



09455

Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 1/2023



Wir wünschen
unseren
Leserinnen und
Lesern
ein schönes
Osterfest!

Foto: Pixabay elizadean

Strafanzeige Belvona: Ermittlungen dauern an

Die Strafanzeige, die der Mieterverein Hagen vor einem Jahr gegen das Wohnunternehmen Belvona in Person des damaligen Geschäftsführers Uwe Becker gestellt hat, ist noch immer in Bearbeitung. Die zuständige Staatsanwaltschaft Hagen teilte auf Anfrage schriftliche mit, „dass die Ermittlungen andauern“.

Rückblick: Bei den Nebenkostenabrechnungen der Belvona-Mieter in Vorhalle gab es im vergangenen Jahr eine auffällige Unregelmäßigkeit dahingehend, dass auf die Abrechnungen der Firma Skibatron grundsätzlich 20 bis 30 Euro mehr verlangt wurde, als Skibatron selbst in Rechnung gestellt hat. War das Vorsatz? Der Mieterverein Hagen wurde skeptisch und hat Strafanzeige gestellt. Die Strafanzeige ging gegen Uwe Becker, der im vergangenen Jahr

noch Geschäftsführer der Belvona Real Estate GmbH war. Allerdings gab es den Geschäftsführer nicht lange, seine Tätigkeit dauerte nur vom Februar 2022 bis August 2022, wie sich im Internet nachforschen lässt. Auch der zweite Geschäftsführer Michael Beers ist nicht mehr für das Unternehmen tätig. Er wurde im Dezember 2022 von Sepp Sebastian Meyer abgelöst.

Die Strafanzeige selbst ging zuerst an die Staatsanwaltschaft Düsseldorf, weil dort der Sitz der Belvona Real Estate GmbH ist. Da aber der angezeigte Vorfall in Hagen stattfand, wurde die Anzeige zur Staatsanwaltschaft Hagen gegeben, die nun, wie oben geschrieben, weiter ermittelt. (Lesen sie mehr zu den undurchsichtigen Strukturen der ehemaligen Belvona auf der Seite 6)



Wir setzen uns
für Menschen ein!

Wir suchen Volljurist:innen

Noch nie war das Thema Mietrecht so wichtig wie jetzt. Steigende Preise bringen viele Mieterinnen und Mieter in Bedrängnis. Unsere Aufgabe ist es, ihnen zu helfen!

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir Volljuristinnen und Volljuristen in Voll- oder Teilzeit.

Zu den Aufgaben zählen persönliche und telefonische Beratung von unseren Mitgliedern in punkto Miet- und Pachtrecht. Deshalb wären fundierte Kenntnisse in diesem Bereich von Vorteil. Wichtig ist aber auch kommunikative und soziale Kompetenz und die Fähigkeit, juristischen Laien komplexe

rechtliche Fragen verständlich zu erklären. Beratungen finden in unserer Geschäftsstelle in Hagen, aber auch in unseren Außenberatungsstellen in der Region Südwestfalen statt.

Wir bieten einen sicheren Arbeitsplatz mit einer verantwortungsvollen und abwechslungsreichen Tätigkeit in einem eingespielten Team, flexible Arbeitszeiten, auch Homeoffice, Fortbildungen und mehr. Eine ausführliche Stellenbeschreibung finden Sie auf unserer Internetseite.

Bewerbung an: Stefan Wintersohle, Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen oder per Mail als pdf-Datei an ra.wintersohle@t-online.de

Wollen Sie das auch?
Bewerben Sie sich!

Seite 3

Aus der Rechtspraxis —
Erfolge vor Gericht
für die Mietervereine

Seite 4

Fragen und Antworten —
Gas- und Wärmepreisbremse
seit dem 1. März in Kraft

Seite 5

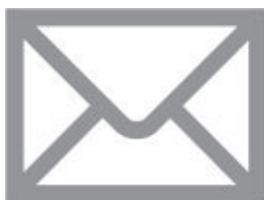
Stecker-Solar —
Was braucht man?
Lohnt sich eine Anlage?

Seite 8

Beratungsstatistik —
Betriebskosten bleiben
Spitzenreiter

Inhalt

- Seite 1 -** Update: Strafanzeige Belvona
Mieterverein sucht Rechtsanwälte
- Seite 2 -** Kommentar von Bianca Wölki
- Seite 3 -** Neues von Ihrem Mieterverein
- Urteile aus unserem Büroalltag
 - WohnenAktuell - E-Papier oder Papier
 - Neuer Mietspiegel für Arnberg
- Seite 4 -** Fragen und Antworten zur
Gas- und Wärmepreisbremse
- Wie kommt das Geld beim Mieter an?
- Seite 5 -** Stecker-Solar-Anlagen
- Was braucht man, was muss machen
und lohnt es sich überhaupt?
- Seite 6 -** DMB fordert: Vonovia muss agieren
- Seite 7 -** Unsere Beratungsstellen
- Seite 8 -** Beratungs- und Prozessstatistik
- Hoher Beratungsbedarf bei den
Betriebskosten
- Seite 9 -** Belvona und die Nachfolge
- Verwirrende Strukturen
- Seite 10 -** Gerichtsurteile
- Seite 11 -** Beitrittserklärung
- Seite 12 -** DMB zur Koalitionsergebnissen
200 Euro-Einmalzahlung



Sagen Sie uns Ihre Meinung

Sie haben Fragen, Kritik oder Anregungen für die Mieterzeitung? Schreiben Sie uns - Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de

Sie sind umgezogen?

Dann teilen Sie uns doch bitte Ihre neue Adresse mit!
Sie erreichen uns unter ☎ 0 23 31 – 2 04 36 - 0

Neue Kontoverbindung?

Auch dann informieren Sie uns bitte!
Per Mail an Info@mietervereine-hagen.de
Bitte geben Sie dabei Ihre Mitgliedsnummer, das
Geburtsdatum, Name und Anschrift und natürlich
die neue Bankverbindung an.
Vielen Dank!

Definitiv zeitgemäß!

Wohnungspolitik rückt immer mehr in das Bewusstsein der Bevölkerung. Steigende Kosten bei Miete, Betriebskosten, Nahrung und Energie stellen viele vor eine finanzielle Herausforderung. Dazu kommen immer höher werdende Mieten. Und nicht zuletzt die Politik mit ihren verschiedenen Auffassungen, wie man dem Klimaschutz gerecht werden kann, sorgt in der Öffentlichkeit für Diskussionen – aber auch Ängste. Menschen, die ratlos dastehen, weil sie nicht wissen, was sie mit ihren Heizungen machen, geschweige denn, wie sie einen Umbau finanzieren sollen.



Auch das wird in Zukunft auf Mieter zukommen, denn die hohen Anschaffungskosten der Vermieter müssen irgendwie wieder reinkommen. Noch mehr Mieterhöhungen oder ansteigen der Betriebskosten werden die Folge sein – wenn es nicht konkret von der Politik geregelt wird. Ein Fördertopf ist irgendwann leer, und ob man die Voraussetzungen für eine Förderung überhaupt bekommt ist auch fraglich.

Apropos steigende Mieten: Studenten können nun endlich die 200 Euro-Einmalzahlung beantragen. Aber jetzt mal ehrlich – auch das ist nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Denn auch hier steigen die Mieten unfassbar. Studium ist nicht mehr wie früher. Neben intensivem lernen muss man nebenbei Geld verdienen, sonst kann man sich die Wohnung nicht mehr leisten. Und das gilt auch für diejenigen, die von Hause aus so gut konstituiert sind, dass sie kein Bafög bekommen. Denn auch da wird mittlerweile jeder Cent umgedreht.

Die Mieten in den großen Unistädten steigen ins Unermessliche. In Düsseldorf zahlen Studis mittlerweile für ein WG-Zimmer 515 Euro, in Köln 550 Euro. Das hat eine Studie des Moses Mendelssohn Instituts in Kooperation mit dem Immobilienportal WG-gesucht nun veröffentlicht. Und dabei ist das noch nicht einmal die Spitze. In Hamburg werden durchschnittlich 570 Euro, in Frankfurt 580 Euro, in Berlin 640 Euro und in der bajuvarischen Hauptstadt gar 720 Euro für ein WG-Zimmer verlangt.

Die Mieter brauchen eine Stimme. Nicht im Kleinen, sondern generell. Nach einer Diskussion, ob Mietervereine denn überhaupt zeitgemäß sind, weil kaum jemand sie kennt, kann ich nur sagen: Ja, sie sind es. Vielleicht sogar zeitgemäßer denn je. Nicht nur in der Mietenpolitik mischt sich der Deutsche Mieterbund ein, im Kleinen sind es eben die Mietervereine, die Hilfe leisten. bei einem Gespräch mit einem Mitglied hört ich jetzt den Satz: „Ohne Mieterverein kann man hier nicht wohnen!“ Gegen große Immobilienunternehmen kommt man sich als Mieter recht klein vor. Wie gut, dass man sich an jemanden wenden kann, der Ahnung und vor allem Erfahrung hat. Zudem sind die Mietervereine organisiert. Je mehr also Mitglieder werden, umso größer und lauter die Stimme des Deutschen Mieterbundes. Wir sind definitiv zeitgemäß!

Einen schönen Tag noch wünscht

Bianca Wölki

Stefan
Wintersohle



Rechtsanwalt

Fachanwalt
Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 50

Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

eMail: RA.Wintersohle@t-online.de

Aus der Praxis der Rechtsberatung

Erfolg vor Gericht in punkto Eigenbedarf und Nebenkosten

Natürlich bemühen sich die Rechtsberater des Mietervereins, Streitigkeiten mit Vermietern außergerichtlich zu lösen. Leider ist das nicht immer möglich. Wie in dem Fall einer Vermieterin aus Hamburg, die ihrer Mieterin in Hagen Hohenlimburg versuchte, wegen **Eigenbedarfs** zu kündigen.

Die Parteien hatten im Mietvertrag aus dem Jahre 2009 vereinbart, dass eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen sei. Darüber hinaus wurde als Nebenkosten ein Betrag in Höhe von ca. 200 Euro vereinbart, ohne genau darzulegen, ob es sich um Vorauszahlungen oder eine Pauschale handeln würde.

Nachdem die Vermieterin bereits im Jahre 2017 wegen einer Eigenbedarfskündigung und einer Kündigung wegen Zahlungsrückständen durch zwei Instanzen unterlegen war, kündigte sie unserem Mitglied im Jahre 2022 nochmals wegen Eigenbedarf und gleichzeitig wegen angeblicher Mietrückstände, da eine Pauschale als Nebenkostenzahlung vereinbart gewesen wäre und diese nicht in voller Höhe ge-

zahlt worden seien.

Dem trat der Rechtsanwalt des Mietervereins Hagen e. V. entgegen und wies bezüglich der Eigenbedarfskündigung auf den Ausschluss des Kündigungsrechtes im Mietvertrag hin. Wegen der angeblichen Mietrückstände erklärte er, dass von Anbeginn des Mietverhältnisses an immer Abrechnungen erstellt worden seien, die sich die Vermieterin zurechnen lassen müsse. Deshalb könne nicht von einer pauschalen Miete und damit von Mietrückständen ausgegangen werden.

Das Amtsgericht Hagen schloss sich der Auffassung des Mietervereinsanwalts an und wies die Räumungsklage ab. Man müsse aufgrund der Gesamtstruktur des Mietverhältnisses von einer Vereinbarung von Vorauszahlungen mit Abrechnungspflicht ausgehen. Darüber hinaus begründete das Amtsgericht die Zurückweisung der Klage damit, dass sich die Vermieterin insgesamt unredlich verhalten und teilweise wahrheitswidrig vorgetragen habe (AG Hagen 140 C

193/22). Diese Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig.

Eine Mieterin in Finnentrop verlangte von Ihrem Vermieter die Beträge für zu Unrecht gezahlte **Nebenkosten** heraus. Nach dem Mietvertrag waren lediglich die Kosten für Heizung, Warmwasser, Entwässerung und Müllabfuhr als umlagefähig vereinbart. Der Vermieter stellte in seiner Abrechnung aber weitere Nebenkosten für die Positionen Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Grundsteuern und Treppenhausreinigung ein.

Unser Mitglied wandte sich hilfesuchend an den Mietervereins Lennetal und Umgebung e. V., der die Gegenseite aufforderte, zu Unrecht vereinnahmte Beträge in Höhe von insgesamt 1.331,44 Euro für die Abrechnung der Jahre 2020 und 2021 zurückzuzahlen. Die Gegenseite wandte ein, dass im Mietvertrag eine umfassende Umlage vereinbart sei. Die konkrete Regelung im Mietvertrag sei unklar und auslegungsbedürftig. Es handele sich im Mietvertrag nur um eine

beispielhafte Aufzählung einzelner Betriebskosten, im Ergebnis seien aber alle möglichen Betriebskostenpositionen vom Mieter zu zahlen.

Dem schloss sich das Amtsgericht Lennestadt nicht an. Es führte aus, dass bei der hier vorliegenden Vertragsgestaltung nur die ausdrücklich genannten Betriebskosten umlagefähig seien, da es in dem Formular sogar heiße, dass weitere Betriebskosten eingetragen werden sollten, was nicht geschehen war.

Im Ergebnis wurde der Vermieter zur Rückzahlung der Nebenkosten verurteilt mit der Folge, dass er auch die gesamten Kosten des Verfahrens zu tragen hat (AG Lennestadt 3 C 262/22). Diese Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig.



von RA Stefan Wintersohle

WohnenAktuell als E-Paper oder Zeitung

Und wieder möchten wir Sie daran erinnern, dass es unsere Mieterzeitung **WohnenAktuell** auch online und als E-Paper gibt. Die Lesegewohnheiten ändern sich. Nicht nur die Tageszeitung wird per E-Paper angeboten, auch wir möchten Ihnen die Möglichkeit geben, die **WohnenAktuell** immer und jederzeit lesen zu können - per Computer, Laptop, Tablet oder Handy.

Wenn Sie nun auch ein E-Paper haben möchten, dann ...

schreiben Sie uns eine Nachricht per Mail an Mietezeitung@mietervereine-hagen.de oder rufen Sie uns an unter Telefon: 02331 - 204 36 0. Bitte vergessen Sie nicht, Ihre Mitgliedsnummer anzugeben. Sie bekommen dann eine Nachricht von uns per Mail mit einem Link zu unserer neuesten Ausgabe der Mieterzeitung **WohnenAktuell**, in der Sie fast wie in der Realität hin- und her blättern können. Sie können die Seiten oder Artikel zoomen und auf Ihre gewünschte Lesegröße einstellen. Die Beiträge lassen sich auch speichern.

Wenn Sie lieber die Zeitung wie gewohnt haben möchten, dann ...

teilen Sie uns das bitte auch mit! Schließlich sind nicht alle unsere Mitglieder in der Lage, unser E-Paper abzurufen. Sie können auch weiterhin die gewohnte Zeitungsausgabe der **WohnenAktuell** per Post erhalten. Dafür müssen Sie uns entweder anrufen unter Telefon: 02331 - 204 36 0 oder eine E-Mail schreiben an Mietezeitung@mietervereine-hagen.de oder uns eine Nachricht per Post zukommen lassen: Mietervereine Hagen, Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen. Bitte geben Sie auch Ihre Mitgliedsnummer an.



Erstmals Mietspiegel für die Stadt Arnsberg

Zum ersten Mal gibt es für die Stadt Arnsberg einen qualifizierten Mietspiegel. Ralf Paul Bitter, Bürgermeister der Stadt Arnsberg, sieht ihn als „wichtiges Instrument zur Beurteilung des Wohnungsmarktes“.

Das Thema Mietwohnungen und Mieten wird immer wichtiger in unserer Gesellschaft und in der Politik. Auch wenn das Mietniveau im ländlichen Raum nicht so drastisch ist wie in den Großstädten, so haben Mieter und Vermieter mit dem Mietspiegel eine gute Grundlage, Mieten zu vergleichen.

Der Mietspiegel für Arnsberg basiert auf einer repräsentativen Datenerhebung von Analyse&Konzepte immo.consulting GmbH, die von der Stadt Arnsberg in Auftrag gegeben wurde. An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt, zu der auch der Mieterverein Sauerland und Umgebung gehört.

Der Mietspiegel der Stadt Arnsberg ist als Download im Internet unter www.arnsberg.de/mietspiegel zu finden, oder als Link auf der

Homepage des Mietervereins Sauerland und Umgebung, Service-Seite <https://mieterverein-sauerland.de/service/>

Auf der Homepage der Stadt Arnsberg gibt es auch einen Online-Mietspiegelrechner, der einen Mietvergleich einfach macht: Online-Rechner aufrufen, Formular ausfüllen und ortsübliche Vergleichsmiete berechnen lassen. Dafür muss man wissen, wie groß die Wohnfläche ist sowie das Baujahr. Zudem werden Wohnungsmerkmale und Modernisierungsstand zum Ankreuzen abgefragt. In dem Formular kann man sich die Wohnlage in Neheim, Hüsten/Herdringen und Arnsberg auf einer Karte anzeigen lassen. Als Ergebnis erhält man ein ausdrucksbares Protokoll mit der Übersicht der Tabellenwerte.

Unter Methodenbericht Mietspiegel Stadt Arnsberg/Analyse und Konzept immo.consult GmbH erfährt man die entsprechende Dokumentation der Analyse zur Erstellung des Mietspiegels.

Fragen und Antworten zur Gas- und Wärmepreisbremse

Am 1. März ist das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) in Kraft getreten, um Verbraucher bei den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung zu entlasten. Was bedeuten diese Entlastungen für Mieter? Der Deutsche Mieterbund (DMB) gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen.

1. Welche Entlastung sind durch die Preisbremsen zu erwarten?

Für private Haushalte wird ab dem 1. März 2023 der Bruttoarbeitspreis für leitungsgebundenes Erdgas auf 12 Cent pro Kilowattstunde, für Wärme (Nah- und Fernwärme) auf 9,5 Cent pro Kilowattstunde gedeckelt. Die Preisbegrenzung gilt lediglich für 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs. Für die weiteren 20 Prozent muss der mit dem Versorger vereinbarte (höhere) Preis gezahlt werden. Die Preisbremsen beschränken sich auf den Bruttoarbeitspreis, d. h. den Arbeitspreis inklusive aller staatlichen Abgaben und Steuern sowie der Umsatzsteuer. Der Grundpreis für Erdgas und Wärme wird nicht gedeckelt.

2. Wie werden die Preisbremsen praktisch umgesetzt?

Der Verbraucher muss keine Anträge stellen. Die Versorger müssen ihren Kunden ab 1. März 2023 für jeden Monat einen Entlastungsbetrag gutschreiben. Die Entlastung ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem vereinbarten und dem gedeckelten Arbeitspreis für 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs. Der errechnete Entlastungsbetrag ist gleichmäßig auf die Abschläge zu verteilen. Die monatlichen Abschläge sinken entsprechend.

3. Für welchen Zeitraum gelten die Preisbremsen?

Die Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme gelten vom 1. März 2023 bis 31. Dezember 2023. Es erfolgt auch eine rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023.

4. Wie erreicht die Entlastung Mieter mit zentraler Wärmeversorgung?

Von der Entlastung profitiert zunächst der direkte Vertragspartner des Energieversorgers. In einem Mietverhältnis mit zentraler Wärmeversorgung (Beispiel: Gas-Zentralheizung) ist dies der Vermieter. Der Vermieter ist verpflichtet über

die Heizkostenabrechnung seine Entlastung vollständig an die Mieter weiterzugeben.

5. Wie muss der Vermieter die Entlastung an Mieter weitergeben?

In Mietshäusern mit zentraler Wärmeversorgung muss der Vermieter die Entlastung in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode berücksichtigen und gesondert ausweisen. In der Praxis erfolgt die Weitergabe der Entlastung im Rahmen der Heizkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2023, die der Vermieter in der Regel aber erst bis Ende 2024 erstellt, so dass die Entlastung bei vielen Mietern erst Ende 2024 ankommen wird. Deshalb sind Vermieter in bestimmten Konstellationen verpflichtet, bereits in diesem Jahr die Betriebskostenvorauszahlungen herabzusetzen. (siehe: Punkt 7.)

6. Wie erfahren Mieter, wie hoch die Entlastung ist?

Der Energieversorger teilt dem Vermieter die Höhe der ab März 2023 zu zahlenden, reduzierten Abschläge sowie des Entlastungsbetrages mit. Sobald der Vermieter diese Information seines Energieversorgers erhalten hat, muss er unverzüglich den Mieter über den Ursprung, die Höhe und die Laufzeit der Entlastung und deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung unterrichten. Die Mitteilung muss in Textform erfolgen aber nicht eigenhändig vom Vermieter unterschrieben sein; eine einfache E-Mail genügt. Ist der Vermieter zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen verpflichtet (siehe 7.), muss er auch den neuen Vorauszahlungsbetrag mitteilen.

7. Muss der Vermieter die Vorauszahlungen jetzt anpassen?

Der Vermieter ist in zwei Fällen verpflichtet, die Betriebskostenvorauszahlungen wegen der Preisbremsen anzupassen: wenn der Vermieter seit dem 1. Januar 2022 die Betriebskostenvorauszahlungen aufgrund steigender Kosten für Gas oder Wärme erhöht hat oder wenn der Vermieter mit dem Mieter seit dem 1. Januar 2022 erstmalig Vorauszahlungen Gas oder Wärme vereinbart hat (neuer Mietvertrag). Die Anpassung erfolgt, sobald der Energieversorger über die Höhe der reduzierten Abschläge sowie des Entlastungsbetrages informiert hat.

8. Gibt es Ausnahmen von der Anpassungspflicht?

Der Vermieter muss die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht vornehmen, wenn die Reduzierung weniger als 10 Prozent der bisher vereinbarten Vorauszahlungen ausmachen würde, oder der Vermieter bis zum 1. April 2023 über die Betriebskosten für die vergangene Abrechnungsperiode (bei vereinbartem Kalenderjahr: für 2022) gegenüber dem Mieter abrechnet (in diesem Fall kann der Vermieter die Anpassung unmittelbar mit der Abrechnung vornehmen) oder Mieter und Vermieter bis zum 31. März 2023 vereinbaren, dass keine Anpassung der Vorauszahlungen erfolgen soll.

9. Können die Betriebskostenvorauszahlungen erhöht werden?

Nach dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz können Vermieter und Mieter bis zum 31. Dezember 2023 einmalig die Betriebskostenvorauszahlungen angemessen erhöhen, wenn gegenüber der letzten Anpassung eine Änderung der Betriebskosten um einen Betrag von mindestens 10 Prozent eingetreten ist. Hat der Vermieter aber seit dem 1. Januar 2022 bereits eine Erhöhung der Vorauszahlungen vorgenommen oder wurden in diesem Zeitraum erstmalig Vorauszahlungen vereinbart, besteht die Erhöhungsmöglichkeit nicht.

10. Wie erfolgt die Weitergabe der Entlastung bei einer vermieteten Eigentumswohnung mit zentraler Wärmeversorgung?

Bei einer Wohnungseigentumsanlage mit zentraler Energieversorgung profitiert zunächst die Wohnungseigentümergeinschaft von der Entlastung, denn sie ist Kunde des Energieversorgers. Die Eigentümergeinschaft muss die einzelnen Wohnungseigentümer über die Entlastung informieren und die Entlastung an sie weiterreichen. Hat ein einzelner Wohnungseigentümer vermietet, muss er seine Entlastung an seinen Mieter weitergeben. Hierfür gelten keine Besonderheiten im Vergleich zu einer „normalen“ Mietwohnung.

11. Wie erreicht die Entlastung Mieter mit dezentraler Wärmeversorgung?

Wird die Mietwohnung dezentral beheizt (Beispiel: Gas-Etagenheizung oder Fernwärme mit Direktvertrag), haben Mieter einen eigenen Vertrag mit dem Energieversorger, sind also selbst Kunde. Die Entlastung erfolgt hier direkt

zwischen Energieversorger und Mieter.

12. Welche Informationspflichten haben Energieversorger gegenüber Mietern mit dezentraler Wärmeversorgung?

Energieversorger müssen Mieter mit dezentraler Wärmeversorgung die Höhe der ab März 2023 zu zahlenden, reduzierten Abschläge mitteilen. Die Mitteilung muss insbesondere folgende Angaben enthalten: die bisherige und die künftige Höhe der Abschlagszahlungen, den aktuellen Bruttoarbeitspreis und den gedeckelten Bruttoarbeitspreis, den Bruttogrundpreis, das Entlastungskontingent, die Höhe des Entlastungsbetrages und dessen Verteilung auf die vertraglichen Abschlagszahlungen. Ein Muster schreiben des Bundeswirtschaftsministeriums für die Mitteilung des Versorgers steht zur Verfügung unter <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/energiepreisbremsen-musterschreiben-fur-versorger-und-vermietende.html>.

13. Gelten die Preisbremsen auch für Brennstoffe wie Heizöl, Pellets, Flüssiggas, Holz oder Kohle?

Nein, die Preisbremsen gelten nur für leitungsgebundenes Erdgas und Wärmelieferungen (Nah- und Fernwärme). Verbraucher, die mit nicht leitungsgebundenen Brennstoffen wie Heizöl, Pellets, Flüssiggas, Holz oder Kohle heizen, sollen aber rückwirkend für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 1. Dezember 2022 entlastet werden. Sie erhalten eine Entlastung für 80 Prozent ihrer Mehrkosten nur dann, wenn ihr Bezugspreis in diesem Zeitraum mehr als das Doppelte des durchschnittlichen Verbraucherpreises im Gesamtjahr 2021 betrug. Verbraucher müssen dafür Rechnungen aus dem Jahr 2022 vorlegen. Der Entlastungsbetrag muss mindestens 100 Euro betragen (Untergrenze). Es werden max. 2.000 Euro pro privaten Haushalt für die Summe aller Rechnungen aus dem Zeitraum 1. Januar 2022 bis 1. Dezember 2022 erstattet.

Die Entlastung erfolgt über Härtefallfonds der Bundesländer. Antragsberechtigt ist der Rechnungsempfänger. Dies sind Mieter, wenn sie für die Brennstoffbeschaffung selbst verantwortlich sind. Beziehen Mieter ihre Wärme über den Vermieter muss der Vermieter den Antrag stellen. In NRW ist noch völlig offen, wie und wo der Antrag gestellt werden kann.

Solarstrom vom Balkon auch für Mieter

Da sitzt man gemütlich auf dem Balkon und liest eine Zeitschrift, als plötzlich ein helles Licht über die Wand huscht. Ah, der Nachbar von gegenüber bekommt eine Stecker-Solaranlage für seinen Balkon. Ob sich das wirklich lohnt? Und was muss man eigentlich beachten, bevor man sich ein kleines Kraftwerk am Balkongeländer oder auf dem Dach installiert.

Hausbesitzer können sofort loslegen, während Mieter und Mieterinnen vor der Anschaffung einer Stecker-Solaranlage erst einmal die Genehmigung ihres Vermieters einholen sollten. In jedem Fall sollte solch eine Genehmigung schriftlich eingeholt, damit man auf der sicheren Seite ist.

Tatsächlich gibt es in Deutschland noch keine einheitliche Rechtsprechung zum Aufstellen solcher Anlagen. Wegweisend schien eine Rechtsprechung des Landgerichts Stuttgart (Az 37 C 2283/20), das sich gegen den von der Vermieterin geforderten Rückbau aussprach. Die Begründung: Balkonsolaranlagen leisten einen Beitrag zum Staatsziel Umweltschutz, das im Grundgesetz verankert ist. Es gab aber durchaus auch andere Urteile zu diesem Thema.

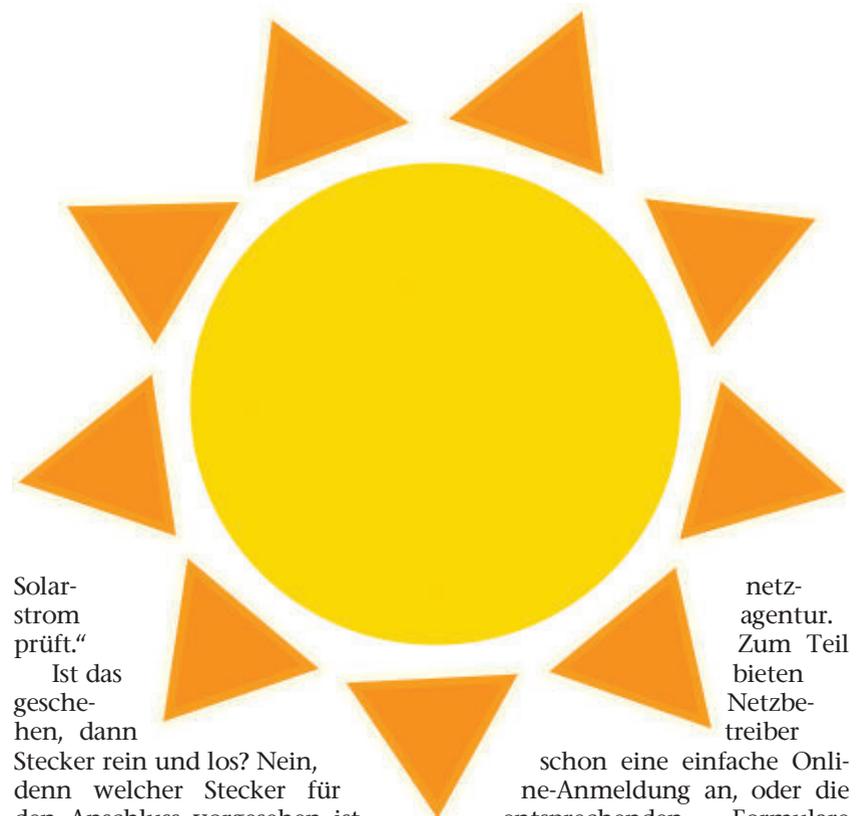
Bevor man jedoch in diese Richtung aktiv wird, sollte man sich Gedanken machen, ob die Ausrichtung des Balkons überhaupt geeignet ist. Richtung Süden, Südosten oder Südwesten sollte er zeigen. Außerdem dürfen die Module nicht

durch Gebäude oder Bäume verdeckt sein. Damit sie volle Leistung bringen, müssen sie regelmäßig von Schnee oder Blättern befreit werden können. Außerdem darf die Fassade nicht mit der Installation beschädigt werden. Bei einer Wohnungseigentümer Gemeinschaft ist seit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2020 nur noch eine mehrheitliche Erlaubnis dafür nötig. Es gibt sogar einen Solarkataster, der Auskunft darüber gibt, ob die Lage des Gebäudes günstig ist.

Was benötige ich?

Wenn das alles nun stimmt, bleibt die Frage: Was brauche ich alles? Das Angebot an Steckersolaranlagen ist mittlerweile groß. Das Funktionsprinzip der Anlagen ist immer gleich: Ein Solarmodul erzeugt aus Sonnenlicht elektrischen Strom. Der ist allerdings erst einmal Gleichstrom. Deshalb benötigt man einen Wechselrichter, der gewöhnlich mit den Solaranlagen mitgeliefert wird. Er wandelt den Gleichstrom in Wechselstrom (Haushaltsstrom) um, sodass er direkt mit dem vorhandenen Stromkreislauf verbunden werden kann. Direkt? Hier erklärt die Verbraucherzentrale NRW: „Die Installationsnorm sieht vor, dass eine

Elektrofachkraft die Eignung des Stromkreises für die Einspeisung von



Solarstrom prüft.“

Ist das geschehen, dann

Stecker rein und los? Nein, denn welcher Stecker für den Anschluss vorgesehen ist, steht in den Angaben des Herstellers. Es gibt zwei Möglichkeiten. Zum einen den Spezialstecker Typ „Wieland“, der von einem Elektriker installiert werden sollte, oder die in Haushalt üblichen Schuko-Stecker. Solaranlagen, die die Norm EN 60335-1 erfüllen (z.B. alle DGS-zertifizierte Geräte), können mit einem Schuko-Stecker angeschlossen werden. Der Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V. (VDE) fordert übrigens, genauso wie die Verbraucherzentralen (VZ), dass in Zukunft immer ein Schukostecker eingesetzt werden kann.

Eine entsprechende Messeinrichtung zeigt an, ob und wieviel Energie die Module liefern. Manche Firmen liefern die Ausrüstung direkt mit. Es können aber auch intelligente Steckdosen verwendet werden, die die Stromspeisung anzeigen.

Neuer Stromzähler?

Apropos Stromspeisung - wie steht es eigentlich mit dem Stromzähler? Bei einem herkömmlichen Stromzähler mit einer mechanischen Drehscheibe, dem „Ferraris-Zähler“, muss eine Rücklaufsperrung eingebaut sein, sonst könnte der Zähler rückwärts laufen. Gewöhnlich tauscht der Netzbetreiber aber die Zähler gegen moderne Messeinrichtungen aus. Für den Austausch der Zähler darf der Netzbetreiber keine Kosten in Rechnung stellen. Allerdings können laut VZ die jährlichen Messkosten auf den gesetzlichen Höchstwert von 20 Euro steigen.

Und noch etwas darf nicht vergessen werden: Die Anlage muss angemeldet werden - beim Netzbetreiber und bei der Bundes-

netzagentur. Zum Teil bieten Netzbetreiber

schon eine einfache Online-Anmeldung an, oder die entsprechenden Formulare sind auf den Internetseiten zu finden. Die Verbraucherzentrale rät: „Wichtig ist bei diesen Anmeldungen, dass beide Male die gleichen technischen Daten, etwa die Leistung oder das Inbetriebnahmedatum, eingetragen werden, da die Daten im Hintergrund miteinander abgeglichen werden.“ Ohne Anmeldung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur kann ein Bußgeld drohen.

Spitzenlasten nutzen

Die Kosten für zwei Module, die ca 600 Watt Spitzenleistung bringen, liegen zwischen 500 und 700 Euro. Natürlich kann man auch nur ein Modul wählen (ca 300 Watt), entsprechend sind die Kosten günstiger. Ein Modul hat in etwa eine Größe von 1 m x 1,70 m. Bei zwei Modulen amortisieren sich die Kosten in etwa nach 5 bis 10 Jahren. Abhängig ist das natürlich von der Nutzung. So können beispielsweise der Kühlschrank, der Router oder andere kleinere Geräte mit dem Strom gespeist werden. Wasch- oder Spülmaschinen sollten dann eingeschaltet werden, wenn die Anlage die Spitzenlast bringt, also meist zur Mittagszeit. Außerdem kann es Förderungen von Kommunen oder Netzbetreiber geben.

Die Hochschule Technik und Wirtschaft in Berlin bietet einen Rechner an, mit dem sich erfassen lässt, wie hoch die Ausbeute des eigenen Stroms sein kann. Zu finden ist er unter www.solar.htw-berlin.de/rechner/stecker-solar-simulator/

Lohnt es sich nun ein Steckersolar für den Eigenbedarf zu kaufen? Ganz klar - ja! Für Klima und Natur ist die Stromproduktion vor Ort sofort ein Gewinn, und für den Geldbeutel lohnt es sich später auch.



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.

DMB fordert von Vonovia lückenlose Aufklärung bei Kosten

Überraschend gab es Anfang März wegen Korruptionsverdacht eine Hausdurchsuchung bei Vonovia, dem größten deutschen Immobilienkonzern. Begründet wurde diese von der Staatsanwaltschaft Bochum damit, dass sich Vonovia-Mitarbeiter bei der Vergabe von Handwerksaufträgen bestechen lassen haben könnten.

„Wurden Mieter durch korruptes Verhalten von Mitarbeitenden der Vonovia geschädigt, muss der Konzern den Betroffenen den Schaden umgehend ersetzen“, fordert nun der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten.

DMB-Mietervereine bemängeln seit Jahren die Intransparenz bei der Umlage von Betriebskosten durch Vonovia und die Umlage von Kosten auf Mietern für Arbeiten, die nie stattfanden. Der Deutsche Mieterbund erwartet, dass die Konzernspitze den möglicherweise kriminellen Machenschaften in den eigenen Reihen entschlossen entgegentritt, über entstandene und auf Mieter in der Vergangenheit umgelegte Kosten umfassend Rechenschaft ablegt und zu Unrecht umgelegte Kosten zügig erstattet. Zudem muss Vonovia bei der Umlage von Kosten endlich transparent und in einer prüffähigen

Form handeln, eine Forderung, die der Deutsche Mieterbund und seine Mietervereine seit Jahren an den Konzern richten, bislang leider erfolglos. „Für Versuche, sich mit Hinweisen auf das konzerneigene Compliance-System herauszureden und sich selbst als Opfer zu stilisieren, fehlt mir absolut das Verständnis“, so Siebenkotten. „Stellen sich die Vorwürfe als wahr heraus, sind die Geschädigten in erster Linie die Mieter, auf deren Rücken sich die Mitarbeitenden bereichert haben.“

Vonovia selbst sieht sich als Opfer. In einer Pressemitteilung heißt es: „Wir sind erschüttert. Offenbar haben sich einzelne Mitarbeiter bei unseren Tochterunternehmen zum Schaden von Vonovia bestechen lassen – das ist nicht akzeptabel.“

Fordert eine lückenlose Aufklärung und Entschädigung für die Mieter - Lukas Siebenkotten, Präsident des DMB



Service

Bei Schimmel kommt der Diplom-Biologe

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

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

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

Kosten in Höhe von 20 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Erstellung und Zusendung des Protokolls sind im Preis enthalten.

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

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

Wir beraten Sie gern



Rechtsanwalt
Alexander
Wieczorek



Rechtsanwalt
Stefan
Wintersohle



Assessor jur.
Frank Beitz



Assessor jur.
Werner
Beuckelmann

... auch in unseren Außenstellen!

Altena

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

Arnsberg

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

Bad Wildungen

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

Brilon

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

Ennepetal

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

Eschwege

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

Finnentrop

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

Gevelsberg

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

Herdecke

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

Korbach

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

Lennestadt

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

Marsberg

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

Meinerzhagen

Jeden 4. Dienstag im Monat, 15.30 bis 16.30 Uhr
Verwaltungsgebäude III, Bahnhofstraße 11, Raum 107
☎ 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 Alexander Wieczorek
Rechtsanwalt Stefan Wintersohle
Assessor jur. Frank Beitz
Assessor jur. Werner Beuckelmann

Persönliche und telefonische Rechtsberatung für Mitglieder in der Geschäftsstelle und in den Außenstellen nur nach Voranmeldung!

Menden

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 17 Uhr,
Stadt Menden Seniorentreff, Kolpingstraße 35, Zimmer GR35
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Werner Beuckelmann

Meschede

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

Neheim-Hüsten

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

Olpe

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

Olsberg

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

Plettenberg

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

Schmallenberg

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

Schwelm

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

Sundern

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

Warburg

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

Werdohl

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

Wetter

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

Witzenhausen

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

Kurzfristige Änderungen entnehmen Sie bitte der Tagespresse.

Häufigster Beratungsbedarf nach wie vor bei Betriebskosten

Der Rechtsberatungsbedarf der Mieterinnen und Mieter blieb auch im Jahr 2022 hoch. Rund 850.000 Rechtsberatungen haben die Juristinnen und Juristen der rund 300 örtlichen Mietervereine 2022 durchgeführt. Über 98 Prozent aller Beratungsfälle wurden dabei außergerichtlich erledigt. Damit sind in Mietangelegenheiten die DMB-Mietervereine Streitschlichter Nummer 1 in Deutschland.

Topthema: Betriebskosten

Deutlich mehr als die Hälfte aller Rechtsberatungen der örtlichen Mietervereine entfielen 2022 auf die Beratungsklassiker „Betriebskosten, inkl. Heizkosten“ (41,7 Prozent) und „Wohnungsmängel“ (17 Prozent). Sie sind die dominierenden Rechtsberatungsthemen in den Mietervereinen. (siehe Infokasten)

Unter das dritthäufigste Beratungsthema „Allgemeine Vertragsangelegenheiten“ fallen alle Rechtsberatungen, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis als Hintergrund haben, sowie Beratungen im Vorfeld beziehungsweise beim Abschluss des Mietvertrages. Das sind beispielsweise Fragen zur Mietpreisbremse, zu Staffel- oder Indexmieten, zu Wohngemeinschaften aber auch die Frage, ob Tierhaltung erlaubt ist bis hin zu der Frage, ob auf dem Bal-

1. Betriebskosten	41,7 %
2. Wohnungsmängel	17,0 %
3. Allg. Vertragsangelegenheiten	11,5 %
4. Kündigung durch Vermieter	7,9 %
4. Mieterhöhung (Vergleichsmiete)	7,9 %
5. Mietkaution	4,9 %
6. Kündigung durch den Mieter	3,9 %
7. Schönheitsreparaturen	2,6 %
8. Modernisierung	1,8 %
9. Umwandlung/Eigentümerwechsel	0,8 %

kon Solarmodule angebracht werden dürfen.

Indexmiete in großen Städten

Aufgrund der hohen Inflation rückte das Thema Indexmiete insbesondere bei den Mietervereinen in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt in den Vordergrund. In den großen Metropolen enthalten immer mehr der neu abgeschlossenen Mietverträge eine Indexierung. Eine deutliche Zunahme gegenüber 2021. In bestehenden Mietverhältnissen mit In-

dexmietverträgen wird die durchsetzbare Indexmieterhöhung nach den Erfahrungen der DMB-Mietervereine in der Regel aufgeschlagen, was in der aktuellen Situation einen erheblichen Mietpreisanstieg und damit gestiegenen Beratungsbedarf zur Folge hat.

182.117 Gerichtsentscheidungen

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht im Jahr 2021, wie auch in den Vorjahren, gesunken. 182.117 Mal stritten

sich Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl der Mietrechtsprozesse damit aber um rund 6,12 Prozent zurück. Das ist die niedrigste Prozesszahl seit der Wiedervereinigung. Die Zahl der Mietrechtsprozesse sinkt seit 1996 (351.511 Verfahren) kontinuierlich, insgesamt um rund 48 Prozent.

Streitgegenstand

1. Vertragsverletzungen	29,5 %
2. Mietkaution	17,3 %
3. Mieterhöhung	15,4 %
4. Nebenkosten	15,1 %
5. Eigenbedarf	8,4 %
6. Fristlose Kündigung	5,9 %
7. Ordentliche Kündigung	1,9 %
8. Schönheitsreparaturen	0,7 %
9. Modernisierung	0,6 %
10. Sonstiges	5,1 %

Wie in den Vorjahren sind „Vertragsverletzungen“ der häufigste Grund für mietrechtliche Auseinandersetzungen. Hier geht es allgemein um Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, angefangen bei Fragen der Tierhaltung bis hin zu Problemen im Zusammenhang mit Wohnungsmängeln und Mietminderungen oder Verfahren zur Mietpreisbremse.

Das Thema „Mietkaution“ (17,3 Prozent) ist der zweithäufigste Prozessgegenstand, dicht gefolgt von „Mieterhöhung“ (15,4 Prozent) und dem Beratungsklassiker „Nebenkosten“ (15,1 Prozent). Eigenbedarfskündigungen sind mit 8,4 Prozent Streitgegenstand Nummer 5, die Tendenz ist seit einigen Jahren steigend.

Streitpunkt Mieterhöhung

Grundlage für die Statistik über Streitgegenstände in Mietrechtsprozessen sind die Zahlen der DMB-Rechtsschutzversicherung.

Werden die Zahlen der DMB-Rechtsschutzversicherung hochgerechnet auf die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten insgesamt, dann ging es im Jahr 2021 rund 28.000 Mal um Mieterhöhungen und rund 15.000 Mal im Jahr vor Deutschlands Gerichten um den häufigsten Kündigungsgrund der Vermieter und Vermieterinnen, den Eigenbedarf.

Die Rechtsschutzversicherung des Deutschen Mieterbundes bietet neben allgemeinem Rechtsschutz vor allem Mietrechtsschutz an.



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

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



Hagener Entsorgungsbetrieb

Belvona schachmatt - und nun? Ein neuer Spieler betritt das Feld

(Fortsetzung von Seite 1) Ob es zu einem Ergebnis kommen wird, und wie lange die Ermittlungen andauern, das bleibt fraglich. Genauso fraglich wie das ganze Konstrukt der Belvona Real Estate GmbH und allen anderen Firmen, die mit Belvona in Verbindung stehen. Den Mietern wurde im Dezember des vergangenen Jahres nämlich mitgeteilt: „Aufgrund Veränderungen in der Struktur der Investoren werden wir zum 31.12.2022 die Hausverwaltung für die durch Sie bewohnte Liegenschaft beenden. ... Die objekthaltende GmbH bleibt auch in der neuen Eigentümerstruktur erhalten, sodass Sie bitte Ihre Mieten und Vorauszahlungen weiterhin wie gewohnt an das bekannte Konto überweisen.“ Unterschrieben ist das Anschreiben nicht mehr mit Belvona, sondern mit der white green Property Management GmbH, die im Namen und in der Vollmacht der BEVO DE Alpha 3c GmbH handelt. Im Briefkopf prangt aber noch der Schriftzug von Belvona.

Ein Blick ins Handelsregister zeigt, dass die Firma white green Property in seiner Geschichte mit einem Geschäftsführerwechsel auch immer einen neuen Namen bekommen hat. Zuletzt mit dem Geschäftsführerwechsel zu Sepp Sebastian Meyer. Und der ist auch Geschäftsführer von LRE1 Beteiligungs GmbH. Die wiederum steht mit der Silver Wohnen 2 GmbH in Verbindung, dessen Ge-

schäftsführer Karl Laurenz Wambach ist.

Sucht man jetzt im Internet nach Belvona, so werden User gewarnt, dass diese Seiten nicht mehr sicher sind. Die white green Property Management GmbH hat dagegen scheinbar gar keine Internetseite. Aber auf einmal erscheint die Firma Prodomus, die auch in der Angermunder Straße in Düsseldorf behei-



matet ist und Hausmeistertätigkeiten durchführt, sogar auch in Hagen in der Mozartstraße tätig war.

Auf dieser Internetseite ist auch Uwe Becker zu finden, der anscheinend Teil des Prodomus-Teams ist und hier vorgestellt wird als ehemaliger Geschäftsführer der white green Property Management GmbH. Eben jener, gegen den der Mieterverein Hagen Strafanzeige gestellt hat.

Wer ist der Eigentümer?

Und wer ist jetzt der Besitzer der Häuser? In einem Anschreiben, das die Bewohner der Mozartstraße in Hohenlimburg zum Verwalterwechsel bekommen haben, wird als Gesellschaft die Silver Wohnen 9 GmbH aus Düsseldorf (Angermunder Straße) genannt, dessen Geschäftsführer ebenfalls Karl

der seinen Erfolg auf dem Rücken seiner Mieter aufbaut. Auf seiner Internetseite zeigt Dehne Fotos von renovierten Häusern - die meisten im hellmintgrünen Farbton. Die Farbe erinnert auffällig an Belvona.

Neuer Verwalter MGVM

Was ändert sich nun für die Bewohner der Häuser, zum Beispiel in Hagen in der Mozartstraße, jetzt, da ein neuer Akteur auf dem Spielfeld erschienen ist: MVGM Property Management Deutschland GmbH. Ende Februar wurde den Mietern der Mozartstraße 23 mitgeteilt: „Wir freuen uns sehr, uns als neuen Verwalter bei Ihnen vorstellen zu dürfen. MVGM ist ein europaweit tätiger und unabhängiger Immobiliendienstleister ...“ Es gibt Mieter, die berichten können, dass die MVGM schon tätig geworden ist. Gut, in einem Monat kann man keine Berge versetzen. Noch immer sind Wohnungen unbewohnbar. Die Mieter hoffen, dass sich mit der neuen Verwaltung endlich etwas ändert. Und auch in der Zukunft, denn mit jedem Verwaltungswechsel starteten geschäftige Aktivitäten, die mit der Zeit aber rapide nachließen und letztlich in einem Verwalterwechsel endeten ...

— Kommentar —

Belvona ist schachmatt. MVGM kommt ins Spiel. Eine gute Nachricht? Man kann nur skeptisch bleiben. Denn in einem Firmenkonstrukt mit so vielen Verbindungen zu anderen Firmen und wechselnden Geschäftsführern und Namen, die dann doch immer irgendwie das gleiche sind, fragt man sich doch, ob das alles wirklich seriös ist. Selbst bei tagelanger Recherche ist es schier unmöglich, all die Verbindungen zu rekonstruieren. Es ist einfach nur verwirrend. Oder vielleicht sogar gewollt und Methode? Im Immobiliensektor geht es um große Summen Geld. Ein Schelm, wer denkt, hier will irgendwer nur Profit machen. Die Leidtragenden sind immer die Mieter, die getröstet werden und in teils unzumutbaren Verhältnissen leben müssen. Bianca Wölki

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

Smarte Klingelanlage nicht erwünscht

Ein Vermieter kündigte in Berlin an, die Klingelanlagen im Haus derart zu erneuern und modernisieren, dass eine sinnvolle Nutzung nur mithilfe eines Smartphones, Festnetztelefons oder eines Computers möglich war. Ein Mieter teilte jedoch mit, dass er dem Austausch so kurzfristig nicht zustimmen könne. Dennoch tauschte der Vermieter die Anlage aus. Daraufhin klagte der Mieter, der die Klingelanlage auch ohne technische Hilfsmittel nutzen wollte.

Die Klage hatte Erfolg. Die Richter des AG Charlottenburg (202 C 105/22) erklärten, dass die Veränderung der Anlage dazu geführt hatte, dass dem Mieter nun keine funktionstüchtige Klingelanlage mehr zur Verfügung stand. Es sei unerheblich, dass der Mieter durch entsprechende Maßnahmen die Funktionsfähigkeit herstellen könne. Die Pflicht zur Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs treffe allein den Vermieter. Der Mieter hat also Anspruch darauf, dass die Klingelanlage so modifiziert wird, dass auch ohne Hilfsmittel ein Ton zu hören ist und sich die Tür ebenfalls ohne Hilfsmittel öffnen lässt.

Kochgerüche sind Mangel

Kochgerüche, die durch eine undichte Geschossdecke in die Wohnung eindringen, führen zu einem Mangel und rechtfertigen eine Mietminderung von zehn Prozent, wenn die Gerüche auch nachts wahrzunehmen sind. (AG Mitte 122 C 156/21)

Auch Kosten für Müllsortierung sind Betriebskosten

Manchmal scheint es lästig, den Müll ständig zu trennen. Und wer weiß schon, was wirklich wohin gehört? Dennoch - Mülltrennung ist eine Pflicht. Halten sich Mieter nicht daran, so kann der Müll stehen bleiben oder - der Vermieter kann die Kosten für einen externen Dienstleister, der die fehlerhafte Müllentsorgung per Hand nachsortiert, auf die Mieter umlegen.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil (VIII ZR 117/21) vom 5. Oktober 2022 entschieden, dass "die Kosten des externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter der Liegenschaft auf Einhaltung der satzungsgemäßen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand grundsätzlich auf den Mieter umlegbare Betriebskosten seien."

Gestritten hatten sich Vermieter und Mieter eines Hauses in Berlin. Die Mieter waren der Ansicht, dass es sich bei den Kosten nicht um Betriebskosten handle, weil die Maßnahme nur eine Reaktion auf eine fehlerhafte Mülltrennung von Teilen der Mieterschaft sei. Deren Verhalten sei Vertragswidrig, weswegen die Kosten nicht durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache entstanden sei. Dem stimmten die Richter des Bundesgerichtshofes nicht zu.

Da die Mieter versäumt hatten, einen Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit konkret darzustellen, wurde ihr Einwurf von



Trennen Mieter nicht ordnungsgemäß ihren Müll, kann der Vermieter ein externes Unternehmen damit beauftragen. Foto: Wö

den Richtern zurückgewiesen. Allerdings mit der Bemerkung, dass sie die Kosten nicht hätten tragen müssen, wenn sie konkret dargelegt hätten, dass diese unwirtschaftlich sind.

Unordnung reicht nicht für Kündigung

Der Mieter einer Wohnung im Raum Stuttgart lagerte in seiner Wohnung Altpapier, so viel, dass sein Vermieter meinte, durch das Lagern von Unmengen an Altpapier nutze der Mieter die Wohnung in unangemessener Weise. Zudem gäbe es dadurch Probleme mit der Statik und dem Brandschutz. Er kündigte dem Mieter fristlos. Das Amtsgericht Stuttgart (AZ 35 C 2527/20) wies die Kündigungsklage jedoch ab. Der Zustand des Objekts reiche nicht für eine fristlose Kündigung. So lange keine Gefahren für die Gebäudesubstanz drohten oder Mitbewohner belästigt würden, sei eine nicht aufgeräumte, sich an der Grenze zur Verwahrlosung befindliche Wohnung nach Überzeugung der Justiz noch keine Pflichtverletzung des Mieters. Auch die statischen Probleme und die Brandgefahr seien nicht belegt.

Reflexion vom Solardach ist hinzunehmen

Der Nachbar hat ein neues Solar-dach bekommen und nun nerven die Reflexionen auf dem eigenen Grundstück? Das Oberlandesgericht Braunschweig (Az. 8 U 166/21) hat dazu ein Urteil gefällt: Sind die Reflexionen nur an 60 Tagen im Jahr und insgesamt weniger als 20 Stunden im Jahr wahrnehmbar, so hat man das hinzunehmen, denn das ist nur eine unwesentliche Beeinträchtigung des eigenen Grundstücks.

Urteile für Wohnungseigentümer

Eine Garage muss auch eine Garage bleiben

Eine Garage muss auch eine Garage bleiben und darf kein Aufenthaltsort werden. Das hat ein Grundstückseigentümer aus Hessen nun gelernt. Weil die bestehende Garage den Mindestabstand von drei Metern zum Nachbarn unterschritt, brauchte der Mann eine behördliche Genehmigung, um seine Grenzgarage sanieren zu dürfen. Allerdings diente der Neubau eher weniger als Garage. Der Eigentümer riss den Altbau ab und errichtete ein Gebäude mit

aufgesetzter Terrasse, bunten Beleuchtungselementen und Dielenboden. Lichtkuppeln brachten ebenso wie eine große Glasfalttür Helligkeit in das Objekt. Der Nachbar war nicht begeistert. Das Oberlandesgericht Frankfurt/Main (Az 6 U 117/20) stellte fest, dass ein derartiges Bauwerk dürfe nicht direkt an der Grundstücksgrenze stehen darf. Es habe eindeutigen Wohncharakter. Die Nachbarn konnten deswegen auf einem Abriss bestehen.

Keine Mülltonnen in der Nähe des Schlafzimmers

In einer Münchner Eigentümerversammlung wurde beschlossen, den Mülltonnenstellplatz zu verlegen, um eine Sichtverbesserung für die Tiefgaragenausfahrt zu erreichen. Der Eigentümer der Erdgeschosswohnung war davon nicht begeistert und klagte dagegen, denn das neue Mülltonnenhäuschen sollte nur 4,20 Meter von seinem Schlafzimmerfenster entfernt stehen. Auch eine Bepflanzung an der Rückseite des Häuschens war nicht geplant. Der Bewohner hatte Be-

denken, dass es zumindest in den Sommermonaten zu Geruchsbelästigungen kommen würde, da das Häuschen im Sommer der Mittagssonne ausgesetzt sei.

Der Richter des Amtsgerichts München (481 C 17917/19) gab dem Kläger recht. Die Interessen des Klägers sei unter Missachtung des Gebots der Rücksichtnahme nicht ausreichend berücksichtigt worden. Deshalb sei der Beschluss über die Verlegung des Mülltonnenstellplatzes unwirksam.

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

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

Beitrittserklärung

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

Mitgliedsnummer (wird vom Mieterverein eingetragen) _____

Bitte nachfolgende Angaben in Druckschrift ausfüllen!

Die Mitgliedschaft soll beginnen sofort ab dem _____ privat gewerblich

Anrede

Anrede

Vorname

Vorname Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Name

Name Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Geburtsdatum

Geburtsdatum Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Straße / Hausnummer

Telefon

PLZ / Wohnort

Mobil

E-Mail

Ort

Datum

Unterschrift Mitglied

Unterschrift Ehegatte / Lebensgefährte(in)

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

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

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

Geworben durch

Name / Vorname

Straße / Hausnummer

PLZ / Wohnort

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

Klippert, Thomas Wessner, RA Stefan Wintersohle. **Verlag:** Eigenverlag **Redaktion:** Bianca Wölki (verantw., Wö), Klaus-P. Dietrich – Die Namen gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Verfassers wieder. – Für unaufgefordert eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen.

Satz und Layout: Bianca Wölki **Erscheinungsweise:** Vierteljährlich; Einzelpreis 1,50 Euro (für Mitglieder im Betrag enthalten); Auflage: 13 000. **Druck:** Aschendorff Druckzentrum, Nachdruck – auch auszugsweise – mit Quellenangabe und Belegexemplar gestattet.

DMB fordert sozialverträgliche Wärmewende

Die Koalition hat getagt, stunden-, nächtelang. Schließlich hat man sich doch geeinigt. Im Koalitionsausschuss wurde schließlich unter anderem beschlossen, dass ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Das bedeutet, dass Heizungen, die mit grünem oder blauem Wasserstoff betrieben werden können, weiterlaufen dürfen. Richtig konkret sind die Aussagen noch nicht. Klarheit soll es erst im April geben, wenn der Gesetzentwurf zur Förderung des Heizungsumbaus vorliegt. Das sogenannten Gebäudeenergiegesetz soll schließlich noch vor der Sommerpause im Bundestag beschlossen werden. Vor allem soziale Härtefälle sollen in mit diesem Gesetz abgedeckt werden, auch Mieter und Mieterinnen. Außerdem soll es ausreichend Übergangszeiträume geben, damit ein technologieoffener Ansatz für die Verbraucher verfolgt werden kann. Was das konkret heißt, bleibt anzuwarten.

Doch bei vielen Verbänden regt sich schon Widerspruch und Ärger. „Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz müssen gemeinsam adressiert werden. Die entscheidende Frage wird daher sein, wie den sozialen Aspekten Rechnung getragen wird, vor allem für die im

Koalitionsbeschluss ausdrücklich erwähnten Mieterinnen und Mieter“, kommentiert die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes (DMB), Dr. Melanie Weber-Moritz, den gestrigen Koalitionsbeschluss der Bundesregierung.

Der Deutsche Mieterbund unterstützt das Ziel, 65 Prozent erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen ab 2024 gesetzlich festzulegen und Mindesteffizienzstandards für die schlechtesten Gebäude einzuführen, wenn gleichzeitig die Sozialverträglichkeit gesetzlich verbindlich für alle Mieterinnen und Mieter sichergestellt wird. Daher ist es aus Sicht des Deutschen Mieterbundes von zentraler Bedeutung, die klimapolitischen Maßnahmen durch ausreichende soziale Rahmensetzungen zu flankieren, insbesondere im Mietrecht und bei der Förderung. Auch das Europäische Parlament hat mit der Abstimmung des Entwurfs der Gebäuderichtlinie für eine sozialverträgliche Ausgestaltung gestimmt. „Bei der nationalen Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich muss die sozialverträgliche Ausgestaltung an erster Stelle stehen“, fordert Dr. Melanie Weber-Moritz während der Anhörung im Ausschuss für Klimaschutz und Energie zum Antrag der Fraktion der CDU/CSU

„Wärmewende versorgungssicher, nachhaltig und sozial gestalten“ (BT-Drs. 20/4675).

Um die sozialverträgliche Rahmensetzung für die Wärmewende sicherzustellen, muss aus Sicht des Deutschen Mieterbundes zwingend die Modernisierungumlage abgeschafft oder deutlich abgesenkt werden. Denn bereits heute sind die aus der Modernisierungumlage resultierenden Preissteigerungen für viele Mieter nicht bezahlbar. Die Modernisierungumlage konfrontiert Mieter mit hohen Mieterhöhungen, die wiederum zur Verdrängung der angestammten Bevölkerung aus ihren Wohnvierteln führt. Dies liegt vor allem in der Konstruktion der Modernisierungumlage (§ 559 BGB) begründet, die soziale, ökologische und ökonomische Fehlanreize setzt. Gleichzeitig besteht die Notwendigkeit, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen möglichst wärmemietenneutral erfolgen - das heißt, dass Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen mit der Kostenersparnis durch den reduzierten Energieverbrauch ausgeglichen werden. Aufgrund der Fehlanreize durch die Modernisierungumlage wird dies in der Praxis nach Erfahrungen des Deutschen

Mieterbundes de facto nie erreicht. So können Vermieter die Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete umlegen und haben dabei weder ordnungsrechtliche Vorgaben noch Anreize für eine hohe Sanierungstiefe und Energieeinsparungen, da die Energiekosten zu 100 Prozent an Mieter weitergereicht werden. Deshalb stellt die DMB-Bundesdirektorin klar: „Um Mieterinnen und Mieter vor steigenden Wohnkosten zu schützen, brauchen wir eine deutliche Steigerung der Sanierungstiefe mit dem Ziel, die Energie- und Heizkosten erheblich zu senken und Wärmemietenneutralität bei Modernisierungen zu erreichen.“

Zur Erreichung dieses Ziels sollte die Modernisierungumlage aus Sicht des Deutschen Mieterbundes vollständig im Rahmen einer (Teil-)Warmmiete aufgelöst oder - alternativ - die Kosten sollten fair zwischen öffentlicher Hand, Vermieter und Mieter zum Beispiel im Rahmen des Drittelmodells aufgeteilt werden. „Klimaschutz im Gebäudebereich stellt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe dar, daher muss eine gerechte Verteilung der notwendigen Kosten in den Mittelpunkt gerückt werden,“ so Dr. Melanie Weber-Moritz.“

200 Euro-Einmalzahlung für Studenten und Fachschüler – nicht vergessen!

Hey Studis und Fachschülerinnen und Fachschüler, habt Ihr schon Eure 200 Euro-Einmalzahlung beantragt? Dann wird es Zeit! Du wirst doch keine 200 Euro verschenken wollen. Wir sagen Euch noch einmal, wie es geht:

Entweder Du hast einen **Elsterzugang** (Elster.de) oder einen **E-Per-so** (AuweisApp2). Damit kannst Deine **BundID** beantragen (id.bund.de) und du brauchst den **Code von Deiner Ausbildungsstätte**. Mit diesen beiden Dingen bist Du berechtigt für die Einmalzahlung, die Du dann auf **einmalzahlung200.de** beantragen kannst.

Der erste Ansturm ist schon vorbei, deshalb solltet Ihr auf den In-

ternetseiten keine Probleme haben. Wenn es trotzdem nicht richtig klappt, dann schaut doch einfach mal auf Instagram bei funk vorbei, dem Content Netzwerk von ARD und ZDF. Dort gibt es einen Post zur Einmalzahlung mit ganz vielen Kommentaren, die Tipps zur Beantragung geben.

Berechtigt sind alle Studis, die zum 1. Dezember 2022 an einer Hochschule in Deutschland immatrikuliert gewesen sind und ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthaltsort in Deutschland haben. Außerdem (Berufs-)Fachschüler und -schülerinnen, die zum 1. Dezember 2022 an einer Ausbildungsstätte in Deut-

schland angemeldet waren und ihren Wohnsitz in Deutschland haben.

Ihr habt noch bis zum 30. Sep-

tember Zeit, den Antrag zu stellen. Trotzdem - ehe Ihr es vergesst - hoch von der Couch und ab an den Computer!

