der schulischen Bildung in Deutschland ist irgendwie immer noch auf dem Stand wie vor 150 Jahren, während alles andere moderner wird. Und damit meine ich, dass das Schulsystem total veraltet ist. Auch darüber lohnt es sich, mal nachzudenken...

Einen schönen Tag noch wünscht Bianca Wölki

**Stefan  
Wintersohle**

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 50  
eMail: [RA.Wintersohle@t-online.de](mailto:RA.Wintersohle@t-online.de)

**Rechtsanwalt**

Fachanwalt  
Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

# Neue Mitarbeiterin verstärkt Büro-Team

Die Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen freut sich, eine neue Kollegin begrüßen zu dürfen. Melanie Kudjerski verstärkt das Team in der Verwaltung und ist nun im Sekretariat von Assessorin jur. Ann-Kristin Asbach tätig. Wir haben ihr Fragen gestellt, um sie ein bisschen besser kennenzulernen.

## Wie sieht der perfekte Morgen für Sie aus?

Der Tag muss bei mir mit einer großen Tasse Kaffee und Musik starten, damit ich direkt gute Laune bekomme.

## Welche für Hobbies haben Sie?

Ich unternehme viel mit Familie und Freunden und mache Fitness, was leider manchmal durch den Beruf zu kurz gekommen ist.

## Was haben Sie gemacht, bevor Sie hier angefangen haben?

Ich habe dieses Jahr mein 30-Jähriges als Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte. Ich war 23 Jahre in einer Anwaltskanzlei in

Hagen beschäftigt. Danach hatte ich verschiedene Anstellungen. Zuletzt war ich in einer Anwaltskanzlei in Bochum im Bereich Erbrecht beschäftigt. Die Nähe zu meinem Wohnort hat mich nach Hagen zum Mieterverein gebracht.

## Was gefällt Ihnen an Ihrem Beruf?

Die Vielfältigkeit: Man kann in verschiedenen Bereichen wie Kanzlei oder Personalberatung tätig sein. Es gibt immer wieder spannende neue Aufgaben in verschiedenen Themenbereichen. Das macht den Beruf sehr interessant.



Verstärkung für das Team: Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte Melanie Kudjerski  
Foto: Wölki

## Eine kleine Bitte ...

Um einen reibungslosen Arbeitsablauf zu gewährleisten, sind wir auch auf ihre Mithilfe angewiesen. Deshalb möchten wir Sie bitten:

**Sagen Sie Termine mit Rechtsberatern frühzeitig ab, wenn Sie diese nicht wahrnehmen können.** So können wir den Termin an andere Mitglieder vergeben. Dies verkürzt die Wartezeit auf ein Gespräch mit einem Rechtsberater oder einer Rechtsberaterin. Zurzeit beträgt die Wartezeit für einen Gesprächstermin bis zu zwei Wochen.

**Geben Sie bei allen Anschreiben an den Mieterverein, insbesondere im Mail-Verkehr, Ihre Mitgliedsnummer an.** So können wir schnell Ihren Fall zuordnen und bearbeiten. Auch das spart viel Zeit, welche wir für die Bearbeitung Ihrer Fälle bräuchten.

**Vielen Dank!**

## Nachruf

### Trauer um Biologen Joachim P. Erhardt

Mit tiefer Trauer und großem Bedauern haben wir die Nachricht vom Tod unseres langjährigen Mitarbeiters, Diplom Biologe Joachim P. Erhardt, aufgenommen.

Herr Erhardt war viele Jahre als sachverständiger Mitarbeiter für Feuchtigkeit und Schimmel bei uns tätig und hat früher auch Vorträge zu diesen Themen für den Mieterverein gehalten.

Die Zusammenarbeit mit ihm war immer vertrauensvoll. Mit seinem Engagement, seiner Kompetenz und seinem freundlichem Wesen hat er so manchem Mieter geholfen. Seine schwere Krankheit hatte ihn schließlich gezwungen, die Zusammenarbeit zu beenden.

Unser tiefes Mitgefühl gilt seiner Familie und Angehörigen.

## Befragung für neuen Mietspiegel in Hagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ist von der Stadt Hagen beauftragt worden, den bisherigen Mietspiegel 2023 nach den gesetzlichen Vorgaben auf der Grundlage einer neuen Mietdatenerhebung im November/Dezember 2024 neu zu erstellen. Für den Erhalt einer aktuellen Mietdatenerhebung bittet der Gutachterausschuss um eine rege Beteiligung, damit der Hager Wohnungsmarkt auch aktuell und transparent im Mietspiegel 2025 abgebildet werden kann.

Im Dezember 2024 wird der Gutachterausschuss rund 16.000 zufällig ausgewählte Mieter und Vermieter mit einem Fragebogen anschreiben. Die Fragen zur Wohnungsmiete zum 1. Januar 2025, Wohnungsgröße, Ausstattung und Modernisierung der Wohnung beziehungsweise des Gebäudes können über einen Online-Fragebogen (Link im Anschreiben) oder in dem mitversandten Fragebogen beantwortet werden. Erklärungen zu den Fragen sind auf dem Fragebogen vermerkt. Für Rückfragen wird eine telefonische Hotline und die

E-Mail: [mietspiegel@stadt-hagen.de](mailto:mietspiegel@stadt-hagen.de) eingerichtet. Nach § 2 Mietspiegelreformgesetz - MsRG besteht für Mieter und Vermieter eine Auskunftspflicht. Die Mietangaben werden ausschließlich für die Erstellung des Mietspiegels 2025 verwendet. Das Verfahren wird durch den Datenschutzbeauftragten der Stadt Hagen begleitet.

Mithilfe eines aktuellen qualifizierten Mietspiegels 2025 ist es möglich, ausgehend von einer Standardwohnung, die Nettokaltmiete einer individuellen Wohnung in Abhängigkeit bestimmter Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) objektiv zu ermitteln.

Zur Aktualisierung der durchschnittlichen Hager Betriebs- und Heizkosten können für das Gesamtobjekt (Mehrfamilienhaus, Wohnanlage) für die einzelnen Nebenkostenanteile aus der letzten Nebenkostenabrechnung Jahresbeiträge freiwillig angegeben werden.

Der gültige Mietspiegel 2023 steht unter <https://gutachterausschuss.hagen.de/> unter „Produkte - Mietspiegel“.

Dorchanaj  
Pohanyar



Rechtsanwältin  
LL. M.

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

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

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

# Herbst und Kälte nahen - Was ist jetzt zu tun?



## Wege sichern

Herbstzeit - Laubzeit - Regenzeit - da kann ein Weg glitschig und gefährlich werden. Während öffentliche Zuwegungen ohne Gefahr zu nutzen sein müssen, verhält es sich mit kleinen Gartenwegen anders. Das hat das Oberlandesgericht in einem Urteil (Az. 17 W 17/22) bestätigt.

In dem Fall besuchte ein Mann seinen Nachbarn. Statt des Hauptzugangs nutzte er bei Dunkelheit einen privaten, nicht beleuchteten ebenerdigen Zuweg, der an der Garage des Eigentümers vorbei zur Terrassentür führt. Der Nachbar hatte den Weg, der teilweise mit Steinplatten und teilweise gefliest ist, zuvor noch nie benutzt. Zudem war der regennasse Weg teilweise mit Moos, Blättern und Ästen bedeckt. Auf dem Rückweg rutschte der Nachbar auf dem gefliesten Teil aus und brach sich Scham-, Sitz- und Kreuzbein. Autsch! Für die Verletzungen verlangte er vom Eigentümer 20.000 Euro Schmerzensgeld.

Ohne Erfolg! Der Eigentümer hatte in Bezug auf den Zuweg keine Verkehrssicherungspflicht verletzt. Grundsätzlich ist zwar jeder, der eine Gefahrenlage schafft, dazu verpflichtet, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, die ein umsichtiger Mensch für ausreichend hält, andere vor Schäden zu bewahren. Kommt es aufgrund nicht auszuschließender, aber besonders eigenartiger Umstände zu einem Schaden, muss der Geschädigte diesen jedoch selbst tragen. Der Nachbar hatte grundsätzlich den Zustand des Weges hinzunehmen und sich entsprechend zu verhalten. Der Eigentümer muss Gefahren, die vom Zuweg ausgehen, nur beseitigen, wenn sie für einen umsichtigen Nutzer nicht erkennbar sind und er daher nicht mit ihnen zu rechnen braucht.

Auf Hauptzuwegungen gilt: Sie müssen ohne Gefahren genutzt werden können!



## Frostsicher machen

Schon im Herbst kann es bitterkalt werden. Deshalb sollte man schon im Herbst anfangen, das Haus, die Terrasse oder den Balkon winterfest zu machen.

Um im Winter nicht bei Kälte im Haus oder in der Wohnung zu sitzen, sollte spätestens jetzt die Heizung überprüft und eventuell Luft aus den Heizkörpern gelassen werden. Auch Fenster oder Terrassen- und Balkontüren, die nicht richtig schließen, sollten wieder eingestellt werden. Außenwasserhähne müssen abgestellt oder frostsicher gemacht werden. Ebenso sollten Terrassenmöbel, Töpfe, Werkzeug und Tonnen auf den Winter vorbereitet werden.

So schön das fliegende, bunte Laub auch aussieht, es setzt Dachrinnen und Bodenabläufe zu, die immer

wieder gereinigt werden müssen, damit kein Wasserschaden entsteht.

Laub auf den Wegen kann unangenehm glitschig werden. Auch hier gilt - wie beim Winterdienst - Verkehrsflächen müssen regelmäßig vom Laub befreit werden. Grundsätzlich ist es Pflicht des Vermieters oder Eigentümers dafür zu sorgen, dass auf seinem Grundstück niemand zu Schaden kommt. Es kann auch in Mietverträgen ausdrücklich erwähnt sein, dass die Räumpflicht auf den Mieter übertragen wird. Wird es glatt, ist es wichtig, das passende Streumittel zur Hand zu haben.

Wird die Zeit Ende Oktober umgestellt, kommen viele erst in der Dunkelheit nach Hause. Eine funktionierende Beleuchtung kann Unfälle vermeiden.



## An die Tiere denken

Wer auch an die Tiere im Herbst denkt, der wird sein Laub nicht einfach wegwerfen. Zusammengerechte Laubhaufen sind für viele Tiere eine gute Überwinterungshilfe: Insekten, Raupen, Spinnen, Molche, Regenwürmer und Falter finden unter anderen hier Schutz vor Kälte. Auch der Igel freut sich über einen großen Laubhaufen, um dort seinen Winterschlaf zu verbringen.

Wer den Kleinstlebewesen einen Gefallen tun möchte, der sollte allerdings zum Rechnen und nicht zum Laub-

sauger greifen. Vor allem Käfer, Spinnen, Tausendfüßler, Asseln und Amphibien werden eingesaugt und zerschreddert oder weggepustet. Das Laub kann aber auch als Mulch- und Frostschuttschicht auf Beeten oder bei Topfpflanzen verwendet oder kompostiert werden. Wird es frostig kalt finden auch die Vögel nicht mehr genügend Futter. Futterstationen kann man kaufen, aber auch selbst bauen. Auch der NABU hat auf seiner Internetseite Anleitungen für Futterstationen.

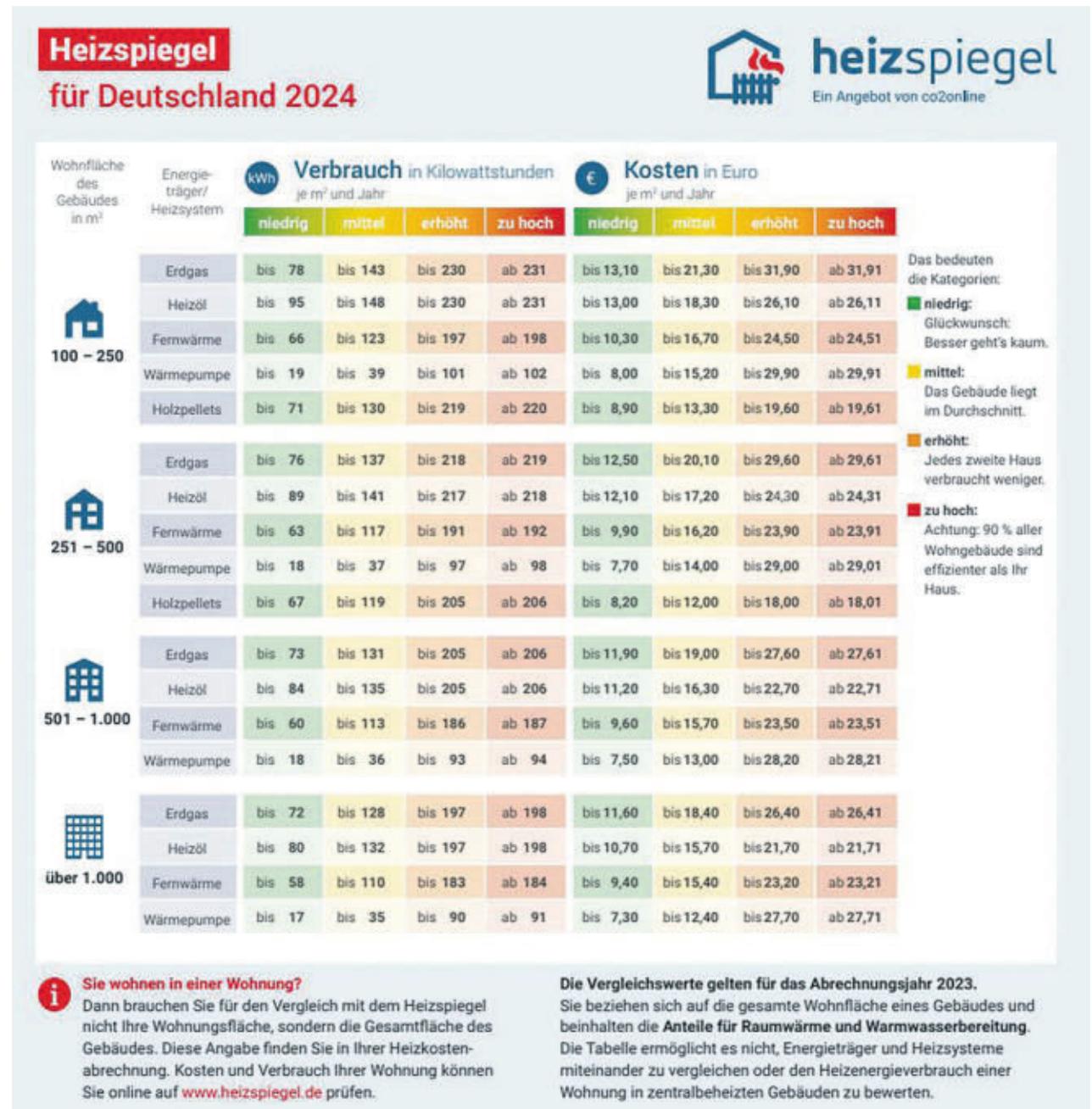
# Fernwärme wird noch teurer - Wärmepumpen kostengünstig

Die Heizkosten in Deutschland sind im Jahr 2023 nach dem starken Anstieg während der Energiekrise teilweise wieder gesunken. Das zeigt der aktuelle Heizspiegel für Deutschland (www.heizspiegel.de), herausgegeben von der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online. Für die deutschlandweiten Vergleichswerte zum Heizen wurden über 140.000 Gebäudedaten ausgewertet.

Ein durchschnittlicher Haushalt im Mehrfamilienhaus (70 qm-Wohnung) musste im Jahr 2023 für das Heizen mit Gas 1.330 Euro zahlen. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang von 10 Prozent (145 Euro). Auch die Heizkosten für Wärmepumpen (-28 Prozent), Holzpellets (-20 Prozent) und Heizöl (-19 Prozent) sind deutlich gesunken. Lediglich bei Fernwärme gab es eine Steigerung von 8 Prozent. Nach wie vor sind die Heizkosten teils erheblich höher als vor der Energiekrise 2022. Heizen mit Wärmepumpen hingegen ist deutlich günstiger als mit fossilen Alternativen (siehe Grafik unten links).

Die gesunkenen Heizkosten sind vor allem auf die rückläufigen Energiepreise sowie die staatlichen Preisbremsen zurückzuführen. Die Preisbremsen waren 2023 in Kraft getreten und begrenzen den Arbeitspreis für Gas, Fernwärme und Strom. Auch die Entspannung auf den Energiemärkten nach der Krise im Jahr 2022 hat zur Kostensenkung beigetragen. Dagegen hatte der um 1 Prozent gesunkene Energieverbrauch nur wenig Einfluss auf die Heizkosten im Jahr 2023.

Für das Jahr 2024 prognostiziert der Heizspiegel eine weitere Entlastung bei den Heizkosten für Gas (-25 Prozent), Wärmepumpen (-18



Prozent), Holzpellets (-6 Prozent) und Heizöl (-4 Prozent). Eine Ausnahme bildet die Fernwärme: Hier werden die Kosten voraussichtlich

um 21 Prozent steigen. Durch den Wegfall der Preisbremsen und höhere Energiepreise steigen die Fernwärmekosten. Unzureichende

Regulierung und intransparente Preisgestaltung sind mögliche weitere Gründe für den deutlichen Anstieg.



Erst 5,7 Prozent aller Wohnungen heizen mit Wärmepumpen (Grafik rechts), obwohl die Kosten am geringsten sind (Grafik links).



## Unsere Leistungen auf einen Blick . . .

### Miet- und Pachtrechtsberatung

ohne Wartefrist

### Telefon-Rechtsberatung

ohne Wartefrist

### Nebenkosten-Kontrolle

durch Rechtsberater

### Rechtsberatung von

### Wohnungseigentümern nach WEG

nur für Selbstnutzer – ohne Wartefrist – durch Vertragsanwälte

### Wohnungsbesichtigungen

kostengünstig durch Rechtsberater

### Wohnungsabnahmen

kostengünstig durch Rechtsberater

### Wohnungsvermessung

kostengünstig durch Rechtsberater – nicht bei WEG

### Prozesskostenübernahme

nach Richtlinie - für Wohnungsmieter

### Prozessvertretung

durch Vertragsanwälte – nach Richtlinie

### Feuchtigkeits-Messungen

kostengünstig – durch Diplom-Biologen

### Musterverträge

kostenlos

### Mieterzeitung „WohnenAktuell“

kostenlos

### Umzugs-Service + Entrümpelung

10 % Rabatt für Mitglieder

### Maler- und Fußbodenleger-Service

10 % Rabatt für Mitglieder

## Mietervereine

– die starken Partner

an Ihrer Seite



## Guter Rat ist hier nicht teuer

Die Mitgliedschaft im Mieterverein kostet zurzeit 84,00 Euro kalenderjährlich für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer. Für Mieter und Pächter von Gewerbe- und Geschäftsräumen 10 % der Monatsmiete, mindestens jedoch 168,00 Euro kalenderjährlich. Hinzu kommt eine Aufnahmegebühr in Höhe von 26 Euro. Mieter können auch für nur einen Monat Mitglied werden und im Rahmen dieser „Schnuppermitgliedschaft“ einige Leistungen des Mietervereins in Anspruch nehmen.

Anzeige



ob nah, ob fern, ob groß, ob klein

# UMZÜGE

durch Helmut Klein

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



Immer mehr Studenten sind von Armut gefährdet, weil die Wohnkosten enorm hoch sind. Foto: Pexels

# Immer mehr Studierende von Armut bedroht

Wohnen wird in Deutschland immer teurer. Doch nicht nur Familien suchen oft vergeblich nach einer erschwinglichen Wohnung, sondern auch Studierende und Azubis müssen für die Miete einen Großteil ihrer Einkünfte ausgeben. Dabei haben sie in der Regel eh wenig Geld zur Verfügung.

Das Statistische Bundesamt hat ermittelt, dass die Hälfte der Studierenden mit einer eigenen Haushaltsführung ungefähr 867 Euro im Monat zur Verfügung haben, Auszubildende 1240 Euro. Oftmals geben sie aber für die Miete mehr als die Hälfte ihres Einkommens aus. Studierende müssen im Schnitt 54 Prozent ihres Einkommens für die Miete bereithalten, Auszubildende 42 Prozent. Wohl dem, der noch bei den Eltern wohnen kann.

Damit liegen die Studierenden deutlich über der Wohnkostenbelastung der Gesamtbevölkerung (25 Prozent) wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt.

Durch die hohen Ausgaben sind Studierende somit auch besonders gefährdet, in die Armut zu rutschen. Laut Statistischem Bun-

desamt liegt die Zahl in Gesamtdeutschland bei 14 Prozent, bei den Studierenden dagegen schon bei 35 Prozent und bei den Azubis bei 18 Prozent.

Ohne Nebenjob kommen Studierende kaum über die Runden. Meist müssen die Eltern finanziell unterstützen, oder es werden BAföG-Leistungen in Anspruch genommen. Letztere stehen aber in der Kritik, denn die Sätze für Wohnkostenpauschale und Unterhalt reichen trotz Erhöhung nicht aus.

Laut Statistischem Bundesamt gelten Haushalte als überbelastet, wenn die Wohnkostenbelastung auch nach Abzug erhaltener wohnungsbezogener Transferleistungen noch bei mehr als 40 Prozent liegt. Im vergangenen Jahr traf das auf zwei Drittel der Studierenden, also 62 Prozent, die einen Haushalt allein oder zusammen mit anderen Studierenden und Auszubildenden bewohnten, zu. Unter den Auszubildenden galt knapp die Hälfte (47 Prozent) als überbelastet durch ihre Wohnkosten. In der Gesamtbevölkerung lag der Anteil bei 13 Prozent.

## Kündigung bei Eigenbedarf nicht für Cousin

Eine Eigenbedarfskündigung darf nicht ausgesprochen werden, wenn der Bedarf für Cousins geltend gemacht wird. Der BGH (Az. VIII ZR 276/23) entschied in einem Fall unter anderem, dass die Privilegierung für Angehörige in der Klage nicht greife, weil der Familienbegriff nur dann entspreche, wenn die Verwandten zum Kreise derer gehören, die auch von einem Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen Gebrauch machen könnten.

Die Cousins gehörten nicht zu der selben Familie, da ihnen ein Zeugnisverweigerungsrecht nicht zusteht. Dieses wird neben Verlobten, Ehe- und Lebenspartnern nur denjenigen gewährt, die in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind.

## Mieter braucht eine Quittung

Wer nach Beendigung eines Mietverhältnisses seine gezahlte Kauti- on vom Vermieter zurückhaben möchte, muss im Zweifel beweisen, dass er diese bei Einzug auch gezahlt hat. Dies hat das Amtsgericht Hamburg-Barmbek (Az. 812 C 322/03) entschieden.

Im zugrundeliegenden Fall hatte das Haus den Eigentümer gewechselt. Der aktuelle Vermieter hatte keine Belege oder Unterlagen darüber, dass der Mieter eine Mietkaution geleistet hatte. Das Amtsgericht entschied, dass der Mieter die Zahlung nachweisen müsse, zum Beispiel durch eine Quittung oder einen Überweisungsbeleg.

## Mieter muss Zustand der Wohnung bei Übergabe beweisen

Eine Schönheitsreparaturklausel ist unwirksam, wenn eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung überlassen wurde. Jedoch muss der Mieter im Streitfall nachweisen, dass ihm zu Mietbeginn eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung übergeben wurde. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Über drei Instanzen ging der Rechtsstreit eines Mannes, der von seinem Vermieter die Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen als Vorschuss für die Mängelbeseitigung haben wollte. Ebenso verlangte er, dass die Miete bis zur Vornahme der Mängelbeseitigung um 10 Prozent gemindert werde. Er behauptete, dass die Schönheitsreparaturklausel unwirksam sei, da die Wohnung bei der Übergabe nicht renoviert gewesen sei.

Das Amtsgericht legte dem Vermieter die Kosten auf, da dieser zur Durchführung der Schönheitsrepa-

turen verpflichtet gewesen sei. Das Landgericht jedoch legte die Kosten auf den Mieter um, da die Klausel wirksam sei, weil der Mieter nicht nachweisen konnte, dass die Wohnung wirklich unrenoviert übergeben worden war.

Der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZB 43/23) entschied ebenso zugunsten des Vermieters. Da die Schönheitsreparaturklausel grundsätzlich wirksam sei, müsse der Mieter im Einzelfall beweisen, dass Umstände vorlägen, die zu deren Unwirksamkeit führen. Der Mieter muss also im Streitfall nachweisen, dass ihm zu Mietbeginn eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung übergeben wurde. Zudem müsse der Mieter beweisen, dass er nicht verpflichtet sei, den Mangel selbst zu beseitigen.

Mieter sollten also beim Einzug in eine neue Wohnung den Zustand eben jener im Detail protokollieren und diese Nachweise gut aufbewahren.

## 200 Dübellöcher sind tatsächlich hinzunehmen

Wie viele Dübellöcher darf eine Wohnung bei der Wohnungsübergabe haben? Ein Vermieter hielt 200 Dübellöcher in der Wohnung an Decken und Wänden verteilt für zu viele. Er hatte ein Malerunternehmen mit dem Verschließen der Löcher beauftragt und stellte dem Mieter nun eine Rechnung von mehr als 1000 Euro aus, die er mit der Kauti- on verrechnete.

Zu Unrecht, wie das Amtsgericht Paderborn (Az. 51 C 35/22) urteilte. Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters bestehe nicht. Es gehöre zur vertragsgemäßen Nutzung der Mietwohnung, zu Einrichtungs- und Dekorationszwecken Dübellöcher zu verursachen, sofern diese das übliche Maß der Nutzung nicht überschreiten. Welche Anzahl als vertragsgemäß anzuschauen ist, das sei je nach Einzelfall zu bestimmen. Dabei müsse berücksichtigt werden, wie viele Menschen in der Wohnung wohnen und mit welcher Ausstattung die Wohnung vermietet wurde. Zudem wurde dem Mieter keine Nachfrist zum Verschließen der Löcher gegeben.



Dass die Wohnung bei Übergabe renoviert war, müssen Mieter beweisen können.

Foto: Pixabay

## Kein Ersatz bei Schlüsselverlust

Hat ein Mieter den Schlüssel verloren, so ist der Verlust des Schlüssels kein Grund, vom Mieter Schadensersatz zu fordern. Laut Amtsgericht Stuttgart (Az. 31 C 1969/23) greife der Anspruch auf Schadensersatz erst, wenn nachgewiesen wurde, dass zur Wahrung der Sicherheit ein Austausch der Schließanlage notwendig und erfolgt sei.

## Urteile für Wohnungseigentümer

## Tiefgaragenstellplätze sind keine Lagerflächen

Ein Stellplatz in der Tiefgarage einer Wohnungseigentümergeinschaft darf nicht als Abstellfläche genutzt werden. Dazu kann die Wohnungseigentümergeinschaft eine Garagenordnung beschließen.

In einem Fall nutzten Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ihren Tiefgaragenstellplatz, um die Abstellfläche für ihre Wohnung zu erweitern. Die restlichen Mitglieder der Gemeinschaft waren damit nicht einver-

standen, denn in einer Eigentü- merversammlung im Jahr 2015 war entschieden worden, in einer Garagenordnung festzuhalten, dass die Stellplätze lediglich zum Abstellen von Pkw, Motorrädern und Fahrrädern zugelassen ist. Zudem wurde in einer Versammlung im Jahr 2021 beschlossen, über den WEG-Verwalter Rechtsanwälte zu beauftragen, gerichtlich die Unterlassung der Nutzung der Tiefgaragenplätze als Lagerflächen außerhalb einer Kfz-Nutzung zu

verfolgen. Schließlich machte die Gemeinschaft 2023 mit einer Klage geltend, wodurch die Beklagten die unzulässige Nutzung ihrer Stellplätze zu unterlassen hätten.

Mit Erfolg, denn das Amtsgericht Hamburg (Az. 980a C 10/23 WEG) entschied, dass die Beklagten Störer im Sinne von §14 Abs. 1 WEG und § 1004 Abs.1 Satz 2 BGB seien. Ob sich aus der unzulässigen Nutzung der Stellplätze konkrete Störungen ergeben hätten, bedürfe keiner weiteren Entscheidung.

Auch die Garagenordnung ist nicht als nichtig anzusehen. Denn mit ihr haben die Wohnungseigentümer von ihrer Kompetenz, über den Gebrauch des Sondereigentums Beschluss fassen zu können, Gebrauch gemacht. Ein Tiefgaragenstellplatz sei keine allgemeine Abstellfläche, so das Gericht. Ein solcher Gebrauch sei weder sozial üblich noch Teil der Zweckbestimmung der Wohnanlage, also kein wesentliches Element der Nutzung.

# IG Bau und Mieterbund für Konjunkturpaket

Die Industriegewerkschaft Bau-Agrar-Umwelt (IG BAU) und der Deutsche Mieterbund (DMB) haben die Bundesregierung aufgefordert, ein „Konjunkturprogramm Wohnen“ aufzulegen. Dazu müssten Bund und Länder den Neubau von Wohnungen künftig mit 20 Milliarden Euro pro Jahr fördern. Die Summe geht aus Berechnungen hervor, die das Pestel-Institut für die IG BAU und den Mieterbund gemacht hat. Ziel müsse es sein, das Angebot auf dem Wohnungsmarkt in drei Bereichen massiv auszubauen: bei den Sozialwohnungen, beim bezahlbaren Wohnen und bei der Bildung von Wohneigentum. Um die dazu notwendige Finanzierung zu schaffen, solle der Staat das Hinterziehen von Steuern intensiver verfolgen. Den durch Steuerhinterziehung entstehenden Schaden schätze der Bundesrechnungshof auf immerhin 30 bis 50 Milliarden Euro pro Jahr.

„In Deutschland fehlen 540.000 Wohnungen. Außerdem droht dem Bau eine handfeste Krise. Eine groß angelegte Wohnungsbau-Offensive ist dringend notwendig, um die dramatische Wohnungsnot

endlich wirksam zu bekämpfen und um gleichzeitig die schwächelnde Wirtschaft zu beleben“, sagt der Bundesvorsitzende der IG BAU, Robert Feiger. „Es kommt jetzt darauf an, den Wohnungsbau als Konjunkturmotor in der Krise zu nutzen.“

„Allein die von den Job-Centern gezahlten Kosten der Unterkunft ... sind in den vergangenen neun Jahren bundesweit im Schnitt um 41 Prozent nach oben gegangen.“

Lukas Siebenkotten  
Präsident des DMB

Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten sieht in einem „Konjunkturprogramm Wohnen“ ein deutliches Signal an die Bevölkerung: „Die Wohnungsnot wird von Tag zu Tag schlimmer. Und die Mieten gehen weiter steil nach



Deutschland braucht dringend ein Konjunkturpaket für Bauen und Wohnen, darin sind sich die Industriegewerkschaft Bau-Agrar-Umwelt und der Deutsche Mieterbund einig. Foto: Pixabay

oben. Allein die von den Job-Centern gezahlten Kosten der Unterkunft, bei denen es um das untere Marktsegment geht, sind in den vergangenen neun Jahren bundesweit im Schnitt um 41 Prozent nach oben gegangen. Die Verbraucherpreise sind in dieser Zeit um 26 Prozent gestiegen. Das rasante Ansteigen der Mieten hat viele Haushalte in enorme Schwierigkeiten gebracht – sie haben sich finanziell ‚blank gemietet‘“, warnt Siebenkotten. „Bei den 540.000 Wohnungen, die aktuell fehlen, geht es im Grunde ausschließlich um bezahlbare Wohnungen und um Sozialwohnungen. Da haben wir die Akut-Not.“

Im Fokus eines „Konjunkturprogramms Wohnen“ müssten der soziale Wohnungsbau und das bezahlbare Wohnen stehen. Aber auch die Bildung von Wohneigen-

tum sei wichtig und als weitere, dritte Säule des Wohnungsneubaus notwendig. Insgesamt sei dafür die staatliche Förderung von 20 Milliarden Euro pro Jahr durch den Bund und die Länder erforderlich. 17 Milliarden Euro davon müsse der Bund investieren – und damit 13,5 Milliarden Euro mehr, als er bislang für den Neubau von Wohnungen im kommenden Jahr bereitstellen will, wie das Pestel-Institut herausgefunden hat.

Das größte Investitionsdefizit des Staates gibt es auch nach Berechnungen des Pestel-Instituts beim Neubau von jährlich 100.000 Sozialwohnungen. Hierfür müsse der Staat 13 Milliarden Euro pro Jahr bereitstellen. 10 Milliarden Euro müssten dabei vom Bund kommen. Dieser habe für das kommende Jahr allerdings lediglich 3,5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Den Neubau von jährlich 40.000 bezahlbaren Wohnungen müsse der Bund mit 3,5 Milliarden Euro zusätzlich pro Jahr fördern.

„Wird er jetzt nicht vom Staat intensiv unterstützt, ist der Neubau von Wohnungen, wie wir ihn dringend brauchen, schon bald nicht mehr machbar.“

Robert Feiger  
Bundesvorsitzender IG BAU

Es müsse allen in den Parlamenten, Regierungen und Parteien auf Bundes- und Länderebene klar sein: „Noch funktioniert der Wohnungsbau. Aber der Countdown läuft: Wird er jetzt nicht vom Staat intensiv unterstützt, ist der Neubau von Wohnungen, wie wir ihn dringend brauchen, schon bald nicht mehr machbar“, so Robert Feiger, der vor einer drohenden Pleitewelle im Baugewerbe warnt.



## 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:  
02351 3544-4333 oder  
hebmachtschule@heb-hagen.de



Hagener Entsorgungsbetrieb



# Balkonsolar wird privilegiert

Die Nutzung von Steckersolaranlagen, den sogenannten Balkonkraftwerken, soll für Mieterinnen und Mieter erleichtert werden. Das hat der Bundestag entschieden und das „Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen“ (BT-Drs. 20/9890) verabschiedet. „Eine gute Nachricht für alle Mieterhaushalte, die sich mit einem eigenen Balkonkraftwerk mit Strom versorgen, so langfristig ihre Geldbörse schonen und zum Umweltschutz beitragen

möchten“, erklärt die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes (DMB), Dr. Melanie Weber-Moritz.

Mieter benötigen die ausdrückliche Zustimmung ihres Vermieters, um eine Solaranlage auf ihrem Balkon installieren zu dürfen. Diese Genehmigung konnte bislang ohne sachlichen Grund verweigert werden. Mit dem neuen Gesetz wird nach Information des Deutschen Mieterbundes die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der sogenannten ‚privilegierten Maßnahmen‘ aufgenommen. Dies bedeutet, dass der Vermieter den Einsatz von Balkonsolaranlagen zukünftig

grundsätzlich genehmigen muss.

Auch in Zukunft haben Vermieter aber ein Mitspracherecht bei der Frage, wie und wo das Steckersolargerät auf dem Balkon angebracht wird, und dürfen bei Auszug des Mieters auch weiterhin den Rückbau der Anlage verlangen. Dies betrifft auch eine eventuell von Mietenden installierte Außensteckdose. „Mietende sollten daher, bevor sie mit Genehmigung des Vermieters selbst Strom produzieren, ausdrücklich klären, was nach Vertragsende mit der Anlage nebst Außensteckdose passieren soll, sprich, ob sie zurückgebaut werden soll oder verbleiben kann, letzteres idealerweise gegen

eine teilweise Erstattung der von ihnen getätigten Investition“, so Weber-Moritz. Der Deutsche Mieterbund rät dazu, schriftlich eine entsprechende Vereinbarung zu treffen, um im etwaigen Streitfall einen Nachweis über die getroffenen Vereinbarungen zu haben.

Der Gesetzgeber vervollständigt damit das „Solarpaket“. Bereits zum 1. April 2024 ist die Registrierung der Geräte erleichtert worden. Seitdem reicht unter anderem eine vereinfachte Anmeldung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur aus und ist die Nutzung einer normalen Steckdose für die Anlagen erlaubt. (dmb)

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

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

Tel.: 02331-18 86 282

Seniorenservice  
& Bodenleger



Malerbetrieb  
**FARBWUNDER**

WIR KÖNNEN MEHR ALS NUR SCHWARZ - WEISS

www.malerbetrieb-farbwunder.de

## Das neue Mieterlexikon

Das aktuelle Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes (DMB) ist über die Internetseite des DMB <https://shop.mieterbund.de> oder im Buchhandel erhältlich.

Das Lexikon ist ein Nachschlagewerk für Mieter und Vermieter mit allen gesetzlichen Änderungen und dem neuen Heizungsgesetz. Mietrechtsexperten des DMB beantworten präzise und nachvollziehbar Fragen rund um Miete und Wohnen, zum Beispiel Betriebskosten, Schönheitsreparaturen, Mietkaution, Mieterhöhung oder Wohnungsmängel.



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

Bitte ausfüllen, ausschneiden und schicken an: Geschäftsstelle der Mietervereine, Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen oder melden Sie sich Online an über unsere Homepage in dem Bereich Mitgliedschaft.

### Beitrittserklärung

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

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

Bitte nachfolgende Angaben in Druckschrift ausfüllen!

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

\_\_\_\_\_  
Anrede

\_\_\_\_\_  
Anrede

\_\_\_\_\_  
Vorname

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

\_\_\_\_\_  
Name

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

\_\_\_\_\_  
Geburtsdatum

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

\_\_\_\_\_  
Straße / Hausnummer

\_\_\_\_\_  
Telefon

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

\_\_\_\_\_  
Mobil

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

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Datum

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

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

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

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

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

Geworben durch

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

\_\_\_\_\_  
Straße / Hausnummer

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

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

Klippert, Thomas Wessner, RA Stefan Wintersohle, Joachim Wortmann **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: 10000. **Druck:** Aschendorff Druckzentrum, Nachdruck – auch auszugsweise – mit Quellenangabe und Belegexemplar gestattet.

## Wir beraten Sie gern ....



Rechtsanwalt  
Stefan  
Wintersohle



Rechtsanwältin  
Dorchanaj  
Pohanyar



Assessor jur.  
Frank Beitz



Assessorin jur.  
Ann-Kristin  
Asbach

## ... auch in unseren Außenstellen!

**Altena**

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

**Arnsberg**

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

**Bad Wildungen**

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

**Brilon**

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

**Ennepetal**

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Mo-  
nat, 15.30 bis 17.00 Uhr – Haus  
Ennepetal, Gasstraße 10  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Dorchanaj Pohanyar

**Eschwege**

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

**Finnentrop**

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

**Gevelsberg**

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

**Herdecke**

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

**Korbach**

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

**Lennestadt**

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

**Marsberg**

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

**Meinerzhagen**

Jeden 4. Dienstag im Monat,  
15.30 bis 16.30 Uhr  
Verwaltungsgebäude III,  
Bahnhofstraße 11, Raum 107, OG  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

**Hagen**

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

**Öffnungszeiten**

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

**Unsere Rechtsberater:**

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

*Persönliche und telefonische  
Rechtsberatung für Mitglieder in der  
Geschäftsstelle und in den Außen-  
stellen nur nach Voranmeldung!*

**Menden**

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

**Meschede**

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,  
14.00 bis 15.00 Uhr  
VdK, Stiftsplatz 3, Fußgängerzone  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Ann-Kristin Asbach

**Neheim-Hüsten**

Jeden 4. Donnerstag im Monat,  
16.00 bis 17.00 Uhr Arnsberg-  
Hüsten, Petrus Haus  
St. Petri, Kirchplatz 4,  
Eingang neben dem Cafe´  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Ann-Kristin Asbach

**Olpe**

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,  
14.15 bis 15.15 Uhr – Altes Lyzeum,  
Franziskanerstraße 8, Zimmer 16  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Stefan Wintersohle

**Olsberg**

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

**Plettenberg**

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

**Schmallenberg**

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

**Schwelm**

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,  
16.30 bis 18 Uhr – Gemeinships-  
grundschule, Engelbertstraße 2,  
Gebäude 2, Zimmer 2E01 EG  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Ass. Frank Beitz

**Sundern**

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

**Warburg**

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

**Werdohl**

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

**Wetter**

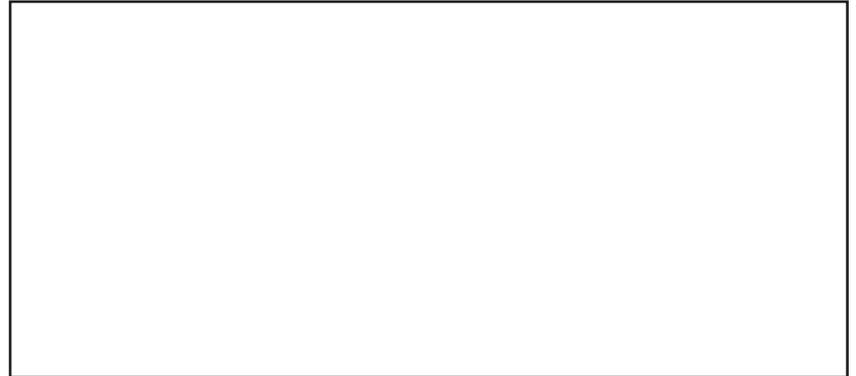
Jeden 4. Dienstag im Monat, 16.00  
bis 17.30 Uhr – Bürgerhaus,  
Kaiserstraße 132, 1.OG, Zimmer 6  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
RA Dorchanaj Pohanyar

**Witzenhausen**

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

Kurzfristige Änderungen  
entnehmen Sie bitte der  
Tagespresse.

# BGH-Urteil zum Nachteil der Mieter



Die Rückzahlung der Mietkaution am Ende des Mietverhältnisses führt nach Angaben des Deutschen Mieterbundes immer wieder zu Streit zwischen den Mietvertragsparteien. So auch die Frage, ob Vermietende bereits verjährte Schadensersatzansprüche aufgrund einer Beschädigung der Mietsache mit dem Anspruch der Mietenden auf Rückzahlung der Kaution verrechnen dürfen. Dies wurde bisher in der Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte unterschiedlich beurteilt, jetzt aber vom Bundesgerichtshof höchstrichterlich entschieden. „Keine gute Entscheidung für Mieterinnen und Mieter, denn dieses Urteil verkennt ihr Interesse an schneller Rechtssicherheit über ihr Mietkautionsguthaben“, kommentiert der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, das vom Bundesgerichtshof verkündete Urteil (Az. VIII ZR 184/23, Aufrechnung mit verjährten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch).

Die Mietkaution dient der Sicherheit von Vermietenden. Haben sie am Ende des Mietverhältnisses noch berechnete Forderungen gegen Mietende (etwa rückständige Mieten oder Betriebskostennachzahlungen), dürfen sie die entsprechende Summe mit dem Kautionsguthaben verrechnen und müssen dann nur ein gegebenenfalls verbleibendes Restguthaben zurückzahlen.

Mit Blick auf Schadensersatzansprüche gilt grundsätzlich: Hat der Mietende die Wohnung beschädigt, darf der Vermietende noch bis zu sechs Monate nach Wohnungsrückgabe wahlweise die Reparatur der Schäden oder Geldersatz verlangen. Danach ist sein Anspruch verjährt. Unter zwei Voraussetzungen darf der Vermietende seine Forderung dann aber trotz Verjährung noch mit dem Kautionsguthaben des Mietenden verrechnen: Die Forderung des Vermietenden darf noch nicht verjährt gewesen sein, als erstmals eine Aufrechnung mit dem Kautionsguthaben der Mietpartei möglich

wurde, und die zu verrechnenden Ansprüche (also der Kautionsrückzahlungsanspruch und der Anspruch des Vermietenden) müssen „gleichartig“ sein. Beide Forderungen müssen in diesem Fall also die Zahlung eines Geldbetrages beinhalten.

Nach überwiegender Rechtsprechung muss der Vermietende dem Mietenden innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist mitgeteilt haben, dass er statt der Reparatur Geldersatz wegen der Beschädigung der Mietsache fordert. Nur in diesem Fall habe der Vermietende noch in nicht verjährter Zeit die Voraussetzungen für eine mögliche Aufrechnung mit zwei gleichartigen, auf Geldzahlung gerichteten Forderungen geschaffen und könne dann auch noch nach Ablauf der Frist seine Schadensersatzforderung mit der Kaution verrechnen.

Der Bundesgerichtshof entschied nun zum Nachteil von Mieterinnen und Mietern anders. Die Barkaution diene der Sicherung aller Ansprüche des Vermietenden,

so der Bundesgerichtshof. Er müsse „auf einfache Weise“ durch Aufrechnung mit dem Kautionsguthaben seine Schadensersatzansprüche befriedigen. Ob der Vermietende innerhalb der Verjährungsfrist sein Wahlrecht – Reparatur oder Geldersatz – ausgeübt habe, dürfe daher keine Rolle spielen.

„Mieter können leider nicht darauf vertrauen, dass sie nicht nach mehr als einem halben Jahr, nachdem sie die Wohnung geräumt haben, mit Schadensersatzforderungen ihres Vermietenden wegen angeblicher Beschädigungen der Mietsache konfrontiert werden. Gerade die Frage, ob Ansprüche wegen Beschädigungen an der Mietsache berechtigt sind, sind oft streitig. Mietern bleibt nun im Endeffekt nichts Anderes übrig, als ihren Anspruch auf Rückzahlung der Kaution klageweise durchzusetzen, sollte der Vermietende Teile der Kaution wegen angeblicher Schäden in der Wohnung unberechtigt einbehalten“, so Siebenkotten. (dmb)

## Informationen zur Mietkaution

### Wann und wie muss eine Kaution gezahlt werden - Fragen und Antworten



Tipp: Verlangen sie immer einen Nachweis für die Kaution!

Die §§ 551 und 566a BGB regeln die Mietkaution für Wohnungsmietverhältnisse. Vertragliche Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters vom Gesetz abweichen, sind unwirksam.

#### Wie hoch darf die Kaution sein?

Höchstens drei Monatsmieten, wobei die Betriebs- und Heizkosten nicht mitzählen.

#### Wie und wann wird die Kaution gezahlt?

Üblicherweise als Barkaution, also in Geld. Es kann aber auch eine Bürgschaft oder ein Pfand vereinbart werden. Eine Geldzahlung kann in drei gleichen monatlichen Raten erfolgen, die erste Rate ist bei Mietbeginn fällig.

#### Und wo bleibt das Geld?

Der Vermieter muss es von seinem Vermögen getrennt bei einer öffentlichen Sparkasse oder einer Bank anlegen. Die Anlage muss zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündi-

gungsfrist üblichen Zinssatz erfolgen. **Bekomme ich die Zinsen jährlich ausgezahlt?**

Nein, sie werden zum Kautionsguthaben dazugeschrieben (das auf diesem Wege sogar mehr als drei Monatsmieten betragen kann). Sie können aber erst nach Mietende darüber verfügen.

#### Müssen Zinsen auch gezahlt werden, wenn der Vermieter die Kaution gar nicht zinsbringend angelegt hat?

Dann muss der Vermieter Schadensersatz in der Höhe leisten, wie die Zinsen angefallen wären.

#### Wenn ich Zweifel habe, ob der Vermieter die Kaution ordnungsgemäß angelegt hat: Was ist zu tun?

Sie haben Anspruch auf den Nachweis, wo Ihr Geld sich befindet. Fordern Sie den Vermieter auf, den Nachweis zu führen, bei welcher Bank unter welcher Kontonummer und -bezeichnung die Kaution ange-

legt ist. Aus der Kontobezeichnung muss ersichtlich sein, dass es sich nicht um Geld des Vermieters handelt.

#### Das Mietverhältnis ist beendet. Kann ich sofort die Rückzahlung beziehungsweise Freigabe der Kaution verlangen?

Nur, wenn Einigkeit darüber besteht, dass der Vermieter keine Ansprüche mehr gegen Sie hat. Ansonsten hat der Vermieter angemessene Zeit, sich über Gegenansprüche schlüssig zu werden und eine Kautionsabrechnung zu erstellen. Das neue Urteil des BGH (siehe oben) macht aber nun klar, dass der Vermieter auch nach sechs Monaten noch Ansprüche geltend machen kann.

**Weitere Informationen zum Thema Kaution finden Sie auf unserer Internetseite [mieterverein-hagen.de](http://mieterverein-hagen.de) im Bereich Service/Ratgeber.**