



09455

Wohnen Aktuell

ZEITUNG FÜR MIETER

Ausgabe 4/2020

Heute lesen Sie

(K)ein Kommentar

Zum letzten Mal

Seite 2

Neues aus Berlin

Seite 3

Mietpreisbremse: Keine Ausnahmen

Seite 4

Versammlungen der Mietervereine

Seite 5

Unsere Beratungsstellen

Seite 7

Die neue Satzung der Mietervereine

Seite 8

Dürfen Kinder Krach machen?

Seite 9

Heizkostenspiegel für Deutschland

Seite 12

Belvona übernimmt Altro-Mondo-Häuser

Mieterverein warnt vor Vergleichsaufforderung

Hagen. (MV) Eine überraschende Neuigkeit gab es im September dieses Jahres für die Bewohner der Altro-Mondo-Häuser in der Freiherr-vom-Stein-Straße, der Johann-Gottlieb-Fichte-Straße und der Mozartstraße in Hagen. Die belvona GmbH aus Düsseldorf teilte den Mietern der zuvor von der Firma Altro Mondo verwalteten Gebäude mit, neuer Eigentümer zu sein. In dem Begrüßungsschreiben heißt es unter anderem: „Es ist uns wohl bekannt, dass es eine Reihe von Problemen mit Ihrer alten Hausverwaltung, der Altro Mondo GmbH aus Ronnenberg, gab. Das bedauern wir sehr und freuen uns schon, bei der belvona Ihr richtiges Zuhause finden zu werden.“

Allerdings hat der Mieterverein festgestellt, dass die belvona bis heute nicht als Eigentümerin in den entsprechenden Grundbüchern eingetragen ist. Eigentümer ist noch immer die DEGAG Achte beziehungsweise DEGAG Neunte Wohnen GmbH. Auf Nachfrage des Mietervereins

hat belvona auch lediglich eine Hausverwaltungsvollmacht vorgelegt und nicht nachgewiesen, Eigentümerin zu sein. Das hält belvona aber nicht davon ab, den Mietern dieser Häuser Vergleichsangebote zu schicken, in denen aberwitzige Mietrückstände behauptet werden,

auf die dann großzügig ein Nachlass von 50 Prozent gewährt werden soll.

„Diese angeblichen Mietrückstände resultieren allerdings auf begründeten Mietkürzungen“, erklärt Rechtsanwältin Claudia Scholten, die sich beim Mieterverein um die Belange der Mieter mit Altro Mondo/belvona kümmert. „Mietrückstände sind das.“ Oftmals sei durch technische Defekte die Miete gekürzt oder die Betriebskostenrechnung bemängelt worden. Angekommen ist das bei der belvona scheinbar anders.

Deshalb rät der Mieterverein dringend davon ab, auf das Angebot der belvona einzugehen. Falls Mieter entsprechende Vergleichsan-

gebote erhalten, sollten sie diese zur Weiterbearbeitung dem Mieterverein zukommen lassen.

In den vergangenen Jahren hat Altro Mondo regelmäßig hohe Hauswart- und sonstige Dienstleistungskosten, wie zum Beispiel Fußweg- und Gebäudereinigung berechnet. Diese Kosten

wurden regelmäßig vom Mieterverein zurückgewiesen unter Hinweis darauf, dass weder ein Hausmeister vorhanden ist noch Reinigungsarbeiten vorgenommen wurden. Nach Auskunft zahlreicher Mieter hat die belvona nun tatsächlich Hausmeister- und Reinigungsdien-



**Wir
wünschen
Ihnen
frohe
Weihnachten
und
ein gutes
Jahr
2021**

ste veranlasst. Allerdings wurde bereits festgestellt, dass zum Beispiel Laub mehrmals täglich geblasen wird. Das verursacht sicherlich vermeidbare Mehrkosten. Auch Treppenhäuser wurden zum Teil an zwei aufeinanderfolgenden Tagen geputzt. Auch hier bittet der Mieterverein um die Hilfe der Mieter. „Haben Sie diese Arbeiten im Blick und dokumentieren diese gegebenenfalls mit Datum“, rät Claudia Scholten. Es sei ein Jahr später meist nicht möglich, derlei Auffälligkeiten zu rekonstruieren. Wenn aber die Dienstleistungskosten künstlich in die Höhe getrieben werden, muss der Mieter nachweisen, dass hier überflüssige Arbeiten abgerechnet werden.

Unsere Öffnungszeiten während der Feiertage

Keine lange Pause bei den Mietervereinen

Hagen. (MV) Die Geschäftsstelle der Mietervereine in Hagen macht keine lange Winterpause, sondern steht den Mitgliedern Ende Dezember 2020 und Anfang Januar 2021 wie folgt zur Verfügung:

Bis Dienstag, 22. Dezember, normale Bürozeiten (8.00 bis 17.00 Uhr). Es werden bevorzugt Telefon-Termine wahrgenommen. Vom 23. bis zum 27. Dezember bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Am 28. und 29. Dezember (Montag und Dienstag) öffnen wir zu normalen Bürozeiten (8.00 bis

17.00 Uhr). Auch dann werden bevorzugt Telefon-Termine wahrgenommen.

Von Mittwoch, 30. Dezember 2020, bis einschließlich Sonntag, 3. Januar 2021, bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Ab Montag, 4. Januar 2021, sind wir wieder wie gewohnt für Sie da. Unsere Außenberatungsstellen werden wir in Abhängigkeit von der Corona-Situation nach Möglichkeit wieder bedienen. Nähere Informationen erfahren Sie telefonisch in unserer Geschäftsstelle.

Langjähriger Rechtsberater in den Vorstand aufgerückt

RA Stefan Wintersohle in drei Vorständen

Hagen. (MV) Im Oktober und November 2020 wurde Stefan Wintersohle in den Mitgliederversammlungen des Mietervereins Schwelm und Umgebung e. V., des Mietervereins Lennetal und Umgebung e. V. und des Mietervereins Nordhessen e. V. in den jeweiligen Vorstand gewählt.

Wintersohle, geboren im Jahr 1958 in Finnentrop im Sauerland, studierte Rechtswissenschaften in Passau und Münster. Er

legte 1985 das erste und 1988 das zweite Staatsexamen ab. Seit dem 1.

April 1990 ist Stefan Wintersohle als Rechtsberater für die Bürogemeinschaft der Mietervereine tätig. Am 1. Juli 1991 erhielt er die Zulassung als Rechtsanwalt. Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist er seit dem Jahr 2005. Am 1. Januar 2019 übernahm er



die Leitung der Rechtsabteilung.

Wir sprachen mit ihm auf Seite 10.

(K)ein Kommentar – von Klaus-P. Dietrich

Zum letzten Mal . . .

Nicht, dass wir uns missverstehen: Unsere Zeitung WohnenAktuell wird es natürlich weiterhin geben. Aber die Herstellung - bis auf den Druck - wird in Zukunft von meiner Nachfolgerin wahrgenommen werden. Seit 2006 habe ich die Zeitung produziert, neben anderen Aufgaben im Bereich Öffentlichkeitsarbeit.

Manchmal wurde Kritik laut, der Kommentar sei zu politisch. Aber sind nicht die Gesamtsituation der Mieter, die Tatsache der in Großstädten exorbitant steigenden Mieten und der immer weiter zurückgehende, öffentlich geförderte Wohnungsbau auch politisch?

Verantwortlich für das Chaos auf dem hiesigen Wohnungsmarkt - das wir zurzeit teilweise erleben - sind nun mal die politischen Parteien. Dass die CDU nicht die Partei der Mieter ist, das hat sich inzwischen wohl herumgesprochen. Und dass die sogenannten Liberalen über „Fachleute“ verfügten und auch derzeit verfügen, dafür gibt es genügend Beispiele.

Die Sozialdemokraten standen einst für Mieterinteressen. Aber mit derzeit ca. 15 Prozent auf Bundesebene sind sie wirklich keine treibende Kraft mehr. Der Grund dafür, dass sie nicht mehr Spitze sind, ist auch bei ihrem „Spitzenpersonal“ zu suchen - und zwar auf den unterschiedlichsten Ebenen, wie man in Hagen besonders gut sehen kann.

Bleiben noch die Grünen. Die wollen regieren. Egal mit wem! Die Linke schmückt sich gern mit Forderungen, die auch der DMB gut findet. Es besteht aber keine Gefahr, dass sie sich durchsetzen.

Das ist unsere Parteienlandschaft! Ihre Vertreter sitzen in den Stadt- und Gemeinderäten, in Land, Bund und Europa in den Parlamenten. Sie sind natürlich an keine Weisungen gebunden - nur ihrem Gewissen gegenüber verantwortlich. Ehrenhaft! Was ist denn eigentlich die Aufgabe der Lobbyisten?



Mieterbund 24

Modalitäten des Besichtigungsrechts

Ist eine Wohnung mangelhaft, muss der Vermieter den Mangel beseitigen. Informiert der Mieter seinen Vermieter über den Mangel, ist der Vermieter daher verpflichtet, diesem nachzugehen, und daher auch berechtigt, den Mangel zu besichtigen.

Dieses Besichtigungsrecht kann auch die Mitnahme eines fachkundigen Dritten rechtfertigen, sofern der Vermieter selbst nicht fachkundig ist. Außerdem darf der besichtigende Vermieter ein Diktiergerät verwenden und Fotos machen, soweit hier nicht Personen fotografiert werden und es einen plausiblen Grund für das Anfertigen der Fotos gibt - so das Amtsgericht Hamburg in einer aktuellen Entscheidung (AG Hamburg, Urteil vom 2.9.2020 - 49 C 173/20). Ein plausibler Grund kann beispielsweise die Dokumentation eines veränderten Zustandes sein.

Viele Alleinlebende in Großstädten

Das Leben in Deutschland spielt sich seit dem sogenannten „Lockdown Light“, der am 2. November 2020 in Kraft trat, noch stärker als zuvor in Privathaushalten ab. Von den Kontaktbeschränkungen außerhalb des eigenen Haushalts sind vor allem Alleinlebende betroffen. Mehr als jede fünfte Person (17,6 Millionen Menschen) lebte 2019 in einem Einpersonenhaushalt. Dies war die häufigste Haushaltsform in Deutschland, noch vor den Zweipersonenhaushalten (13,8 Millionen).

Dabei gibt es jedoch deutliche Unterschiede zwischen den Geschlechtern: Während bei den insgesamt knapp 8,5 Millionen allein wohnenden Männern mehr als jeder Dritte (38 %) zwischen 20 und 39 Jahre war, bildeten bei den Frauen die 60- bis 79-Jährigen mit rund 34 % die größte Gruppe der Alleinwohnenden. Ab einem Alter von 80 Jahren ist die Zahl der Alleinwohnenden bei den Frauen fast vier Mal so hoch wie bei den Männern (1,9 Millionen Frauen, 0,5 Millionen Männer). Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, wohnte fast die Hälfte der Alleinlebenden (42 %) in Großstädten ab 100 000 Einwohner.

Schwierige Situation für Mieter - wegen Corona geht manchem das Geld aus

Siebenkotten: „Kündigungsmoratorium wieder in Kraft setzen“

Berlin. Anlässlich der Verlängerung des Lock-Downs fordern der Paritätische Gesamtverband, der Deutsche Gewerkschaftsbund, der Verbraucherzentrale Bundesverband und der Deutsche Mieterbund eine sofortige Erneuerung des Kündigungs- und Kreditmoratoriums für mindestens sechs Monate.

Die Krise ist nicht vorbei. Die Menschen kämpfen bereits seit neun Monaten mit den Folgen der Corona-Pandemie, weitere Wochen oder Monate werden folgen. Die andauernden Corona-Maßnahmen bedeuten Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit für Millionen. Ende August hatten rund 15,5 Millionen Haushalte wegen der Krise weniger Einkommen zur Verfügung. Rund drei Viertel der betroffenen Haushalte mussten auf bis zu 30 Prozent ihres regulären Einkommens verzichten. Die Reallöhne sanken im Vergleich zum Vorjahr um 4,7 Prozent, bei den unteren Leistungsgruppen sogar um bis zu 8,9 Prozent.

Werner Hesse, Geschäftsführer Paritätischer Gesamtverband: „Der Verlust ihrer Arbeit oder geringere Einkünfte dürfen nicht dazu führen, dass Menschen Mietschulden anhäufen und schlimmstenfalls ihre Wohnung verlieren. Die Energie- und Wasserversorgung sind ebenfalls elementare Leistungen der Grundversorgung, die nicht zur weiteren Belastung führen dürfen und jedem zu garantieren sind.“

Stefan Körzell, DGB-Bundesvorstandsmitglied: „Millionen Menschen sind wegen Corona in

Kurzarbeit, Solo-Selbstständige haben enorme Einkommenseinbußen, viele haben Probleme, ihre Miete zu zahlen. Die Politik muss dafür sorgen, dass niemand wegen der Krise sein Dach über dem Kopf verliert.“

Klaus Müller, Vorstand Verbraucherzentrale Bundesverband: „Verbraucher dürfen in der Weihnachtszeit nicht in materielle Existenznöte geraten. Wessen Einkommen infolge der Corona-Krise und des anhaltenden Lock-Downs ganz oder teilweise wegbriecht, sollte durch ein erneutes Kreditmoratorium Luft zum Atmen bekommen. Auch die Finanzwirtschaft muss hier ihren Beitrag zur Bewältigung der Krise leisten. Gleichzeitig muss die Politik diesmal unmissverständlich regeln, dass Banken während der Stundung keine Zinsen verlangen dürfen und Verbraucher durch individuelle Vereinbarungen über den bisherigen Kredit nicht schlechter gestellt werden können.“

Lukas Siebenkotten, Präsident Deutscher Mieterbund: „Die aktuelle Situation und der andauernde Lock-Down lassen nur den Schluss zu, dass das Ende Juni 2020 ausgelaufene Kündigungsmoratorium für Mieterinnen und Mieter wieder für mindestens sechs Monate in Kraft gesetzt werden muss. Gerade in Krisenzeiten ist die eigene Wohnung der wichtigste Ort, der auch ein sicherer Ort sein muss.“

Trotz sinkender Einnahmen besteht die Pflicht der Mieterinnen und Mieter zur vollständigen Mietzahlung. Bis Ende Juni schützte das Kündi-

gungsmoratorium Mieterinnen und Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnung und Geschäftsräume, wenn sie corona-bedingt nicht in der Lage waren, ihre Mieten zu zahlen. Entgegen der dringenden Empfehlung aus Teilen der Politik und von Verbraucher- und Sozialverbänden, es zu verlängern, lief das Moratorium aufgrund der Blockadehaltung der CDU/CSU im Sommer aus. Seit Juli gilt wieder das normale Kündigungsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Das heißt im Klartext: Jeder und jedem, die oder der seine Miete nicht zahlen kann, droht schon nach einer Monatsmiete und einem Cent Mietrückstand die fristlose Kündigung und damit in aller Regel der Wohnungsverlust. Und zwar unabhängig davon, ob die Mieterin oder der Mieter die eigene Zahlungsunfähigkeit selbst verschuldet hat oder ob staatlich verordnete Geschäftsschließungen und Einkommenseinbußen die Gründe für die ausstehenden Mietzahlungen sind. Mieterinnen und Mietern bleibt in diesem Fall letztlich nur, auf die Solidarität ihrer Vermieterin oder ihres Vermieters zu hoffen.

Ein erneuter Kündigungsschutz böte all denen Sicherheit, die nicht mit dem Verständnis ihrer Vermieterinnen und Vermieter rechnen können. Diese Sicherheit ist in der momentanen Krisenzeit essentiell und mit einem erneuten Kündigungsmoratorium schnell und sogar ohne Kosten für die öffentliche Hand zu realisieren. Damit Mieterinnen und Mieter keine Schuldenberge anhäufen, müssen anfallende Mietschulden zinsfrei bleiben.

Dr. Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes



Mieter nicht weiter belasten

Dass in Sachen Klimaschutz nicht genug getan wird, dürfte inzwischen jedem klar sein. Auch im Gebäudebereich müssen mehr Energie gespart und der CO2-Ausstoß deutlich gesenkt werden.

Das zu erreichen ist gemeinsame Aufgabe von Politik, Bauherren, Vermietern und - in deutlich geringerem Maße - auch den Mietern. Die beschlossene CO2-Bepreisung, die umweltschädliche Heizungsanlagen teurer machen soll, ist dabei grundsätzlich ein Schritt in die richtige Richtung. Doch die Kosten dürfen nicht bei den Mietern hängenbleiben, denn sie haben keine Chance, auf den Austausch der Heizung Einfluss zu nehmen. Eine Umlage der CO2-Bepreisung auf die Betriebskosten lehnen wir deshalb ab.

Nach einem Eckpunktepapier der Ministerien für Umwelt, Finanzen und Verbraucherschutz soll zwar höchstens die Hälfte der Kosten auf die Mieter umgelegt werden können, doch auch das ist zu viel.

Nicht nur wird damit die Lenkungswirkung der CO2-Bepreisung zunichte gemacht, denn warum sollten Vermieter sich um umweltfreundliche Heizungen bemühen, wenn sie die Kosten für den CO2-Ausstoß auf die Mieter umlegen können? Zudem werden den Haushalten, von denen viele durch gestiegene Mieten und Nebenkosten bereits an der finanziellen Belastungsgrenze sind, weitere Kosten auferlegt. Mieter mit niedrigem Einkommen leben oft in Häusern mit günstigen Wohnungen, aber schlechter Klimabilanz und haben hohe Heizkosten. Mehrkosten für den CO2-Ausstoß können viele kaum stemmen.

Deshalb: CO2-Bepreisung ja, aber nicht auf Kosten der Mieter!

Wohnungsmarktprognose in Nordrhein-Westfalen

Düsseldorf. Als „deutliches Zeichen zum Aufbruch“ bezeichnet Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW, die von Bauministerin Ina Scharrenbach vorgestellte Wohnungsmarktprognose NRW.

Bis 2040 braucht es laut des Gutachtens in Nordrhein-Westfalen jährlich 46.000 neue Wohneinheiten, von 2018 bis 2025 jährlich sogar 51.200. Doch regional sind die Bedarfe sehr unterschiedlich. So fehlen gerade in den Metropolen, wie Düsseldorf, Köln und Münster eine große Menge bezahlbarer Wohnungen, während in manchen ländlichen Regionen ein Wohnungsüberhang besteht.

Für Mieterinnen und Mieter ist diese Entwicklung schwierig, denn die Kluft zwischen denen, die sich eine Wohnung leisten können und jenen, die in die Röhre schauen, wird insbesondere in den Großstädten immer größer. Menschen mit geringeren Einkommen werden regelrecht aus den Städten verdrängt.

„Es ist grundsätzlich begrüßenswert, dass das Land eine dezidierte Prognose erstellt, um Schwerpunkte für die Bau- und Wohnpolitik der nächsten Jahre festzulegen“, erklärt Hans-Jochem Witzke. „Allerdings

muss die Landesregierung im nächsten Schritt auch ihre Hausaufgaben machen.“

Aus Sicht des DMB NRW muss der Schwerpunkt der Wohnraumförderung des Landes viel deutlicher auf den Neubau/die Neuschaffung von preisgebundenen Mietwohnungen gelegt werden. Denn die Zahl des öffentlich geförderten Mietwohnbestandes nimmt kontinuierlich ab. Um die jetzt schon zu geringe Zahl der geförderten Wohnungen von heute zu halten, müssten jährlich 15.000 Mietwohnungen neu gefördert werden. Für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt müssten es sogar 23.000 sein. Aktuelle Daten zeigen: Gefördert wurden 2019 aber lediglich 5463 neue Wohnungen mit Preisbindung.

Zu kritisieren ist, dass es der Landesregierung nicht gelingt, die zur Verfügung stehenden 1,1 Milliarden Euro jährlich an die investitionsbereite Wohnungswirtschaft zu bringen. Im Jahre 2019 blieben rund 175 Millionen Euro ungenutzt, in diesem Jahr dürfte es nicht viel besser aussehen. Aus der Sicht von Witzke ist klar: „Die Wohnungsmarktprognose ist ein weiterer Beleg dafür, dass die Landesregierung wieder stärker bezahlbaren Wohnraum in den Fokus nehmen muss.“

Hohe Ehrung für Ex-Vorsitzenden DMB- NRW

Bundesverdienstkreuz für Dr. Klose

Leverkusen. Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier hat Dr. Hans Klose (Mitte), dem langjährigen Vorsitzenden des Deutschen Mieterbundes NRW, das Bundesverdienstkreuz am Bande verliehen. Überreicht wurde es von Herrn Oberbürgermeister Uwe Richardt (rechts) im Schloss Morsbroich, der guten Stube der Stadt Leverkusen.



Die Bundesrepublik Deutschland würdigt damit nicht nur die Verdienste, die sich Dr. Hans Klose um die nordrhein-westfälische Mieterbewegung und insbesondere auch um den Mieterverein Leverkusen erworben hat, sondern auch die mehr als 50-jährige Ratstätigkeit.

Bei der jüngsten Kommunalwahl Ende September errang der Sozialdemokrat erneut ein Direktmandat für den Rat der Stadt Leverkusen; mit einem beachtlichen 7 %-Vorsprung vor seinem Herausforderer von der CDU. Dr. Hans Klose ist es mit dem jüngst verstorbenen ehemaligen Vorsitzenden des Mietervereins Köln und langjährigen CDU-MdL Heinz Soénius im Jahre 2003 gelungen, die zwei bis dahin getrennten Landesverbände zu einem Deutschen Mieterbund NRW zusammenzuführen.

Neben der Familie und den engsten Freunden und Weggefährten des Geehrten gratulierten auch der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten (links) und der Landesvorsitzende des DMB-NRW, Hans-Jochem Witzke.

Neue Wohnung - neues Konto?

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

Diesen Coupon ausfüllen, ausschneiden, in einen Briefumschlag stecken und senden an:

Geschäftsstelle der Mietervereine, Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen

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

Member ID input field

Mitgliedsnummer

Birth date input field

Geburtsdatum

Name, Vorname input field

Name, Vorname

Street and house number input field

Straße

Haus-Nr.

Postal code and location input field

PLZ

Wohnort

IBAN input field

IBAN

Name and location of credit institution input field

Name und Ort des Kreditinstitutes

Bundesgerichtshof konkretisiert die Vormiete Mieterbund fordert Abschaffung der Ausnahmen von der Mietpreisbremse

Berlin. (dmb) Der Bundesgerichtshof (BGH) hat den Ausnahmetatbestand der Vormiete in einem aktuellen Urteil (VIII ZR 374/18) konkretisiert.

Im zugrundeliegenden Fall war die Mietwohnung unmittelbar zuvor zu Gewerbezwecken vermietet. Vor dieser gewerblichen Vermietung waren die Räume wiederum als Wohnung vermietet. Die Vermieterin verlangte nun den Preis, den die frühere Wohnraummieterin gezahlt hatte. Dieser lag deutlich über der Mietpreisbremse.

Zu Unrecht, wie die Karlsruher Richter entschieden. Die Ausnahmegvorschrift der Vormiete muss laut BGH eng ausgelegt werden. Sie findet nur dann Anwendung, wenn die Miete des unmittelbaren Mietvorgängers über der gedeckelten Miete lag und diesem die Wohnung ebenfalls zu Wohnzwecken vermietet wurde.

Hat der Vermieter die Wohnung zuvor zu Gewerbezwecken vermietet, kann er sich nicht auf eine noch davorliegende Wohnraumvermietung berufen.

Eine wichtige Klarstellung, meint der Deutsche Mieterbund (DMB). Einer weiteren Ausuferung des Ausnahmetatbestands der Vormiete

wurde der Riegel vorgeschoben. Der Vermieter darf sich nicht aussuchen, welche - ihm passende - Miete er als Vormiete heranzieht, um die Mietpreisbremse auszuhebeln.

„Das Urteil macht einmal mehr deutlich, dass immer wieder versucht wird, die Mietpreisbremse durch alle möglichen Tricks und Kniffe zu umgehen. Der Gesetzgeber muss endlich handeln und Ausnahmen wie Vormiete und umfassende Sanierung ersatzlos streichen. Nur so kann die Mietpreisbremse ihrem Namen gerecht werden und den anhaltenden Mietenanstieg endlich effektiv bremsen“, fordert der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten.

Nach dem Gesetz darf der Vermieter im Gebiet einer gültigen Mietpreisbremsenverordnung nur dann mehr als 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete von einem neuen Mieter fordern, wenn die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet oder wenn die Wohnung zuvor umfassend saniert wurde oder wenn der vorherige Mieter bereits eine höhere Miete gezahlt hat (Vormiete).

Gartenarbeit des Vermieters müssen die Mieter zahlen Der Vermieter muss mindestens ein vergleichbares Angebot einholen

In der Regel lässt ein Vermieter den Garten von einer Fachfirma pflegen. Die Kosten macht er dann über die Betriebskostenrechnung (Nebenkostenabrechnung) geltend und legt sie auf alle Mieter um. Wenn der Vermieter allerdings viel freie Zeit hat oder selber gerne Gartenarbeit macht, kann er das auch ganz anders regeln.

Im hier vorliegenden Fall holte er zwei Angebote von Gartenfachfirmen ein - und übernahm selber die Durchführung der Gartenpflege. Dabei nahm er den Nettopreis (ohne Mehrwertsteuer) des günstigeren Anbieters als Maßstab und blieb sogar noch darunter.

Das Landgericht Düsseldorf (23 S 41/19) sah keinen Grund dafür, dass der Vermieter im Rahmen der Bewirtschaftung seiner vermieteten

Immobilie die Gartenpflege nicht selber durchführen sollte. Den eigenen Aufwand hatte der Vermieter über die Betriebskostenabrechnung fiktiv abgerechnet und auf die Mieter umgelegt. Für die Mieter war das unterm Strich eine sehr kostengünstige Variante.

Dass es auch anders (teurer) geht, ist leider bei einigen Großvermietern gängige Praxis. Dort wird oft der Hausmeister mit der Gartenpflege beauftragt oder Tochterfirmen, die zum Teil überhöhte Preise verlangen!

Mieter sollten daher genau prüfen, welche Aufgaben ein Hausmeister hat - Reparaturarbeiten sind ausschließlich Vermietersache - und sich gegebenenfalls Rechnungen externer Dienstleister genau anschauen.

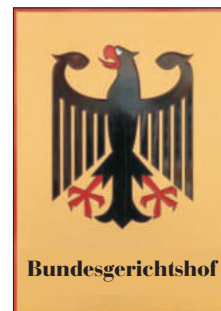
Wegweisendes Urteil des Bundesgerichtshofes Instandhaltungskosten nicht mit Modernisierung abrechnen

Karlsruhe. Wäre nicht manches preiswerter zu machen gewesen? Welchen Anteil an den Ausgaben machen Instandhaltungskosten aus? Müssen die Mieter alles bezahlen? So lauten die häufigsten Fragen. Die höchsten deutschen Zivilrichter haben nun eine aktuelle Antwort darauf gegeben. Das Fazit: Eigentümer können die Modernisierungskosten zwar umlegen, ihnen sind dabei aber gewisse Grenzen gesetzt.

Im hier vorliegenden Fall zahlte eine Mieterin monatlich etwas mehr als 300 Euro für ihre Wohnung - bis zu der vom Vermieter durchgeführten umfangreichen Modernisierung. Er erneuerte unter anderem die Fenster im Treppenhaus, die Wohnungseingangstüren, die Briefkästen und die Haustüren. Zwei Mieterhöhungen binnen eines Jahres hätten am Ende dazu geführt, dass die Frau über 400 Euro mehr im Monat hätte bezahlen müssen. Das schien der

Betroffenen deutlich überhöht, zumal sie die Notwendigkeit mancher Arbeiten bestritt.

Das Urteil: Der BGH entschied, dass die Mieterin nicht in vollem Umfang an den Kosten beteiligt werden dürfe (VIII ZR 81/19). Bei den Umbauten sei zwischen Modernisierung (Verbesserung des Wohnwerts) und Instandhaltung (Erhalten der Bewohnbarkeit) zu unterscheiden. Für Letzteres ist der Eigentümer allein verantwortlich. Bei der Modernisierung darf er die Mieter zur Kasse bitten - allerdings ist hier ein möglicher Instandhaltungsanteil abzuziehen. Sonst sei es einem Eigentümer möglich, sich unter der Überschrift „Modernisierung“ tatsächlich fällige Erhaltungsmaßnahmen bezahlen zu lassen. Im konkreten Fall - es ging um bis zu 60 Jahre alte Bauteile wie etwa die Wohnungstür - sei die Lebensdauer schlicht „bereits zu einem sehr großen Teil abgelaufen“ gewesen.



Urteile in Kürze

Ein Mieter hat ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung, wenn er nach dem Auszug seiner erwachsenen Kinder in seiner Wohnung eine Wohngemeinschaft (WG) gründen will. Der Vermieter muss der Untervermietung seine Zustimmung erteilen (AG Tempelhof-Kreuzberg - 17 C 172/19).

Ein Vermieter darf mit umfangreichen Sanierungsarbeiten in der Wohnung des Mieters erst beginnen, nachdem ihm dieser die Schlüssel ausgehändigt hat (AG Köln - 222 C 84/20).

Bietet der Mieter über eine Social-Media-Plattform - hier Facebook - die entgeltliche Hundebetreuung an, so rechtfertigt das Angebot als solches keine Kündigung des Mietvertrages, wenn die Betreuung ausschließlich außerhalb der Wohnung stattfindet. Behauptet der Vermieter, dass die Betreuung auch innerhalb der Wohnung stattfindet, muss er dafür den Beweis erbringen (LG Leipzig - 02 S 401/19).

Benötigt der Mieter für die Haltung eines Hundes eine Genehmigung des Vermieters und hätte auf diese einen Anspruch, bemüht sich jedoch nicht um deren Erteilung, so kann der Vermieter

nicht wegen der ungenehmigten Hundehaltung kündigen, wenn diese zunächst über einen längeren Zeitraum geduldet wurde und es nicht zu Störungen gekommen ist (LG Leipzig - 02 S 401/19).

Die Äußerung „Überhaupt erinnern mich die Methoden der [Vermieterin] an Stasi-Praktiken ...“ rechtfertigt vor dem Hintergrund von Überwachungsmaßnahmen, die die Vermieterin unter Verletzung des Persönlichkeitsrechts des Mieters vorgenommen hat, weder eine fristlose noch eine ordentliche Kündigung (LG Berlin - 67 S 369/18).

Die Parteien begründen ein vom Bestand des Wohnraummietvertrags unabhängiges und isoliert kündbares Mietverhältnis über einen Kfz-Stellplatz, wenn sie die Vermietung in einer gesonderten Mietvertragsurkunde regeln (LG Berlin - 67 S 192/19 (2)).

Eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ist grundsätzlich gerechtfertigt, wenn der Mieter die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen verweigert, obwohl er rechtskräftig zu deren Duldung verpflichtet ist (LG Berlin - 67 S 21/20).

Mitgliederversammlung des Mietervereins Hagen Sparsame Haushaltsführung bestätigt



Hagen. (MV) Der Mieterverein Hagen e. V. hat seine alle vier Jahre durchzuführende Mitgliederversammlung abgehalten. Wegen der Corona-Pandemie allerdings unter bisher noch niemals notwendigen Voraussetzungen.

Nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Wahl der Mandatsprüfungskommission stand der Geschäftsbericht auf der Tagesordnung. Dieser war den Teilnehmern schon vorher zugegangen. Der Kassenbericht und der Kassenprüfungsbericht wurden von Rechtsanwalt Stefan Wintersohle verlesen.

Der Kassenprüfer, Steuerberater Jörg-Dieter Klinger, hatte schon im Vorfeld dem Verein eine „sparsame Haushaltsführung“ bescheinigt und die Entlastung des Vorstands empfohlen.

Danach wurde über die neue Satzung, die ebenfalls als Entwurf allen Teilnehmern zugesandt worden war, abgestimmt.

Als nächstes wurde der Kassenprüfer (Rechnungsprüfer) wiedergewählt. Hier hatte Jörg-Dieter Klinger vorher seine Bereitschaft erklärt, dieses Amt noch einmal auszuüben.

Unter dem Punkt „Verschiedenes“ wurde von den Anwesenden die geringe Teilnehmerzahl kritisiert: „Wo sind die denn alle“ – eine Frage, die nicht wirklich beantwortet werden konnte.



Der Mieterverein Schwelm und Umgebung . . .

. . . hat wieder einen kompletten Vorstand. Der Vorsitzende Thomas Wessner konnte Rechtsanwalt Stefan Wintersohle als neuen „Kollegen“ begrüßen.

Der Mieterverein Herdecke-Wetter hat getagt Satzung wurde einstimmig beschlossen

Herdecke-Wetter. (MV) Die Mitgliederversammlung des Mietervereins Herdecke-Wetter verlief ohne Höhepunkte und ohne Aufregung. Vorstandswahlen standen nicht auf der Tagesordnung.

Der erste Vorsitzende Thomas Wessner führte routiniert durch die Versammlung. Da der dritte Vorsitzende Andreas Weber krankheitsbedingt nicht teilnehmen konnte, wurde ihm allgemein eine gute Genesung gewünscht.

Nach den Formalien – wie beim Mieterverein Hagen – wurde über die neue Satzung abgestimmt. Es gab keine Enthaltungen und auch keine Gegenstimmen.

Oft bleibt es eine unangenehme Pflicht der Mieter Das rutschige Laub muss vom Gehweg

Düsseldorf. Die kalte Jahreszeit kommt und mit ihm neben bunten Bäumen auch das Laub. Vorsicht vor rutschigem Laub auf Straßen und Bürgersteigen, warnt der Deutsche Mieterbund NRW. Ähnlich wie bei Schnee und Eis müsse der Anlieger, das heißt der Eigentümer oder Vermieter, das Laub wegräumen bzw. wegfegen.

Der Vermieter kann mit diesen Aufgaben den Hausmeister oder eine Firma beauftragen. Er kann aber auch diese Verpflichtung per Mietvertrag an die Mieter des Hauses weitergeben. Voraussetzung dafür ist immer eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag.

Die Verpflichtung, Laub zu fegen bzw. zu räumen, besteht, weil Unfallgefahren – also das Risiko, auszurutschen – für Passanten reduziert oder verhindert werden

sollen. Das bedeutet auch, dass immer dann Laub zu fegen ist, wenn es objektiv nötig ist. Das kann der Fall sein, wenn der gesamte Bürgersteig hoch verlaubt ist oder wenn es nach einem starken Regenfall rutschig ist. Die Uhrzeiten für die Räumpflicht richten sich grundsätzlich nach den Zeiten für den Winterdienst, also in der Regel werktags zwischen 7 und 20 Uhr, am Wochenende ab 9 Uhr.

Werden Laubsammler oder Laubbläser eingesetzt, gilt nach Informationen des Deutschen Mieterbundes NRW die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung. Danach dürfen diese Geräte an Sonn- und Feiertagen nicht eingesetzt werden. An Werktagen dürfen sie in Wohngebieten nur zwischen 9.00 und 13.00 Uhr bzw. von 15.00 bis 17.00 Uhr benutzt werden.

Aktuelle Infos

Umfrage zu Corona-Einbußen

Mehr als ein Viertel der Deutschen fürchtet einer Umfrage der Auskunftei Creditreform zufolge Zahlungsschwierigkeiten durch die Corona-Krise. 28 Prozent der Befragten seien unsicher, ob sie in den kommenden zwölf Monaten alle finanziellen Verpflichtungen wie Miete, Kredite und Versicherungsbeiträge zahlen könnten. Ende August hatten rund 15,5 Millionen Haushalte wegen der Krise weniger Einkommen zur Verfügung. Infolge der angespannten finanziellen Lage änderten viele dieser Verbraucher der Umfrage zufolge ihr Konsumverhalten: 55 Prozent der Befragten gaben an, in der Krise auf geringere Lebenshaltungskosten zu achten – das entspricht laut Creditreform rund 22,7 Millionen Haushalten. Sie sparten demnach zuerst bei Urlaub, Kleidung und Schmuck. Für Medikamente, die Altersvorsorge sowie Haustiere wollen die Befragten dagegen kaum weniger zahlen als bislang. Dafür stundete laut Umfrage bislang jeder Zehnte die Ratenzahlungen für einen Immobilien-, Auto- oder Konsumkredit.

Pläne für „Renovierungswelle“ vorgestellt

Die Europäische Kommission hat am 14. Oktober ihre Pläne für eine „Renovierungswelle“ veröffentlicht, wonach bis 2030 insgesamt 35 Millionen Gebäude in Europa energetisch modernisiert werden sollen und die Sanierungsrate damit auf zwei Prozent verdoppelt werden soll. Die Pläne sehen dafür u.a. verbindliche Mindestnormen für die Energieeffizienz von bestehenden Gebäuden vor. Zur Frage, wer die enormen Kosten der Modernisierung tragen soll, findet sich allerdings wenig im Papier. Es soll eine „leicht zugängliche und gezielte Finanzierung“ geben. Finanzielle Unterstützung ist unter anderem aus dem Corona-Aufbauplan Next Generation EU vorgesehen.

München und Frankfurt teuerste Städte

Die Immobilienmärkte Frankfurt am Main und München stehen laut einer aktuellen Untersuchung der Schweizer Bank UBS an der Spitze der am stärksten überbewerteten Städte weltweit. Die Autoren des „UBS Global Real Estate Bubble Index“ schreiben von einem „akuten Blasenrisiko“, das dort höher liege als etwa in New York, Tokio oder Tel-Aviv. Keine anderen Städte weltweit befänden sich in solch einer Gefahr. Als Immobilienblase definiert die UBS eine starke und anhaltende Abweichung des Preisniveaus von der Entwicklung von etwa Einkommen, Wirtschaftswachstum und Bevölkerungswanderung. Für München dürfte die Nachricht wenig überraschend kommen. Lag der Wohnungsmarkt ihrer Stadt doch bereits 2019 ganz oben in dem Ranking. Frankfurt jedoch hat binnen eines Jahres Hongkong oder Toronto abgehängt und belegt nun Platz zwei.

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 für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer 78,- Euro kalenderjährlich. Hinzu kommt eine Aufnahmegebühr in Höhe von 25,- Euro.

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

Anzeige



ob nah, ob fern, ob groß, ob klein

UMZÜGE

durch Helmut Klein

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

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

Internationale Fachspedition
Mitglied im Verband der Möbelspediteure

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

Frischer Wind in der Öffentlichkeitsarbeit

Bianca Wölki ist „die Neue“

Ich bin die Neue! Ich bin demnächst verantwortlich für alles, was mit Öffentlichkeitsarbeit und Presse beim Mieterverein zu tun hat. Bianca Wölki ist mein Name - wie die Wolke, nur mit „ö“ und „i“.

Eigentlich habe ich ja Architektur studiert. Ein wunderbar kreativer und interessanter Beruf! Doch währenddessen war ich schon freie Mitarbeiterin bei der Tageszeitung. Ein bisschen Geld neben dem Studium zu verdienen ist ja nicht das Schlechteste, und Spaß hatte ich daran auch noch. Man lernt viele Leute kennen und schnuppert in alle möglichen Themengebiete hinein.

Nach dem Studium machte ich dann tatsächlich bei der Zeitung mein Volontariat. Auch mit Worten kann man ideenreich und gestalterisch umgehen. Und meine heimliche Leidenschaft, das Fotografieren, konnte ich natürlich auch ausleben.



Schließlich wurde ich Redakteurin und arbeitete immer da, wo ich am meisten gebraucht wurde, in Text und Bild. Dabei war das Sauer- und Siegerland mein Einsatzgebiet - schöne Gegend!

Und dann bekam ich meine beiden Kinder, um die ich mich hingebungsvoll gekümmert habe. Aber auch die werden älter und selbstständiger. Deshalb freue ich mich nun auf meine neue Aufgabe.

Diplom-Biologe kommt kostengünstig ins Haus

Schimmel gefährdet die Gesundheit

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

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

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

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

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

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

Claudia Scholten
Rechtsanwältin

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

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

eMail RA-Scholten@web.de



Fachanwältin für
Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Hagen

Öffnungszeiten:

montags bis mittwochs
von 8.00 bis 17.00 Uhr

donnerstags
von 8.00 bis 19.00 Uhr

freitags
von 8.00 bis 13.00 Uhr

samstags
von 8.30 bis 12.30 Uhr

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

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

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

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

Mail: Info@mietervereine-hagen.de

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

Altena

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

Arnsberg

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Bad Wildungen

Jeden Dienstag, 15.00 bis 17.00 Uhr –
Brunnenstraße 41.

☎ 0 56 21 / 7 22 11

Rechtsanwalt Gerhard H. Wiegand

Brilon

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

Ennepetal

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

Eschwege

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

☎ 0 56 51 / 33 96 98

Rechtsanwältin Astrid Schill-Dunkel

Finnentrop

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Gevelsberg

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek

Herdecke

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek

Korbach

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Lennestadt

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Marsberg

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

Meinerzhagen

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

Menden

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz



Wir sind für Sie da – nach wie vor!



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

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

Das gilt natürlich auch für unsere Außenberatungsstellen.

Meschede

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Schwelm

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek

Neheim-Hüsten

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

Sundern

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

Warburg

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

Olpe

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Olsberg

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

Werdohl

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

Wetter

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek

Witzenhausen

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

☎ 0 56 51 / 33 96 98

Rechtsanwältin Astrid Schill-Dunkel

Kurzfristig notwendige
Änderungen
entnehmen Sie der Tagespresse

Schmallenberg

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Die neue Satzung wurde in der Mitgliederversammlung vom 6. Oktober 2020 beschlossen.

§ 1 NAME UND SITZ DES VEREINS

1. Der Verein führt den Namen Mieterverein Hagen e. V.
2. Er hat seinen Sitz in Hagen und ist in das Vereinsregister des Amtsgerichts Hagen eingetragen.
3. Der Verein ist dem Landesverband NRW und durch diesen dem Deutschen Mieterbund e. V., Sitz Berlin, angeschlossen.

§ 2 ZWECK DES VEREINS

1. Der Verein bezweckt
 - den Zusammenschluss aller Mieter und Pächter von Hagen und Umgebung, mit dem Ziel, ihre Interessen in allen Bereichen des Miet- und Wohnungswesens zu wahren, zu fördern und zu vertreten;
 - die Interessen der Mieter und Pächter von Hagen und Umgebung durch Aufklärung und Beratung wahrzunehmen;
 - eine soziale und ökologische Wohnungs- und Mietpolitik in Gemeinden, Land und Bund zu verwirklichen, eine soziale Wohnungswirtschaft zu fördern sowie die Wohnverhältnisse zu verbessern.
2. Der Satzungszweck wird insbesondere verwirklicht durch
 - Aufklärungsarbeit mittels öffentlicher Veranstaltungen und Veröffentlichungen;
 - die Vertretung der Interessen der Mieter und Pächter gegenüber den Vermietern und Verpächtern, Kommunen, örtlichen Verwaltungsbehörden, Verbänden und Unternehmen;
 - die Erteilung von Rechtsrat für Mitglieder und ihre Vertretung im Rahmen des Vereinszwecks.
3. Parteipolitische und religiöse Bestrebungen sind ausgeschlossen. Der Zweck des Vereins ist nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet.
4. Zur Erfüllung seiner Aufgaben kann der Verein alle dazu notwendig erscheinenden Maßnahmen ergreifen und Bürogemeinschaften mit anderen Mietervereinen eingehen.

§ 3 MITGLIEDSCHAFT

1. Mitglied des Vereins kann jeder werden, insbesondere Mieter, Pächter, Selbstnutzer von Eigentumswohnungen sowie sonstige Wohnungsinhaber, soweit sie die in § 2 niedergelegten Ziele anerkennen und nicht mit Hilfe des Vereins eigene wirtschaftliche Interessen aus Vermietung und Verpachtung verfolgen.
2. Andere natürliche oder juristische Personen können Fördermitglieder werden, wenn sie den Vereinszweck unterstützen oder fördern. Diesen stehen die Mitgliederrechte nach § 4 der Satzung nicht zu.
3. Die Aufnahme in den Verein erfolgt aufgrund eines schriftlichen Aufnahmeantrags des potenziellen Mitglieds. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand. Der Vorstand kann die Aufnahme ablehnen, ohne zur Angabe von Gründen verpflichtet zu sein; ein Anspruch auf Aufnahme besteht nicht.
4. Der Vorstand kann einer Person, die sich besondere Verdienste um den Verein oder Vereinsziele erworben hat, durch Beschluss die Ehrenmitgliedschaft verleihen. Ehrenmitglieder haben keine Verpflichtung zur Beitragszahlung.
5. Der Verein speichert und nutzt personenbezogene Daten der Mitglieder auf elektronischen Medien zu Vereinszwecken, soweit dies zur Ausübung der satzungsmäßigen Tätigkeit erforderlich ist. Die Daten werden durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt.

§ 4 RECHTE DER ORDENTLICHEN MITGLIEDER

1. Das Mitglied ist berechtigt, folgende Leistungen des Vereins in Anspruch zu nehmen:
 - a) kostenlose Beratung in allen sein Miet- und Pachtverhältnis berührenden Fragen und wohnungsrechtlichen Angelegenheiten,
 - b) die Erledigung des zur Rechtsverfolgung bzw. Rechtsverteidigung notwendigen Schriftwechsels,
 - c) Rechtsschutz im Rahmen der Rechtsschutzrichtlinie nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten.
2. Der Vorstand ist berechtigt, Sonderformen der Mitgliedschaft (z. B. Schnupper- oder Kurzmitgliedschaft) zu beschließen und dazu Einzelheiten zu regeln. Solche Sonderformen der Mitgliedschaft können nur befristet bis maximal ein Jahr beschlossen werden.
3. Das Mitglied kann Anträge an die Mitgliederversammlung stellen, hat Stimmrecht in der Mitgliederversammlung und kann sich in ein Vereinsamt wählen lassen. Das Antragsrecht richtet sich nach § 9 Nr. 3 Satz 1, das Stimmrecht nach § 9 Nr. 3 Sätze 1 und 2 der Satzung; für die Wählbarkeit gilt § 9 Nr. 3 Sätze 3 und 4 der Satzung.

§ 5 BEITRÄGE

1. Jedes Mitglied hat einen einmaligen Aufnahmebeitrag und einen regelmäßigen jährlichen Mitgliedsbeitrag zu entrichten, der im Voraus bis spätestens zum 10. Januar des jeweiligen Kalenderjahres zu zahlen ist. Bei nicht rechtzeitiger Beitragszahlung werden für jede Mahnung Mahnkosten erhoben. Die Höhe der Mahnkosten beschließt der Vorstand, wobei auch angemessene Kostenpauschalen festgelegt werden können.
2. Bei der Aufnahme in den Verein hat das Mitglied den Aufnahmebeitrag und einen vollen Mitgliedsbeitrag zu zahlen. Ein voller Mitgliedsbeitrag ist auch zu entrichten, wenn die Aufnahme während des laufenden Kalenderjahres erfolgt.
3. Die Höhe des Aufnahmebeitrages sowie die Höhe des Mitgliedsbeitrages bestimmt der Vorstand. Sie können mit Wirkung für das nächste Kalenderjahr abgeändert werden. Darüber hinaus kann der Vorstand für Zusatzleistungen (z. B. Wohnungsbesichtigungen, Wohnungsabnahmen, Wohnungsvermessungen, Sonderformen der Postversendung, Mahnwesen, besonders umfangreiche Rechtsfälle) Gebühren beschließen. Dies gilt auch für Kosten, die dem Verein z. B. dadurch entstehen, dass das Mitglied eine Adress- oder Kontoänderung, die Nichtdeckung seines Bankkontos im Falle einer Abrufermächtigung dem Verein nicht unverzüglich schriftlich angezeigt hat. Kostenweiterbelastungen können auch einen angemessenen Verwaltungskostenaufschlag berücksichtigen.
4. Sofern Zahlungsrückstände im laufenden Jahr ab dem 15. Februar bestehen, kann der Verein die Leistungen nach § 4 der Satzung verweigern. Der Mitgliedsbeitrag umfasst gleichzeitig den Betrag, der vom Verein an den Dachverband je Mitglied abzuführen ist. Diese Beitragsanteile gehen nicht in das Eigentum des Vereins über. Dieser hat sie nur treuhänderisch einzuziehen und pünktlich abzuführen.

§ 6 BEENDIGUNG DER MITGLIEDSCHAFT

- Die Mitgliedschaft erlischt
1. durch Kündigung

Eine Kündigung kann nur mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderjahres erfolgen, wenn die Mitgliedschaft seit dem Eintrittsdatum bis zum Ende des Kalenderjahres mindestens 2 Jahre besteht. Andernfalls wird die Kündigung erst zum Ablauf des nächsten Kalenderjahres wirksam. Über Ausnahmen entscheidet der Vorstand.
 2. durch Tod
 3. durch Ausschluss

Der Ausschluss kann erfolgen, wenn das Verhalten eines Mitglieds das Ansehen oder die Interessen des Vereins schädigt oder mit den Zielen des Vereins nicht vereinbar ist. Der Ausschluss kann auch erfolgen, wenn das Mitglied mit seinen Vereinsbeiträgen nach erfolgloser Mahnung mit mehr als einem halben Jahresbeitrag in Rückstand ist. Die Beschlussfassung über den Ausschluss eines Mitglieds erfolgt durch den Vorstand, der mit dem Vorstandsbeschluss

wirksam wird. Der Ausschluss ist dem Mitglied unter Angabe der Gründe schriftlich mitzuteilen.

§ 7 ORGANE DES VEREINS

Organe des Vereins sind der Vorstand und die Mitgliederversammlung.

§ 8 DER VORSTAND

1. Der Vorstand führt die Geschäfte des Vereins. Ihm obliegt die Beschlussfassung über sämtliche Vereinsangelegenheiten, die nicht durch diese Satzung oder zwingendes Gesetzesrechts der Mitgliederversammlung zugewiesen sind. Zur Erfüllung der Vereinsaufgaben kann der Vorstand Mitarbeiter berufen sowie auch eine Geschäftsordnung beschließen.
2. Der Vorstand besteht aus dem 1. Vorsitzenden, dem 2. Vorsitzenden und dem 3. Vorsitzenden. Gesetzliche Vertreter im Sinne des § 26 Abs. 2 BGB sind der 1. Vorsitzende und der 2. Vorsitzende; beide sind jeweils alleinvertretungsberechtigt.
3. Es kann ein erweiterter Vorstand gewählt werden, der aus bis zu 5 Mitgliedern besteht. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu beraten. Er nimmt an den Vorstandssitzungen teil und an der Beschlussfassung, soweit der Vorstand dies für sinnvoll erachtet.
4. Die Vorstandsmitglieder einschließlich des erweiterten Vorstands werden von der Mitgliederversammlung für die Dauer von vier Jahren gewählt. Wählbar sind nur Personen, die seit mindestens zwei Jahren Vereinsmitglied sind und keine Beitragsrückstände haben; über Ausnahmen entscheidet auf Vorschlag des Vorstands die Mitgliederversammlung durch gesonderten Beschluss. § 11 Nr. 1 der Satzung ist zu beachten.
5. Die Vorstandsmitglieder bleiben im Amt, bis ein neuer Vorstand gewählt ist. Beim Ausscheiden eines Vorstandsmitgliedes vor Ablauf der Amtszeit erfolgt bei der nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung eine Ersatzwahl für die restliche Amtszeit. Der Restvorstand bestimmt ein Vereinsmitglied, das die Funktion des ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedes bis zur Ersatzwahl kommissarisch wahrnimmt.

§ 9 MITGLIEDERVERSAMMLUNGEN

1. Die Mitgliederversammlung beschließt über diejenigen Angelegenheiten, die ihr durch diese Satzung oder zwingendes Gesetzesrecht zugewiesen sind, insbesondere über
 - den Geschäftsbericht und den Jahresabschluss;
 - die Wahl und die Entlastung des Vorstands;
 - die Wahl der Rechnungsprüfer;
 - Satzungsänderungen;
 - die Auflösung des Vereins oder die Verschmelzung des Vereins mit einem anderen, dem Deutschen Mieterbund e. V. angeschlossenen Mietervereins.
2. Die Mitgliederversammlung findet alle vier Jahre statt, darüber hinaus, wenn das Interesse des Vereins es erfordert. Der Vorstand lädt unter Bekanntgabe der vorgeschlagenen Tagesordnung mit einer Frist von drei Wochen durch Bekanntmachung in der vereinseigenen Mitgliederzeitung „Wohnen Aktuell“ oder durch schriftliche Einladung (Briefversand, E-Mail oder Fax) zur Mitgliederversammlung ein. Anträge auf Ergänzung der Tagesordnung müssen beim Vorstand spätestens eine Woche vor der Versammlung schriftlich eingehen. Über die endgültige Tagesordnung entscheidet die Mitgliederversammlung.
3. Antrags- und stimmberechtigt sind Mitglieder, die keine Beitragsrückstände haben. Das Stimmrecht ist nicht übertragbar. Wählbar sind nur Personen, die seit mindestens zwei Jahren Vereinsmitglied sind und keine Beitragsrückstände haben; über Ausnahmen entscheidet auf Vorschlag des Vorstandes die Mitgliederversammlung durch gesonderten Beschluss. § 11 Nr. 1 der Satzung ist zu beachten.
4. Die Mitgliederversammlung wird vom 1. Vorsitzenden oder, wenn dieser verhindert ist, vom 2. Vorsitzenden geleitet. Die Versammlung ist, soweit in der Satzung nichts anderes bestimmt ist, beschlussfähig, wenn sie ordnungsgemäß einberufen wurde. Die Mitgliederversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit in der Satzung keine andere Regelung getroffen ist. Enthaltungen und ungültige Stimmen gelten als nicht abgegeben.
5. Über die Versammlung ist ein Protokoll anzufertigen, in das alle gefassten Beschlüsse im Wortlaut aufzunehmen sind. Das Protokoll ist von dem Versammlungsleiter und zwei Versammlungsteilnehmern zu unterzeichnen.

§ 10 VERMÖGENSVERWALTUNG UND RECHNUNGSPRÜFUNG

1. Das Vereinsvermögen darf nur für satzungsgemäße Zwecke verwendet werden. Es darf keine Person oder Institution durch Ausgaben, die dem Zweck des Vereins fremd sind oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.
2. Die Mitgliederversammlung wählt zwei Rechnungsprüfer auf die Dauer von vier Jahren. Die Rechnungsprüfer dürfen nicht dem Vorstand angehören. Die Rechnungsprüfer sind verpflichtet, jährlich nach Schluss des Geschäftsjahres eine Prüfung der Kassenführung, der Bücher und Belege vorzunehmen und darüber schriftlich Bericht zu erstatten.

§ 11 ÄMTER

1. In den Vorstand und zur Mitarbeit im Verein dürfen nur Personen berufen werden, die volljährig und im Besitz der bürgerlichen Ehrenrechte sind.
2. Vereinsämter sind Ehrenämter. Der Vorstand kann für seine Tätigkeit eine angemessene Vergütung erhalten.

§ 12 ÄNDERUNG DER SATZUNG

1. Eine Änderung der Satzung kann nur durch Mitgliederversammlung mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschlossen werden; es gilt § 9 Nr. 4 Satz 4 der Satzung.
2. In der Einladung zur Mitgliederversammlung ist darauf hinzuweisen, dass eine Änderung der Satzung vorgeschlagen ist und die Vorschrift zu bezeichnen, deren Änderung beabsichtigt ist.

§ 13 AUFLÖSUNG UND VERSCHMELZUNG

1. Die Mitgliederversammlung kann die Auflösung des Vereins oder auch den Zusammenschluss mit einem anderen, dem Deutschen Mieterbund e. V. angeschlossenen Mieterverein durch Übernahme oder Neugründung (Verschmelzung) beschließen.
2. Ein Antrag auf Auflösung der Verschmelzung muss mindestens sechs Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich und mit Begründung beim Vorstand eingereicht werden. Die Versammlung ist hinsichtlich eines Antrags zur Auflösung oder Verschmelzung beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Vereinsmitglieder anwesend ist. Kann keine Beschlussfähigkeit festgestellt werden, ist eine neue Versammlung einzuberufen. Die neue Versammlung ist bereits beschlussfähig, wenn sie ordnungsgemäß einberufen und in der Einladung zu der Versammlung darauf hingewiesen wurde. Die Auflösung oder Verschmelzung muss mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschlossen werden; es gilt § 9 Nr. 4 der Satzung.
3. Bei einer Auflösung des Vereins fällt das Vermögen an den Landesverband NRW, dem auch die Vereinsakten zur übergeben sind. Im Fall einer Verschmelzung werden das Vereinsvermögen und die Vereinsakten dem übernehmenden oder neu gegründeten Mieterverein übergeben.

§ 14 GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 15 ERFÜLLUNGORT UND RICHTSSTAND

Hagen, NRW, gilt als vereinbarter Gerichtsstand.

Gegenseitige Rücksichtnahme erspart oftmals den langwierigen Rechtsweg

Lärm oder Lachen – Kinder müssen sich entfalten können

Hagen. (MV) Für die einen ist es das schönste Geräusch der Welt, für die anderen einfach nur störend und nervend - Lachen, Schreien und Weinen von Kindern. Wer ist nicht schon einmal gestresst nach Hause gekommen, hat sich auf die Couch gelegt und die Ruhe genossen. Wie schrecklich, wenn bei den Nachbarn über einem plötzlich die Kinder anfangen in der Wohnung Verstecken zu spielen. Mahnende Rufe der Mutter mischen sich unter das Getrappel und Gejohle. Vorbei ist es mit Ruhe und Entspannung!

Doch muss man als Mieter diese Geräusche hinnehmen? Grundsätzlich gilt Kinderlärm laut Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 22 Absatz 1a) an sich nicht als schädliche Umwelteinwirkung und ist somit zu akzeptieren. Dennoch kann es in Mietshäusern zu Streitigkeiten kommen, wenn es dem einen Mieter zu viel wird. Ein persönliches Gespräch zwischen den beiden Parteien kann schon viel zur Klärung beitragen. Gegenseitige Vorwürfe sind dabei unangebracht. Jeder sollte seinen Standpunkt klar darlegen. Vielleicht erreicht man eine Einigung.

Gelingt das nicht, kann der Vermieter zu Rate gezogen werden. Auch er hat die Möglichkeit in einem Gespräch zu vermitteln. Dennoch, immer wieder kommt es zu Rechtsprozessen, weil keine einvernehmliche Lösung gefunden wurde und die Fronten verhärtet sind. Aber haben diese Erfolg?

Bis zu einem gewissen Maß ist der Kinderlärm aus der Nachbarwohnung hinzunehmen. Kinder wollen sich ausleben. Laut Bundesgerichtshof ist das Spielen und Schreien, Kindergetrappel und

Kinderlärm „Ausdruck der kindlichen Entfaltung und mithin als ganz normale Lebensäußerung unvermeidbar“. Das Weinen und Schreien von Babys und Kleinkindern in der Nacht, muss also geduldet werden. Kindern dieses Alters ist es nicht zu vermitteln, dass sie sich an Ruhezeiten zu halten haben. Noch kann nicht davon



ausgegangen werden, dass sich die Kinder absichtlich rücksichtslos verhalten.

Doch irgendwann sind die Kinder in der Lage zu verstehen, dass man Rücksicht nehmen muss. Dabei spielen die Eltern keine unwichtige Rolle. Sie haben ihre Sprösslinge darauf hinzuweisen, dass Ruhezeiten einzuhalten und auch sonstige laute Geräusche zu unterlassen sind. Dabei werden Ruhezeiten nicht bundeweit geregelt. Jede Gemeinde kann diese selbst bestimmen. Aber auch im Mietvertrag oder in der Hausordnung sind eventuell Ruhezeiten festgelegt, an die sich die Mieter zu halten haben.

Steigert sich der Krach zu einem rücksichtslosen Verhalten, und überschreiten die Geräusche

ein zumutbares und zulässiges Maß, muss das nicht mehr akzeptiert werden. Dann könnte ein Mieter sogar eine Mietminderung geltend machen, denn Kinderlärm, so ein weiteres Urteil des Bundesgerichtshofes (Az VIII ZR 226/16), kann durch eine übermäßige Belastung eben doch als Lärmbelästigung geltend gemacht werden. Dabei ist es sinnvoll, dass der Mieter ein Lärm-Protokoll führt. Uhrzeiten, Art und Intensität des Lärms sollten hier dokumentiert werden, vielleicht sogar Zeugen, die gerade zu Besuch sind.

Um Kinderlärm als Kündigungsgrund geltend zu machen, muss zusätzlich noch ein Verschulden der Eltern vorliegen. Missachten sie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und lassen ihre Kinder zum Beispiel während der Ruhezeiten in der Wohnung Bobbycar oder Inliner fahren, Fußball spielen oder von Möbeln hüpfen, könnte eine Klage Erfolg haben.

Dann liegt eine Aufsichtspflichtverletzung der Eltern vor. Doch auch Mieter, denen zu viel Lärmbelästigung durch Kinder vorgeworfen wird, haben die Möglichkeit, sich zu wehren. Auch sie können ein Lärmprotokoll führen, in dem sie widerlegen, dass zu bestimmten Zeiten vermeidbarer Lärm durch Kinder verursacht wurde.

Letztlich ist klar, dass der Rechtsweg bei sogenanntem Kinderlärm wenig Aussicht auf Erfolg hat. Und mithin ist es allemal besser, wenn beide Mietparteien Verständnis füreinander zeigen, sich persönlich verständigen und jeder zu einem Kompromiss bereit ist. So wird unnötiger weiterer Ärger vermieden und jeder kann sich auch einmal entspannt zurücklehnen. (wö)



Was Hänschen nicht lernt...

Das abfallpädagogische Programm des Hagener Entsorgungsbetriebs.

Wir legen einen Grundstein für umweltbewusstes Verhalten und wecken den Sinn für ein sauberes Umfeld. Denn »Was Hänschen nicht lernt, lernt Hans nimmermehr!«.

Unser abfallpädagogisches Programm besteht unter anderem aus drei Themenfeldern:

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

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

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



Hagener Entsorgungsbetrieb

Baurechtswidriger Pferdestall bleibt leer

Nachbarn dürfen nicht durch lautes Wiehern und Lärm aus einem nur gut zwölf Meter von ihrem Haus entfernten Pferdestall gestört werden, der ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet wurde (BGH V ZR 121/19). Die Errichtung und die zweckgemäße Nutzung des Stalls verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme, so dass der Nachbar einen Anspruch auf Unterlassung dieser Nutzung des Stalls hat.

Für das Vorliegen der für den Unterlassungsanspruch erforderlichen Wiederholungsgefahr spreche aufgrund der bereits erfolgten rechtswidrigen Nutzung des Stalls eine tatsächliche Vermutung, die nach rechtsfehlerfreier Würdigung des Berufungsgerichts selbst dann nicht widerlegt wäre, wenn die Inhaberin seit 2016 keine Pferde mehr in den Stall eingestellt haben sollte. Die Karlsruhe Richter verboten der Inhaberin des Reiterhofs daher ein erneutes Unterbringen der Pferde im Stall.

Ein kurzes Interview mit Stefan Wintersohle Von Weihnachtsklassikern und Sprengkraft im Mietrecht

Die Musik ist seine Leidenschaft. Wenige von seinen Klienten wissen, dass er seit mehr als vierzig Jahren in verschiedenen Kirchen Orgel spielt. Die meisten kennen ihn als ihren Rechtsberater: Rechtsanwalt Stefan Wintersohle – gebürtiger Finnentroper, 62 Jahre, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Jetzt wurde der Leiter der Rechtsabteilung bei den Mitgliederversammlungen in den Vorstand gewählt.

Wir führten ein kurzes Gespräch.

WohnenAktuell: Herr Wintersohle, welches Lied spielen sie auf der Orgel in der Kirche am liebsten und warum?

Stefan Wintersohle: „Großer Gott, wir loben Dich“, weil es wohl zumindest in den christlichen Konfessionen zu den bekanntesten Kirchenliedern überhaupt gehört. Es wird mit am besten mitgesungen. Die meisten kennen die ersten Strophen auswendig.

WA: Wenn Sie ein so kreatives Hobby haben, wie kommen Sie dann zu der vermeintlich eher trockenen Rechtswissenschaft?

SW: Für mich standen seinerzeit der Lehrerberuf und Jura zur Auswahl. Aufgrund der damaligen Studienplatzvergabe habe ich einen rechtswissenschaftlichen Studienplatz in Passau erhalten, wobei ich dann später nach Münster gewechselt habe. Aufgrund der vielfältigen Rechtsgebiete habe ich den Stoff nie als trocken empfunden.

WA: Warum engagieren Sie sich gerade im Mieterverein?

SW: Nach meinem Studium und der Referendarzeit war ich zu nächst bei einer großen Versicherungsgesellschaft tätig. Da mir dies nicht so zusagte, habe ich mich 1990 auf eine Anzeige des Mietervereins beworben und bin übernommen worden. Wie bei fast allen Jura Studenten war das Mietrecht mit seinen wenigen Paragraphen im BGB eher an der Ausbildung vorbeigelaufen. Im Laufe der Zeit habe ich jedoch erfahren, welche Sprengkraft sich dahinter verbirgt und bin bis heute begeistert. Aus den vielen Episoden, die ich im Laufe von mehr als 30 Jahren erlebt habe, könnte man sicher ein Buch schreiben.

WA: Sie sind viel unterwegs, Sie sind in Hagen tätig, fahren durch das Sauerland und beraten – wenn Sie einmal nichts tun,

tun sie dann wirklich nichts?

SW: Nein, dann fahre ich Fahrrad oder baue an meiner Eisenbahn. Im Übrigen freue ich mich darauf, in Kürze Opa zu werden.

WA: Weihnachten steht vor der Tür – welches Weihnachtslied wird bei Ihnen Zuhause am lautesten gesungen?

SW: Eigentlich alle „Klassiker“, am liebsten „Oh du fröhliche“. Es wird jedoch nicht nur gesungen, sondern auch musiziert, da meine drei Kinder alle musikalisch unterwegs sind (Klavier, Trompete und Saxophon).



Verantwortung nicht auf den Mieter abwälzen Vermieter müssen Ursachen für Schimmelbildung finden

Berlin. Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz sind in vielen Wohnungen ein Problem. Schätzungsweise 20 Prozent der deutschen Haushalte kämpfen einer Studie zufolge mit Schimmel, erklärt der Deutsche Mieterbund (DMB). Betroffen sind vor allem Bäder und die Schlafzimmer.

Vermieter machen es sich nach Erfahrungen des Mieterbundes mitunter einfach und sehen ihre Mieter in der Verantwortung. Aber so einfach ist das in der Praxis nicht, wie auch eine Entscheidung des Landgerichts Berlin zeigt (Az.: 65 S 400/15). Nach Ansicht des Gerichts befreit die Übergabe eines Merkblattes zum richtigen Heizen und Lüften der Wohnung beim Mietvertragsabschluss den Vermieter nicht von seiner Verantwortung und seinen Gewährleistungspflichten für Schimmel und ähnliche Schäden.

Grundsätzlich gilt: Schimmel ist ein Mangel, über den der Vermieter am besten schriftlich informiert wird. Dieser muss dann notfalls mit Hilfe eines Sachverständigen abklären, ob die Schäden baube-

dingt sind, ob die Feuchtigkeit von außen kommt, zum Beispiel durch undichte Stellen im Mauerwerk oder Dach, oder ob ein verdeckter Wasserrohrbruch vorliegt. Denkbar als Ursache sind auch eine schlechte Wärmedämmung oder sogenannte Wärmebrücken durch Isolationsmängel.

Erst wenn eindeutig geklärt ist, dass kein Baumangel vorliegt, stellt sich die Frage, ob der Mieter zu wenig geheizt und gelüftet hat. Bei Raumtemperaturen von 20 bis 22 Grad Celsius und mehrfacher Stoßlüftung (Durchzug) am Tag kann dem Mieter nach Angaben des Mieterbundes aber kein Vorwurf gemacht werden. Der Vermieter muss den Wohnungsmangel „Schimmel“ abstellen.

Das gilt selbst dann, wenn ein Gutachter feststellt, dass die nachts geschlossene Schlafzimmertür mit ursächlich für die Feuchtigkeitsschäden gewesen sei. Das Landgericht Bochum stellte fest, dass das Offenhalten der Schlafzimmertür während der Nacht kein übliches, von einem durchschnittlichen Mieter zu erwartendes Lüftungsverhalten darstelle (Az.: I-11 S 33/16).

Grüne und Linke für Mieterschutz

Berlin. (dmb) „Wir unterstützen die Anträge beider Fraktionen für einen verbesserten Mieterschutz und somit für mehr Schutz für die oftmals schwächsten Akteure auf dem Mietwohnungsmarkt“, kommentiert der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, die im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages beratenen Anträge der Fraktionen Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen.

„Viele Forderungen in den Anträgen entsprechen langjährigen Forderungen des DMB, die wir mehrfach an die politischen Entscheidungsträger adressiert haben. Gut wäre, wenn sich auch der Bundestag für einen stärkeren Mieterschutz im

Mieterland Deutschland einsetzen würde“, so Siebenkotten.

Der DMB begrüßt die Forderung von Linken und Grünen, dass neben der fristlosen auch die fristgemäße Kündigung durch Ausgleich des Mietrückstandes unwirksam wird. In der Praxis sprechen viele Vermieter bei Zahlungstau neben der fristlosen hilfsweise auch die fristgemäße Kündigung aus. Denn dies bietet ihnen die Gewähr dafür, dass der Mieter auf jeden Fall ausziehen muss – selbst wenn er seine Schulden bezahlt.

„Es ist niemandem zu vermitteln, dass die fristlose Kündigung wegfällt, wenn die Mietschulden beglichen werden, die ordentliche Kündigung aber nicht.“

Vorteile der Beitragszahlung per SEPA-Lastschrift

Um unseren Verwaltungsaufwand sowie Portokosten zu minimieren, möchten wir kurz auf die Vorteile des SEPA-Mandats hinweisen:

- Sie haben die Möglichkeit, den Betrag auch halbjährlich oder vierteljährlich abbuchen zu lassen
- Sie brauchen keine Überweisung mehr auszufüllen und ersparen sich den Weg zur Bank
- Sie brauchen sich um eine termingerechte Überweisung keine Gedanken zu machen
- Außerdem können Sie das erteilte Lastschriftmandat jederzeit widerrufen

Haben Sie dazu Fragen?

Wir sind telefonisch unter 0 23 31 / 2 04 36 - 0 für Sie da.

**Stefan
Wintersohle**
Rechtsanwalt

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

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

eMail RA.Wintersohle@t-online.de



Fachanwalt für
Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

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

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

Beitrittserklärung

Mitglieds-Nr. (wird vom Mieterverein eingetragen)

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

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

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

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

Bitte nachfolgende Angaben in Druckschrift!

Anrede, Titel

Vorname selbst / Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Beruf

Name selbst / Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Beruf Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Geburtsdatum

Geburtsdatum Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Straße / Hausnummer

Telefon

PLZ

Wohnort

Telefax

Handy

E-Mail

Ort

Datum

Unterschrift des neuen Mitglieds / Ehegatten / Lebensgefährten(in)

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

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

Geworben durch:

Name / Vorname

Straße / Haus-Nr.

PLZ

Wohnort.

Holzpellets sind günstige Alternative

Heizspiegel für Deutschland weist höhere Heizkosten aus

Berlin. (dmb) Leise klatschen die Regentropfen an das Fenster, der Wind fegt um das Haus. Ein Wetter, bei dem man gern die Heizung noch ein Stück höher dreht, damit es in der Wohnung warm und gemütlich wird. Doch dafür müssen Verbraucher immer tiefer in die Tasche greifen.

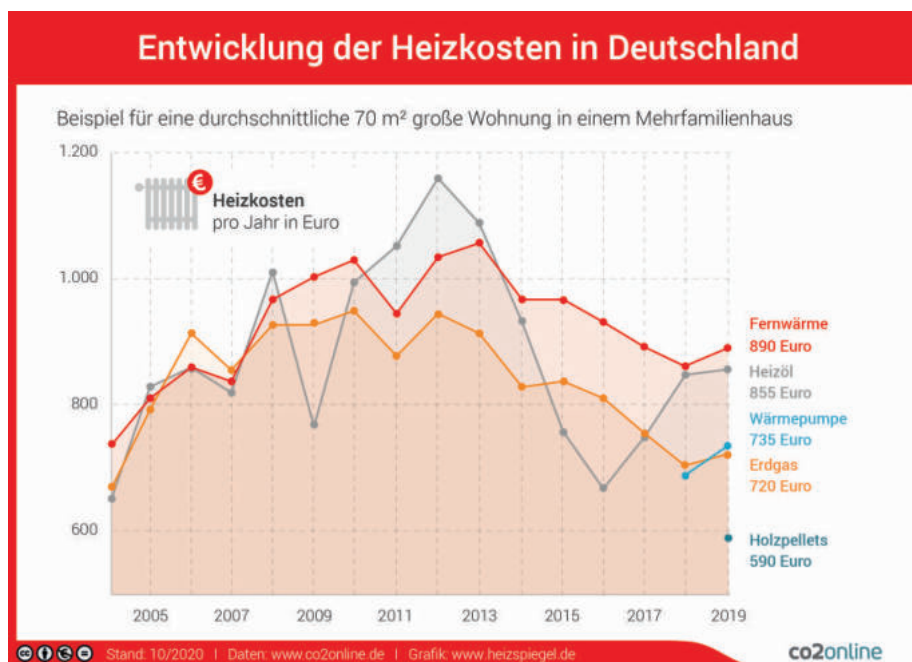
Für das Abrechnungsjahr 2019 zeigt der Heizspiegel für Deutschland 2020, den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online veröffentlicht hat, dass die Kosten für eine erdgasbeheizte 70-Quadratmeter-Wohnung durchschnittlich bei 720 Euro liegen. Damit stiegen die Heizkosten im Jahr 2019 im Schnitt um 20 Euro (+ 2,9 Prozent).

Die Kosten für das Heizen mit Öl, Fernwärme und Wärmepumpe zogen in der Heizsaison 2019 ebenfalls an. Wer mit Heizöl wärmt, der muss im Schnitt 855 Euro bezahlen, macht eine Steigerung von einem Prozent. Die Ausgaben für Fernwärme sind um 3,5 Prozent gestiegen, liegen also umgerechnet bei 890 Euro. Die Belastung bei der Wärmepumpe erhöhte sich sogar um 7,3 Prozent. Durchschnittlich haben Verbraucher hierfür also 735 Euro ausgegeben. Erstmals wurden Holzpellets in die Analyse aufgenommen. Mit diesem Energieträger kostete das Beheizen einer 70-Quadratmeter-Wohnung im Schnitt 590 Euro.

Grund für die gestiegenen Kosten waren neben dem kühleren Wetter auch die höheren Preise für Erdgas (+ 3,4 Prozent), Fernwärme (+ 2,2 Prozent) und Strom für Wärmepumpen (+ 3,8 Prozent). Der Preis für Heizöl sank leicht (- 2 Prozent). Mehr als 147.000 Datensätze aus zentral beheizten Wohngebäuden in ganz Deutschland wurden für die

Analyse ausgewertet.

Die Vorausschau für den Abrechnungszeitraum 2020 zeigt: Verbraucher, die mit Erdgas heizen, können mit stabilen Kosten rechnen. Wie die Heiz-Experten von co2online prognostizieren, steigen die Kosten für das Heizen mit Wärmepumpen weiter (circa + 4 Prozent), während die für Fernwärme (circa - 2 Pro-



zent), Holzpellets (circa - 4 Prozent) und Heizöl (circa - 18 Prozent) voraussichtlich sinken werden.

Wer Geld einsparen will, für den lohnt es sich, auf erneuerbare Energien umzusteigen. Nebenbei wird auch noch CO₂ eingespart. Ab 2021 sparen Eigentümer, die auf nicht fossile Energieträger umsteigen, den CO₂-Preis. Zudem sind bis zu 45 Prozent der Kosten für den Umstieg staatlich förderfähig. Auch die energetische Sanierung bleibt ein wesentlicher Baustein für das Energiesparen: Bewohner einer durchschnittlichen Wohnung in sanierten Gebäuden zahlen bis zu 545 Euro weniger fürs Heizen als die in unsanierten.

„Die energetische Gebäudesanierung und Optimierungen im

Bestand sind der schlummernde Riese für das Energiesparen und für den Klimaschutz“, sagt Tanja Loitz, Geschäftsführerin von co2online. „Wir erleben immer wieder, dass

vielen Verbrauchern dieses Potenzial noch nicht bewusst ist.“

Dr. Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes (DMB), empfiehlt, Mieter nicht zusätzlich zu belasten. Sanierungen sollten warmmietenneutral erfolgen. „Nur Eigentümer können die Heizungsanlage erneuern und so die Voraussetzungen für einen geringeren Verbrauch schaffen.“ Doch auch Mieter könnten durch bewusstes Heizen und Lüften geringfügig sparen. „Allerdings ist dafür eine transparente Heizkostenabrechnung mit der korrekten Angabe der individuellen Verbräuche elementar“, erklärt Dr. Melanie Weber-Moritz.

Wer seine Heizkosten prüfen möchte, der findet auf www.heizspiegel.de einen Online-Heizkostenrechner, und Möglichkeiten, Energiekosten einzusparen. Auf der Internetseite des Deutschen Mieterbundes www.mieterbund.de erfahren Interessierte über den Heizspiegel-Flyer, wie der eigene Verbrauch einzuschätzen ist. So braucht man beim nächsten ungemütlichen Wintertag auch kein schlechtes Gewissen zu haben, wenn man es sich zu Hause richtig gemütlich macht.

DMB und DUH fordern

CO₂-Preis nicht den Mietern aufbürden

Berlin. Die Deutsche Umwelthilfe und der Deutsche Mieterbund fordern, dass der ab 1. Januar 2021 geltende CO₂-Preis für Heizungen vollständig von den Vermietern getragen wird. Bisher sieht die Regelung vor, dass die Kosten zu 100 Prozent auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können. Damit würden zum einen einkommensschwache Haushalte noch stärker belastet. Zum anderen kann das klimapolitisch sinnvolle Instrument der CO₂-Bepreisung seine Wirkung nicht entfalten. Denn es setzt nicht da an, wo die Entscheidungen für oder gegen eine klimafreundliche Heiztechnologie gefällt werden - und zwar bei den Vermietern. Bislang liegt lediglich ein Vorschlag vor, der eine 50:50-Aufteilung zwischen Vermietern und Mietern vorsieht. Eine Änderung der Umlagefähigkeit ist unmittelbar und einfach durch geringfügige Anpassungen in der Heizkosten- und der Betriebskostenverordnung umsetzbar und sollte umgehend vorgenommen werden.

„Der CO₂-Preis droht einkommensschwache Mieterhaushalte überproportional zu belasten“ warnt Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des DMB: „Diese wohnen häufiger in energetisch schlechteren Gebäuden und leiden bereits heute unter hohen Heizkosten. Sie haben kaum Spielraum durch Verhaltensänderungen den CO₂-Preis auszugleichen. Die Mehrkosten können bereits im nächsten Jahr in einer durchschnittlichen Wohnung 25 bis 125 Euro betragen. Gerade in den Städten und Ballungszentren sind die Belastungsgrenzen der Mieterinnen und Mieter erreicht, beziehungsweise in den unteren Einkommensgruppen bereits deutlich überschritten.“

Die Verbände rufen die Bundesregierung dazu auf, insbesondere im Zusammenhang mit der Coronapandemie jegliche Kostensteigerung für einkommensschwache Mieterhaushalte zu vermeiden und die Mieterinnen und Mieter vollständig von der CO₂-Bepreisung zu entlasten.

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