



09455

Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 2/2024

WDR fragt: Greift in Hagen das Wohnraumstärkungsgesetz?

Sie sind nicht sehr empfindlich, die Bewohner der grügestrichenen Mehrfamilienhäuser in Vorhalle. Da fällt schon mal die Heizung aus - im Winter, oder das Warmwasser funktioniert nicht. Da ist auch schon mal Schimmel an der Wand. Teilweise sind die Küchenschränke schon mit Schimmel durchzogen. Begeistert sind die Mieter davon nicht. Eigentlich möchten sie einfach nur in Frieden dort leben. So wie Leila Lassoued. „Der letzte Winter war wirklich Horror“, erinnert sie sich. Die Kinder seien ständig krank gewesen - keine Heizung, zum Teil kein warmes Wasser.

Die Schwierigkeiten, die die Bewohner der Häuser haben, sind schon seit Jahren beim Mieterverein bekannt, auch wenn sich die Namen des Besitzers alle paar Jahre ändern. An den Verhältnissen und Schwierigkeiten, die die Bewohner

mit der Verwaltung haben ändert sich nichts.

Was viele nicht wissen: Auch die Stadt hat die Möglichkeit, in diese Schwierigkeiten einzugreifen. Möglich wird das durch das Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in NRW, das Wohnraumstärkungsgesetz, das es so nur in Nordrhein-Westfalen gibt.

Kritische Nachfrage

Das war Anlass für den WDR einen Beitrag darüber zu machen, um kritisch nachzufragen, ob das Gesetz in den Kommunen auch angewendet wird. Der Mieterverein in Hagen ist da eher skeptisch. „Gut finden wir bei der Stadt Hagen, dass hier Bußgelder angedroht worden sind, weniger gut ist aus unserer Sicht, dass hier im Moment offensichtlich ein Stillhalteabkommen getroffen wurde, weil ange-



In der Servicezeit stand Rechtsanwalt Stefan Wintersohle dem WDR zum Thema Wohnungsstärkungsgesetz Rede und Antwort. Foto: WDR

lich die Mängel beseitigt werden sollen. Das halten wir aber für wenig glaubwürdig, weil wir seit Jahren für die Mieter kämpfen, dass diese Mängel endgültig beseitigt werden“, erklärt Rechtsanwalt Stefan Wintersohle, Geschäftsführer des Mietervereins Hagen. Generell ist man dem Wohnungsunternehmen und dessen Verwaltung MVGM sehr skeptisch eingestellt. Zu viele negative Erfahrungen hat man mit ihm gemacht - und macht sie noch immer. Der Name der Eigentümer hat sich im Laufe der Jahre verändert, die Anschrift und die Kontoverbindungen jedoch sind gleich geblieben. Die Verwaltung der Häuser liegt bei der MVGM. Die argumentiert zu den vorhandenen Zuständen, dass sie die Verwaltung erst vor einem Jahr übernommen habe. Zur Zeit erstelle man in Abstimmung mit der Stadt, die hohe Bußgelder angedroht hat, ein Konzept zur „raschen Vitalisierung“ der Häuser.

Stefan Wintersohle möchte niemanden, erst recht nicht die Mieter, desillusionieren, aber die Erfahrung zeigt, dass sich kaum et-

was ändern wird. Nach anfänglichem Aktionismus kehre schnell der „normale“ Trott ein.

Die Angst vor dem Winter

Und Jasmin Lassoued hat nach dem Beitrag noch einmal bei der Stadt angerufen und sie explizit darauf hingewiesen, dass sie per Gesetz dazu verpflichtet ist, sich um diese Häuser und damit auch um die Mieter zu kümmern. „Innerhalb weniger Tage funktionierte die Heizung“, erzählt sie. Aber leider nicht lange. Nun steht vor den Häusern ein Container der für warmes Wasser sorgt. Ein Handwerker hätte der Mieterin mitgeteilt, dass für die Heizung Ersatzteile fehlen würden, auf die man warte. Jasmin Lassoued bleibt skeptisch: „Ich habe sehr, sehr viel Angst vor dem nächsten Winter.“ Bleibt zu hoffen, dass die MVGM ihre Ankündigungen erfüllt.

Der WDR-Beitrag ist zu sehen in der Mediathek: Servicezeit vom Montag, 3. Juni 2024, „Kaputte Aufzüge und Wasserschäden - Was bringt das Wohnungsaufsichtsgesetz?“

Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in NRW (Wohnraumstärkungsgesetz - WohnStG) vom 23. Juni 2021 Stand 30. Mai 2024 (Auszüge)

§1 Grundsätze

(1) Wohnraum muss sich zu jeder Zeit in einem Zustand befinden, der seinem Gebrauch zu Wohnzwecken ohne erhebliche Beeinträchtigungen zulässt. Er muss so benutzt werden, dass Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nachbarinnen und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden. ...

(2) Die Gemeinden haben die Aufgabe, auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum und Unterküften hinzuwirken und die erforderlichen Maßnahmen zu treffen (Wohnungsaufsicht) ...

§6 Instandsetzungserfordernis von Wohnraum

(1) Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn

1. Heizungsanlagen, Feuerstätten oder ihre Verbindungen mit dem Schornstein sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen,
2. Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder gegen Feuchtigkeit bieten,
3. Wasserversorgung, Entwässerungs- und sanitäre Anlagen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen oder
4. Aufzüge, Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen.

Seite 3

Update Strafanzeige — Das ist aus der Anzeige gegen Belvona geworden

Seite 5

Kleinreparaturen — Wann darf der Vermieter was und wieviel berechnen

Seite 9

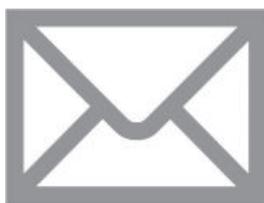
BGH-Urteil — Rechte von körperlich Beeinträchtigten gestärkt

Seite 12

Wohngemeinnützigkeit — Was wird kommen, was war einmal

Inhalt

- Seite 1 -** Wohnraumstärkungsgesetz:
Mieterverein im WDR-Beitrag
- Seite 2 -** Kommentar von Klaus-P. Dietrich
- Seite 3 -** Strafanzeige gegen Belvona
• ein Kommentar von Ann-Kristin Asbach
MVGM gibt keine Belegeinsicht
- Seite 4 -** Thema: Fernwärme
• DMB fordert Preis-Transparenz
- Seite 5 -** Thema: Kleinreparaturen
• Darauf sollten Mieter achten:
Fragen und Antworten
- Seite 6 -** Fußball-EM
• Das müssen Mieter beachten
- Seite 7 -** Gerichtsurteile
- Seite 8 -** Vermischtes
• DMB-Stellungnahme: Wahlergebnis
• Meldungen
- Seite 9 -** BGH stärkt Rechte
• Vermieter müssen Umbau für
eingeschränkte Personen hinnehmen
von Dorchanaj Pohanyar
- Seite 10 -** Beitrittserklärung
- Seite 11 -** Unsere Außenstellen
- Seite 12 -** Thema: Wohngemeinnützigkeit
• Was werden soll und was mal war



Sagen Sie uns Ihre Meinung

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

Sie sind umgezogen oder haben eine neue Kontoverbindung?

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

Mieter haben keine Lobby bei dieser Regierung

Ein Koalitionsvertrag wird in der Regel zu Beginn einer Legislaturperiode zwischen den Parteien, die gemeinsam regieren wollen, abgeschlossen. In diesem Vertrag sind alle Themen enthalten, die abgearbeitet werden sollen. Wenn jedoch ein FDP-Minister (Buschmann) im Justizministerium sitzt, ist das nicht zwangsläufig der Fall! Einige Kritiker Buschmanns sprechen sogar von Arbeitsverweigerung. Gesetze werden – wenn überhaupt bearbeitet – in der Schublade „vergessen“, verwässert oder auf die lange Bank geschoben. Der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert schon lange die Umsetzung aller im Koalitionsvertrag vereinbarten mietrechtlichen Reformen. Mit überschaubarem Erfolg. Die Mieter haben in dieser Regierung keine Lobby! Die SPD-Fraktion – früher eine verlässliche Kämpferin für Mieterinteressen – scheint in dieser Hinsicht ein zahnloser Tiger zu sein. Dabei hieß es doch: „Wer Führung bei mir bestellt, der bekommt sie auch!“ Das sagte Kanzler Scholz – der Mann mit der großen Erinnerungslücke in Sachen CumEx – vor geraumer Zeit. Ein starkes Wort. Aber auf die Führungskompetenz – der Bundeskanzler bestimmt die Richtlinien der Politik – warten die Menschen in Deutschland immer noch. An so einen Kanzler, der viel redet und dabei überhaupt nichts sagt außer bestenfalls Allgemeinplätze und leere Floskeln, kann ich mich wirklich nicht erinnern. Er lässt sich von den „überragenden“ (Ironie aus) FDP-Ministern und der Bildungsministerin (auch FDP) auf der Nase herumtanzen – und tut nichts; es könnte ja das Ende der „Fortschrittskoalition“ sein – und damit, aus seiner Sicht viel schlimmer – das Ende seiner Kanzlerschaft.



Jetzt wird um den Haushalt gestritten. Aber die Politiker von SPD, Grünen und FDP streiten nicht wie normale Menschen! Eine Schlammschlacht ist nichts dagegen. Es wird immer schlimmer, obwohl die Streithähne in Berlin x-mal Besserung gelobt haben. Besonders die SPD und die FDP sind in dieser Auseinandersetzung wie zwei Züge, die auf einem Gleis ungebremst aufeinander zurasen. Seit eine ziemlich kopfstärke Gruppe innerhalb der SPD ein Mitgliedervotum gegen die Sparpolitik gestartet und Scholz damit unter Druck gesetzt hat, haben sich auch in der FDP Leute der zweiten und dritten Garnitur lautstark zu Wort gemeldet. „Wir werden keinen verfassungswidrigen Haushalt mittragen“ und ähnliche Aussagen von FDP-Politikern, die sonst niemand gefragt hat, die aber jetzt liebend gern in jedes vorgehaltene Mikrofon sprechen. Was waren das noch für Zeiten, als die FDP eine liberale Partei war und manche Persönlichkeiten wie Baum oder Genscher hervorgebracht hat. Heute hingegen ist sie ideologiegeprägt und stellt Lindner, Buschmann, Wissing und Stark-Watzinger in die erste Reihe. Ein Armutszeugnis!

Jetzt werden die Stimmen in der SPD aber lauter: „Ein Sparhaushalt bedeutet eine Geisterfahrt in ökonomischer, ökologischer und demokratischer Hinsicht!“ Es bleibt zu hoffen, dass sich doch noch eine Politik durchsetzt, die den Interessen der Mieter Rechnung trägt.

Schönen Tag noch!

Klaus-P. Dietrich

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

Strafanzeige gegen Belvona weiterhin noch in Bearbeitung

Belvona ist für Viele noch ein Begriff - ein Begriff, dem nicht unbedingt etwas Positives anhaftet. Die Mietshäuser, die Belvona von AltroMondo übernommen hatte, fristen auch heute noch meist ein klägliches Dasein. Jetzt stehen sie großteils unter der Verwaltung der MVGM und gehören der Silver Wohnen.

Der Mieterverein Hagen hatte Anfang 2022 eine Strafanzeige gegen Bevola in Person des ehemaligen Geschäftsführers Uwe Becker Strafanzeige gestellt, da bei den Betriebskostenabrechnungen Unregelmäßigkeiten aufgetreten waren. In den Abrechnungen der Mehrfamilienhäuser in der Johann-Gottlieb-Fichte-Straße in Hagen-Vorhalle wurden grundsätzlich 20 bis 30 Euro mehr verlangt, als die eigentlich beauftragte Firma Skibatron laut angehängtem Beleg verlangt hatte. Viele Mieter hatten die aufgelisteten Nebenkosten nicht mit den beigefügten Belegen verglichen. Dem Mieterverein fiel dieses aber bei den Überprüfungen auf und es sah darin eine vorsätzliche Handlung.

Am 4. April 2022 wurde ein Strafverfahren eingeleitet. mehrmals hat der Mieterverein bei der Staatsanwaltschaft nachgefragt, aber noch immer ist das Verfahren

in Bearbeitung, wie eine erneute Anfrage jüngst ergab.

Der angezeigte Geschäftsführer Uwe Becker ist schon lange nicht mehr im Unternehmen Belvona tätig. Im Dezember 2023 wechselte er zu CAPERA Immobilien Service GMBH mit Sitz in Neu-Isenburg und übernahm dort die Leitung des Bereichs Property Management.

Für den Mieterverein ist diese Situation nicht zufriedenstellend setzt er sich doch immer wieder engagiert für die Rechte der Mieterinnen und Mieter ein.



Die ehemaligen Belvona-Häuser in der Freiherr-vom-Stein-Straße: Hier gab es Unregelmäßigkeiten. Foto: wö

Die Mühlen der Justiz ...

Manchen Mietern kann es – verständlicherweise – nie schnell genug gehen, wenn sie uns schon einmal um Rat fragen. Doch manchmal ist der Spruch, dass die Mühlen der Justiz langsam mahlen, durchaus korrekt, wie man am Beispiel der Strafanzeige gegen den ehemaligen Geschäftsführer von Belvona sieht.

Manchmal sind auch die Einflüsse von Dritten Schuld daran, dass man nicht schneller vorankommt. Besonders eindrücklich ist bei der täglichen Arbeit vielleicht das Beispiel der Belegübersendung für Betriebskostenabrechnungen.

Teilweise bekommen wir Monate später erst die Belege, teilweise erst Jahre später. In der Zwischenzeit haben sich dann natürlich schon etliche Betriebskostennachzahlungen aufsummiert, bei denen die Mitglieder von ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen. Dies hat zur Folge, dass viele Mitglieder das Thema nur noch erledigt haben wollen. Selbstverständlich kommt dann noch dazu, dass keiner von uns nach so langer Zeit noch jeden Fall vor Augen hat. Automatisch benötigt man dann

mehr Zeit bei der Einarbeitung. Auch das verzögert die Fallbearbeitung. Manches Mal klären sich Fälle dann zu einem Zeitpunkt, in dem unsere Mitglieder längst in einer anderen Wohnung wohnen und gar nicht mehr an die widersprochene Abrechnung denken. Dann kommt es schon einmal vor, dass unsere Empfehlung eine Nachzahlung in voller Höhe oder zumindest zum Teil zu bezahlen, nicht auf Gegenliebe stößt. Wenn vor allem die großen Hausverwaltungen auf die Nichtzahlung der Betriebskosten mit Mahnungen über Mahnungen reagieren, knickt der ein oder andere Mieter ein und zahlt. Ist das der Fall wird die Verwaltung noch weniger gewillt sein, Einblick in die Belege zu gewähren. Wir als Mieterverein sind dabei machtlos. Am Ende ist für unsere Mitglieder immer eins wichtig: Wir als Rechtsberater mögen zwar die rechtliche Einschätzung vornehmen und Ihnen manches empfehlen, aber die Entscheidung liegt immer noch bei Ihnen selbst.

Und das ist auch gut so!

von Ann-Kristin Asbach

Apropos MVGM: Belegeinsicht wird zum Marathon für den Mieterverein

Bis zu 20.000 Euro Nachzahlung fordert die MVGM, Immobilienverwaltung der Häuser in der Freiherr-vom-Stein-Straße in Vorhalle, die im Besitz der Silver Wohnen 8 GmbH sind, von einer Mieterin. Nachforderungen im hohen vierstelligen Bereich, sind bei den dortigen Mietern keine Seltenheit.

Angesammelt haben sich die Beträge teils durch Mietkürzungen, weil die Heizung im Winter nicht funktionierte, genauso wenig wie das Warmwasser. Allerdings gab es bei den Nebenkostenabrechnungen auch immer wieder nicht nachzuvollziehende Summen. Die Rechtsberater des Mietervereins geben ihr Bestes und versuchen, die Immobilienverwaltung MVGM zu erreichen und bitten um eine Klärung. Bis jetzt ohne Erfolg!

Schließlich hat der Mieterverein nun drei Terminvorschläge ge-

macht, um die Belege einsehen zu können. Bisher warten wir vergeblich auf eine Antwort.

Zum Redaktionsschluss steht noch ein vorgeschlagener Termin aus, dem man gespannt entgegenschaut. Auf Nachfrage des Mietervereins bei der MVGM, ob die zuständige Dame denn im Hause sei, wurde zwar mit „Ja“ geantwortet, das Gespräch weiterleiten könne man aber leider nicht.

„Dies ist ein Zustand, den ich nicht verstehen kann“, wundert sich Rechtsanwältin Dorchanaj Pohanyar über das Stillschweigen der MVGM. „Allein die Tatsache, dass sich niemand um dieses Anliegen zu kümmern scheint, ist schon sehr merkwürdig.“ Schließlich könne man mit einem Termin zur Belegeinsicht gleich mehrere Klärungen von Nachforderungen herbeiführen.

Androhung der Kündigung

Eine äußerst unbefriedigende Situation. Auch im Hinblick darauf, dass die MVGM ihren Mietern Ende Mai nun eine „zweite und letzte Mahnung“ zukommen ließ. Darin steht wörtlich: „Sollten sie bis zu dem genannten Termin die Zahlung nicht geleistet haben, behalten wir uns weitere Maßnahmen zur Wahrung unserer Rechte vor. In diesem Zusammenhang machen wir Sie darauf aufmerksam, dass wir gemäß §543 Abs.1 Nr. 3 BGB das Recht haben, das Mietverhältnis wegen des Verzuges mit den Mietzahlungen zu kündigen.“

Ob dieses Passus muss die Rechtsanwältin Dorchanaj Pohanyar lächeln. „Ja, wer mehr als zwei Monatsmieten im Rückstand ist, dem kann vom Vermieter fristlos

gekündigt werden“, bestätigt sie, beschwichtigt jedoch: „Hier liegt der Fall etwas anders, eine fristlose Kündigung ist selbstverständlich nicht berechtigt solange dem Mieter sein Recht auf Belegeinsicht nicht gewährt wird. Darüber hinaus besteht auch kein Mietrückstand wenn der Mieter berechtigterweise wegen Mängel Mietminderungen vorgenommen hat.“ Sicher gibt es Mieter, die sich durch solch eine Androhung verunsichern lassen, unter Druck gesetzt fühlen und den geforderten Betrag deshalb ohne Rücksprache zahlen.

Darum bittet der Mieterverein, Mietminderungen nur in enger Absprache mit den Rechtsberatern vorzunehmen. Bleibt zu hoffen, dass die MVGM zur Klärung der Zustände nun auch endlich ihren Teil beiträgt.

DMB fordert Transparenz bei Fernwärmepreisen

(dmb) Fernwärme spielt beim Umbau der Wärmeversorgung eine zentrale Rolle, doch es häufen sich die Meldungen von hohen Nachzahlungen aus aktuellen Heizkostenabrechnungen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert die Bundesregierung auf, den Ausbau der Fernwärme sozial zu gestalten und den Schutz von Mieterhaushalten deutlich zu erhöhen.

„Fast 80 Prozent der mit Fernwärme versorgten Haushalte sind Mieterhaushalte, die aufgrund des monopolistischen und intransparenten Fernwärmemarktes hohen Kostensteigerungen bei Fernwärme ausgesetzt sind“, erklärt Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des DMB und fordert, „Die Bundesregierung muss jetzt handeln und bei der Überarbeitung der

rechtlichen Vorgaben für die Fernwärmeversorgung den Mieterschutz stärker berücksichtigen.“

Mietende müssen zwar die Kosten für die Wärmelieferung zahlen, haben aber anders als Eigentümer in der Regel keinen Vertrag mit dem Wärmeversorger. Deshalb können sich Mieter so gut wie nicht gegen intransparente Vertragsgestaltungen und überhöhte Preise wehren. Von den 7 Millionen Haushalten, die in Deutschland mit Fernwärme versorgt werden, sind 5,6 Millionen Mieterhaushalte – also fast 80 Prozent.

Bei Mietenden mehren sich die Fälle von Nachzahlungsforderungen im deutlich vierstelligen Bereich, häufig aufgrund hoher Fernwärmekosten. Grund sind oft vertraglich vereinbarte Preisänderungsklauseln, die so genannte Börsenpreisindizes von Energieträgern wie Erdgas verwenden. Die Preise für Erdgas sind im Zuge der Energiepreiskrise stark angestiegen.

„Die aktuelle Rechtslage lässt Anbietern zu viel Gestaltungsspielraum. Obwohl es sich bei Fernwärmeanbietern häufig um Monopole handelt, erfolgt keine systematische Preiskontrolle“, erklärt Weber-Moritz. „Besonders problematisch ist, dass durch die Wärmelieferverordnung solche spekulativen Preisänderungsklauseln mit Bör-

senpreisindizes auch bei der Umstellung auf sogenanntes Contracting verwendet werden können.“

Mieter können sich bei überhöhten Abrechnungen nur auf das Gebot der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung berufen, das heißt Mietende müssen im Streitfall darlegen und beweisen, dass Vermietende unwirtschaftliche Kosten abgerechnet haben. „Das ist nur mit erheblichen Aufwand und oft gar nicht zu ermitteln. Deshalb müssen Mieterinnen und Mieter besser vor überhöhten Kosten geschützt werden“, verlangt Melanie Weber-Moritz. „In der AVB Fernwärmeverordnung müssen Preisänderungsklauseln präzisiert werden, Börsenpreis-Indizes sollten nicht mehr verwendet werden dürfen. Außerdem muss eingeschränkt werden, wer solche Preisanpassungsklauseln laut Wärmelieferverordnung überhaupt verwenden darf, das gilt insbesondere für bestimmte Formen des Contractings.“

Der Deutsche Mieterbund hat ein Forderungspapier veröffentlicht. Zu finden ist es auf der Seite des DMB unter folgendem Link https://mieterbund.de/app/uploads/2024/06/Forderungspapier-Fernwaerme_DMB_100624.pdf



Die Preisgestaltung bei Fernwärme ist sehr unübersichtlich und für Mieterinnen und Mieter schwer nachzuvollziehen. Foto Pixabay

Fernwärme: Tabelle hilft beim Vergleich

Die Energiewende ist im vollen Gange, aber immer wieder hapert es an Informationen, so auch bei der Fernwärme. Der BDEW, Verband für Erdgas, Strom und Heizwärme sowie Wasser und Abwasser, der AGFW, Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V., und der VKU, Verband kommunaler Unternehmer e.V., haben eine Fernwärme-Preistransparenzplattform gestartet. Verbraucher finden unter www.waermepreise.info eine Preisübersicht verschiedener Fernwärmeanbieter in verschiedenen Städten sowie ergänzende Informationen darüber, welche Faktoren und Merkmale den Fernwärmepreis neben dem Wettbewerb noch beeinflussen.

Zu den Merkmalen gehört zum einen die Art der Wärmeerzeugung und die Energiequellen, die sich von Ort zu Ort unterscheiden. Es

gibt zum Beispiel Biomasse/-gas, Solar-/Geothermie, thermische Abfallbehandlung (Müllverbrennung), unvermeidbare Abwärme bis hin zu Strom-zu-Wasser-Anlagen. So unterschiedlich die Wärmegewinnung ist, so unterschiedlich sind auch die Kosten, die für die Bereitstellung der Wärme anfallen.

Ein zweiter Faktor ist das Wärmenetz. Preisabhängig sind zum Beispiel die Länge, die Verteilstruktur und das Alter des Netzes. Kostenabhängig wird das Netz auch von der Art des Bodens, in dem es verlegt wird und die Hindernisse im der Verlegeroute (Straßen, etc.) und Beschaffenheiten der Strecke. Auch haben in Städten oftmals Fernwärmeleitungen gar keinen Platz mehr, was einen großen Planungsaufwand bedeutet.

Und schließlich sind die Kosten abhängig von der Anzahl der Kun-

den. Auch die sogenannte Wärmeabnahmedichte spielt eine Rolle. Das bedeutet, je mehr Haushalte auf einer kleinen Fläche Fernwärme abnehmen, umso günstiger wird der Preis. Eine Rolle spielt auch die Art des Kunden, Unterschieden wird in Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser oder Industrie- und Gewerbekunden.

In der Preistabelle, die auf der Plattform zu finden ist, werden diese Faktoren berücksichtigt, ebenso der Preisstand, die anbietenden Unternehmen, die Netzgröße, der Energieträger und auch die Verluste. Die Städte sind alphabetisch geordnet. Die Plattform soll ständig ausgebaut und auf Stand gehalten werden.

**Dorchanaj
Pohanyar**

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 40
eMail: ra.pohanyar@googlemail.de



Rechtsanwältin
LL. M.

Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

Streitfall Kleinreparaturen oder Bagatellschäden

Der Wasserhahn tropft und tropft. Nicht nur, dass das Wasser sinnlos tropfenweise durch den Abfluss rinnt - das Geräusch des ewigen plopp-plopp kann einem mächtig auf die Nerven gehen. Doch was ist zu tun? Als Mieter selber Hand anlegen oder doch lieber dem Vermieter Bescheid geben.

Kleinreparaturen sind für Mieter und Vermieter immer mal wieder ein Thema. Grundsätzlich ist der Vermieter für die Instandhaltung der Wohnung verantwortlich. In Mietverträgen finden sich jedoch häufig Klauseln, wonach der Mieter die Kosten für „kleinere Instandsetzungen“ beziehungsweise zur „Beseitigung von Bagatellschäden“ zu tragen hat. Diese Klauseln sind häufig - vor allem in alten Mietverträgen - unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen. So entschied der Bundesgerichtshof (Az. 92, 355), dass Formulklauseln, nach denen der Mieter nicht nur die Kosten zu tragen, sondern selbst für die Instandsetzung oder -haltung zu sorgen hat, immer unwirksam sind. Dies könne allenfalls individualvertraglich ausgehandelt werden, muss aber bei der Miethöhe berücksichtigt werden.

Doch was genau sind eigentlich Kleinreparaturen? Vereinfacht gesagt sind das Reparaturen, bis zu einer bestimmten Obergrenze. Viele Gerichte gehen von einer Obergrenze von 100 oder 120 Euro aus. Mittlerweile hat das Amtsgericht Berlin-Mitte (ZMR 2020, 517) entschieden, dass die Grenze angesichts der Inflation sogar bei 150 Euro zulässig ist. Die Reparaturen müssen sich auf die Wohnung der Mieterinnen und Mieter beziehen und die Gegenstände müssen dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sein. Darunter fallen nicht: Heiztherme, Leitungen für Gas, Wasser und Strom oder Spiegel, Verglasungen und Beleuchtungskörper, wie gerichtlich festgestellt wurde.

Muss man diese Reparaturen auf jeden Fall als Mieter zahlen?

Nein, nur wenn im Mietvertrag eine entsprechende, gültige Klausel steht, die die Mieter zur Übernahme der Kosten für „kleinere Instandsetzungen oder zur Beseitigung für Bagatellschäden“ verpflichtet. Diese Formel muss aber rechtsgültig sein. Wer sich nicht sicher ist, der kann bei seinem Mieterverein nachfragen.

Was muss ich tun, wenn ich einen Schaden entdecke?

Wer in seinem Mietvertrag die oben genannte Klausel zu Bagatellschäden oder Kleinreparaturen nicht findet, der hat Glück. Dann gilt der Grundsatz des Mietrechts, wonach der Vermieter als Eigentümer der Wohnung alle notwendigen Instandsetzungsarbeiten komplett selber bezahlen muss.

Gibt es eine Klausel, die auch gültig ist, im Mietvertrag, so muss der Mieter dem Vermieter sofort über den Mangel informieren. Der Vermieter muss den Mangel dann umgehen instand setzen. Gegebenenfalls kann er dies auch erst nach vorheriger Besichtigung veranlassen. Der Mieter hat notwendige Erhaltungsmaßnahmen wie Reparaturen des Vermieters zu dulden. Er muss sich aber nicht aktiv daran beteiligen zum Beispiel durch Möbelrücken.

Was passiert, wenn mehrere Reparaturen im Jahr anfallen?

Im Mietvertrag muss noch eine zweite Obergrenze für die Kosten aller Kleinreparaturen innerhalb eines

Jahres stehen. Mieter sollten nicht überfordert werden, wenn sich die Reparaturen im Haus häufen. Ein Höchstbetrag von einer Monatsmiete ist dafür nicht mehr angemessen, ebenso wenig 10 Prozent der Jahreskaltmiete. Das Amtsgericht Stuttgart 8WuM 2014,22) sieht die zulässige Grenze bei 6 Prozent der Jahreskaltmiete, für die Amtsgerichte Berlin und Braunschweig waren auch 8 Prozent zulässig. Dabei kann ein Vermieter aufgrund steigender Handwerkerkosten nicht einfach den Mietvertrag dahingehend ändern, dass er auch die Kostengrenze für Kleinreparaturen ändert. Das kann er nur bei einer Neuvermietung machen.

Was passiert, wenn die Höchstgrenze im Mietvertrag zu hoch angesetzt ist?

Liegt die Kostenobergrenze im Einzelfall oder auf das Jahr gesehen über der derzeit zulässigen Obergrenze, so ist die Klausel ungültig und der Mieter muss nicht für die Instandsetzung zahlen.

Was kann man tun, wenn der Vermieter Kosten anteilig erstattet haben möchte?

Der Bundesgerichtshof sagt, dass es nicht zulässig ist, bei teureren Reparaturen oder Neuanschaffungen die Kosten bis zur vereinbarten Bagatellhöhe auf den Mieter abzuwälzen (BGH WuM, 89, 324). Alle Reparaturen, die die Kostenobergrenze überschreiten muss der Vermieter allein tragen und zwar komplett.

Muss ich den Handwerker selber beauftragen?

Nein, diese sogenannten Vornahmeklauseln sind unwirksam, wie der Bundesgerichtshof festgestellt hat, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Das ist auch dann so, wenn die übrige Klausel tatsächlich korrekt gefasst ist.

Sollte ich meine Kleinreparaturen selbst erledigen?

Davon ist abzuraten! das Mietrecht verpflichtet die Mieter dazu, Schäden unverzüglich an den Vermieter zu melden. Selbst wenn man handwerklich begabt ist, begibt man sich in Gefahr. Sollte nämlich durch eine unsachgemäße Reparatur ein Schaden entstehen, zum Beispiel bei einem Wasserhahn, der zu einem Wasserschaden führt, dann muss der Mieter nicht nur den Wasserhahn, sondern die gesamten Kosten des Folgeschadens zahlen.

Kann ich das Geld für meine zu Unrecht bezahlten Reparaturen zurückverlangen?

Die Möglichkeit besteht tatsächlich. Das Amtsgericht Köln (Az. 214 C 527/03) hat so entschieden. Der Rückzahlungsanspruch verjährt erst sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses, also nachdem man auszieht.

Welche Gegenstände fallen nicht unter die Kleinreparaturklausel?

Es gibt viele Gerichtsurteile zu diesem Thema. Zusammengefasst kann man sagen, dass folgende Dinge nicht darunter fallen, weil sie laut Gericht nicht dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen: Röhrengeruchsverschluss am Siphon, Rollladenkasten (Der Rollladengurt allerdings fällt unter die Klausel), Kaltwasserabsperrhahn, Abflussrohre und Abflussleitungen, Füllventil des WC-Spülkastens, Beleuchtungskörper, Spiegel und Glasscheiben, Auslaufventil eines Wasserhahns (z.B. wegen Verkalkung) sowie Gastherme und Silikonfugen.



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.

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

Fußballgenuss — aber bitte mit Regeln

Noch ist die Fußball-EM in vollem Gange. Bis zum Finale am 14. Juli in Berlin müssen noch ein paar Spiele bewältigt werden. Da wird mitgefiebert und -gefeiert. Doch auch bei einem gemeinsamen, freundschaftlichen Fußballschauen, müssen Regeln beachtet werden.

Zur Dekoration, um in die richtige Stimmung zu kommen, darf ein Mieter eine Fahne auf dem Balkon hissen, allerdings nur so, dass sie sicher angebracht ist und dem Nachbarn nicht die Aussicht nimmt. Dekorationen dürfen nicht zur Gefährdung von Passanten oder Autos werden, wenn sie sich zum Beispiel bei einem starken Windstoß lösen und durch die Gegend fliegen. Poster, Flaggen und Wimpel dürfen auf der Innenseite der Fenster angebracht werden.

Mit den Freunden im Garten oder auf dem Balkon sitzen und den Spielen zuschauen ist natür-

lich auch möglich, doch sollte man daran denken, dass um 22 Uhr die Nachtruhe beginnt. Am besten man spricht vorher mit den Nachbarn, lädt sie zum gemeinsamen Feiern ein oder hält sich an die Nachtruhe und schaut im Wohnzimmer weiter. Aber auch da ist an die Nachtruhe zu denken, sodass laute Jubel- oder Ärgerrufe stören könnten.

Falls jemand glaubt, dass die Nachtruhe während der Europameisterschaft nach hinten verlegt wurde, so muss man ihn enttäuschen. Sicher werden die meisten Nachbarn darüber hinwegsehen und selber feiern, dennoch gibt es auch jene, die mit Fußball nichts am Hut haben. Da viele Spiele erst um 21 Uhr beginnen, sollte man sich vielleicht Alternativen wie Lokale oder Publik Viewing suchen. In der Gemeinschaft lässt es sich eh besser feiern.

Auch beim schauen der Fußball EM müssen Mieter einiges beachten.

Foto:
Pixaby



E-Paper oder Zeitung

Viele unserer Mitglieder haben sich bei uns gemeldet – sei es, um die Mieterzeitung **WohnenAktuell** weiterhin als Zeitung oder doch lieber digital und per Mail als E-Paper zu erhalten. Dafür bedanken wir uns!

Sie haben noch immer die Wahl, welche Ausgabenart unserer Mieterzeitung **WohnenAktuell** Sie lesen möchten und dadurch in Sachen Mietangelegenheiten und Mieterverein auf dem Laufenden bleiben.

Sie können sich nicht nur bei der Anmeldung beim Mieterverein entscheiden, sondern auch noch im Nachhinein, wenn Ihnen die andere Variante lieber ist.

Schreiben Sie eine E-Mail an

Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de oder rufen Sie uns einfach an unter der Telefonnummer 02331 - 204 36 0.

Instagram:

Außerdem möchten wir Sie auf unseren Instagram-Account aufmerksam machen, auf dem wir Neuigkeiten, Tipps und Nachrichten veröffentlichen. Zu finden ist er unter:

mieterverein_hagen

Facebook:

Auch auf Facebook finden Sie uns mit Informationen zum Mieterverein, zum Mietrecht und zu aktuellen Ereignissen. Sie finden uns unter:

Mieterverein-Hagen-Sauerland-Lennetal-Herdecke-Wetter-Schwelm-Nordhessen

Vergleichsobjekte müssen bei Mieterhöhung vergleichbar sein

Das Amtsgericht Friedberg urteilte über die Klage eines Vermieters, der für seine Wohnung von seinem Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete beanspruchte. Dabei nannte er sechs Vergleichswohnungen, um sein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Allerdings handelte es sich bei den Vergleichsobjekten zum einen um ein Gewerbeobjekt, und zum anderen um ein Einfamilienhaus beziehungsweise um ein Reihenhaus. Das vierte Vergleichsobjekt war unter der genannten Adresse nicht auffindbar.

Das Amtsgericht wies die Klage ab (AZ 2 C 790/22). Allein weil die erforderliche Mindestanzahl von drei Vergleichsobjekten, mit denen das Mieterhöhungsverlangen begründet werden muss, hier nicht vorhanden sei, begründet ein Abweisen der Klage, denn geeignete Vergleichsobjekte erfordern deren Identifizierbarkeit, so dass der Mieter ohne Probleme und ohne eigenständige Nachforschungen diese unmittelbar auffinden kann. Dazu gehört die Benennung der Anschrift, der Etage sowie der jeweiligen Lage auf der Etage (links, rechts usw.), damit die vorgenann-

ten Voraussetzungen als erfüllt angesehen werden können. Aus diesem Grund scheidet die adressmäßig nicht identifizierbare Wohnung bereits aus. Außerdem muss eine annähernde Vergleichbarkeit der Objekte gegeben sein. Es müsse zwar keine einhundertprozentige Entsprechung der Vergleichswohnungen vorliegen, allerdings muss zumindest deren annähernde Vergleichbarkeit gegeben sein. Nach wertender Betrachtungsweise dürfen Vergleichswohnungen folglich jedenfalls keinem anderen Wohnungsteilmarkt

angehören, wobei von solchen etwa auszugehen ist im Falle von Klein-, Groß-, Luxus-, Standard-, Komfort-, Schlichthwohnungen, Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Penthousewohnungen. Nachdem zwei weitere der genannten Vergleichsobjekte Einfamilien- bzw. Reihenhäuser betreffen und es sich bei dem vierten Objekt gar um ein Gewerbeobjekt handelt, fehlt es an der erforderlichen Anzahl der Vergleichsobjekte, so dass das Mieterhöhungsverlangen bereits nicht ausreichend begründet und somit unwirksam ist.

Werden zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens Vergleichsobjekte genannt, so dürfen diese nicht - wie im Bild - komplett unvergleichbar sein.



Wohnfläche muss belegbar vereinbart sein

Gibt es zwischen Vermieter und Mieter keine verbindliche Vereinbarung über die Größe der Wohnung, so kann ein Mieter auch nicht die Rückzahlung angeblich überzahlter Miete verlangen. Eine Mieterin hatte behauptet, dass der Vermieter mündlich eine Wohnfläche von 100 Quadratmetern angegeben hätte. Tatsächlich lag diese aber wohl bei 88 Quadratmetern. Die Mieterin forderte die Erstattung überzahlter Miete zurück. Das Amtsgericht Bonn (Az. 203 C 33/21) widersprach, denn die Mieterin konnte keine „konkludente Wohnflächenvereinbarung“ vorweisen.

Kündigung nach Drogenhandel

Handelt der volljährige Sohn eines Mieters mit Drogen aus der Wohnung heraus, und werden in der Wohnung auch Drogen in erheblichem Umfang gelagert, darf der Vermieter den Mietern fristlos kündigen, weil es sich hierbei um eine massive vertragswidrige Nutzung handelt. (LG München I, 14 T 7020/22)

Mietpreisregelung gilt auch für unerfahrene Vermieter

Der Vermieter eines Altbaus kündigte den Anbau eines Aufzugs als Modernisierungsmaßnahme an. Nach erfolgtem Einbau erhöhte der Vermieter die monatliche Miete, der im ersten Obergeschoss wohnende Mieter widersprach dem, denn der Aufzug hält nur zwischen der ersten und zweiten Etage.

Das Landgericht Berlin gibt

dem Mieter Recht. Der Anbau des Aufzugs stellt keine Modernisierung dar. Ein Gebrauchsvorteil für eine Wohnung liegt unabhängig vom Verhalten des jeweiligen Nutzers nur dann vor, wenn sie aufgrund des Einbaus eines Fahrstuhls besser, schneller oder barrierefrei zu erreichen ist (Az. 64 S 73/17). Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Ein barrierefreier Zugang für gehbe-

hinderte Personen oder Mieter mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen wurde durch die Installation des Aufzugs nicht geschaffen. Der Mieter hat bei Nutzung des Fahrstuhls noch 11 Stufen zu überwinden. Auch kann aufgrund der nicht vermeidbaren Wartezeiten auf den Aufzug keine Zeitersparnis angenommen werden. Auch eine bessere Erreichbarkeit der Wohnung für

den Transport von schweren Gegenständen ist nicht gegeben. Die Erhöhung des Gebrauchswerts folgt auch nicht daraus, dass ein Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen nach dem Berliner Mietspiegel ein wohnwerterhöhendes Merkmal darstellt. Vorliegend handelt es sich nicht um ein Haus mit weniger als fünf Obergeschossen.

Urteile für Wohnungseigentümer

Mieter darf Belegeinsicht haben

Ein Wohnungseigentümer kann seinen Mieter dazu ermächtigen, zur Kontrolle der Betriebskostenabrechnung, Einsicht in die entsprechenden Belege bei der Verwaltung zu nehmen.

In einem Fall wollte die Verwaltung das nicht akzeptieren, sondern lediglich auf Kosten des Klägers Kopien zusenden. Der Wohnungseigentümer erhob daraufhin gegen die Wohnungseigentümergeinschaft Klage.

Das Amtsgericht Siegen (Az. 17

C 8/22) entschied zugunsten des Eigentümers. Dieser dürfe, so das Gericht, gestützt auf den § 18 Absatz 4 WEG seinen Mieter dazu ermächtigen, die Betriebskostenbelege bei der Verwaltung einzusehen, dem Mieter stehe ein Anspruch auf Belegeinsicht zu. Zur Erfüllung dieses Anspruchs sei der Kläger als Vermieter nicht ohne weiteres in der Lage, da sich die Unterlagen nicht bei ihm befinden. Der vermietende Wohnungseigentümer müsse zur Erfüllung des Anspruchs dem Mie-

ter die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft gewähren, wobei sich die Einsicht auf die dafür notwendigen Unterlagen beschränken müsse.

Nach Auffassung des Amtsgerichts sei der Anspruch auf Belegeinsicht nicht auf die üblichen Bürozeiten des Verwalters beschränkt. Es sei lediglich erforderlich, dass die Einsichtnahme in angemessener Zeit vorher anzukündigen sei.

Ein Kandidat ist genug

Sucht eine Wohnungseigentümergeinschaft einen neuen Verwalter, so sollten wenigstens zwei zur Auswahl stehen, um eine Auswahl treffen können. Findet sich kein zweiter Bewerber, so muss die Versammlung mit einem zufrieden sein, wenn dessen Konditionen annehmbar erscheinen. Das Landgericht Frankfurt (Az. 2-13 T 56/23) urteilte in einem Fall, bei dem die Kläger mit der Alternativlosigkeit nicht einverstanden waren.

Online-Game Wohnungsfrust

Wenig Wohnraum, viele Bewerber, horrende Mietpreise - diese Erfahrungen machen derzeit Wohnungssuchende in vielen Städten und Gemeinden. So ging es auch dem unabhängigen Blogger Bastien Allibert, als er nach Berlin kam. Seine Erfahrungen und die Erzählungen seiner Freunde und Bekannten hat Bastien Allibert nun im kostenlosen Browser-Game „Berlin Flat Quest“ zusammengeführt. Dabei geht es darum, im Berliner Wohnungsmarkt, wo sich seit 2011 die Mieten verdoppelt haben und wo rund 90.000 Wohnungen fehlen, eine Bleibe zu finden. Auch der rbb berichtet über das Spiel.

Immobilienreiche: zu wenig Steuern

Das Vermögen der vier reichsten Familien in Deutschland beläuft sich laut Jahrbuch Steuergerechtigkeit 2024 auf 193 Milliarden Euro, mehr als das gesamte Vermögen der ärmeren Hälfte der Bevölkerung, beteiligen sich aber (inkl. Sozialabgaben) mit 24 Prozent nur halb so stark an den Kosten des Staates. Immobilienmilliardäre zahlen nur 17 Prozent. Die größten Konzerne zahlen trotz globaler Mindeststeuer auf ihre in Deutschland erwirtschafteten Gewinne weniger als die Hälfte dessen, was kleine Unternehmen zahlen.

Wahlergebnis als logische Konsequenz

Der Deutsche Mieterbund kommentiert die Ergebnisse der Europawahl: Die Ergebnisse der EU-Wahl unterstreichen die Unzufriedenheit der Wählerinnen und Wähler mit der aktuellen Politik der Bundesregierung. Der besorgniserregende Rechtsruck in vielen Teilen der Gesellschaft, auch gerade bei jungen Menschen, ist alarmierend. Aktuelle Studien und Umfragen im Vorfeld der Wahl haben gezeigt, dass bezahlbares Wohnen für die Menschen zu den wichtigsten Problemen gehört, insbesondere für junge Wähler.

„Das Thema Wohnen und Mieten hat bei dieser Wahl jedoch praktisch keine Rolle gespielt, so wie viele andere soziale Themen auch nicht. Die Ampel hat es immer noch nicht geschafft, das Thema Wohnungspolitik ganz oben auf ihre Agenda zu setzen und die Sorgen der Wählerschaft auf diesem Politikfeld ernst zu nehmen“, kommentiert Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB). „Die Menschen erwarten Lösungen zur Bekämpfung der Wohnungsnot in großen Städten, der teuren und zum Teil unbezahlbaren Mieten und der steigenden Energie- und Heizkosten. Wir appellieren daher an die Ampel-Koalitionäre, endlich nicht nur zu verstehen, dass Wohnungspolitik zur Daseinsvorsorge gehört

und auch zur Stärkung der Demokratie beiträgt, sondern auch entsprechend zu handeln.“

Die Ampel hat ihren Koalitionsvertrag zu wohnungs- und mietenpolitischen Maßnahmen bisher kaum umgesetzt. So ist zwar die Verlängerung der Mietpreisbremse und die Wiedereinführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit geplant, beide Vorhaben sind aber in ihrer jetzigen Form so verwässert, dass dadurch kaum Impulse zu erwarten sind. Die Umsetzung weiterer Maßnahmen aus dem Koalitionsvertrag, wie die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15 Prozent auf 11 Prozent in drei Jahren, die Verbesserung des Kündigungsschutzes bei Schonfristzahlungen oder die Stärkung von Mietspiegeln, bleibt weiterhin unklar. Und auch der dringend benötigte Wohnungsbau kommt nicht voran, in den letzten drei Jahren wurden anstatt der geplanten 100.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr nicht mehr als 23.000 jährlich fertiggestellt, weniger als ein Viertel.

„Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich in den letzten beiden Jahren deutlich verschärft. Die Mietpreisspirale hat an Dynamik gewonnen, möbliertes Wohnen und Indexmieten sind die neuen Kostenfallen. In Deutschland sind Millionen Mieter durch ihre

Wohnkosten finanziell überlastet und die Mieten werden weiter steigen. Dabei reichen die geplanten, aber noch nicht umgesetzten Maßnahmen aus dem Koalitionsvertrag bei weitem nicht aus, um die Krise zu überwinden. Wir brauchen weitere Reformen, darunter eine effektive Ahndung von Wuchermieten und eine Offensive für bezahlbares Bauen und Wohnen, sonst drohen massive soziale Verwerfungen“, fordert Siebenkotten.

Im Durchschnitt sind die Mieten inserierter Bestandswohnungen in Deutschland im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 8,6 Prozent gestiegen - auf 10,40 Euro pro Quadratmeter nettokalt. In den kreisfreien Großstädten über 500.000 Einwohner stiegen sie sogar um 12 Prozent auf 13,70 Euro je Quadratmeter nettokalt.



Lukas Siebenkotten
Präsident des DMB



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




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

Kinder bleiben länger bei den Eltern wohnen

In Deutschland lebt gegenwärtig etwa jeder fünfte Mann (19,9 Prozent) im Alter von 25 bis 34 Jahren mit mindestens einem Elternteil zusammen, bei gleichaltrigen Frauen ist es nur jede Zehnte (9,5 Prozent). Der Durchschnittswert für die 27 EU-Staaten liegt mit 34,4 Prozent (Männer) beziehungsweise 20,8 Prozent (Frauen) deutlich höher. Dies hat das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung mitgeteilt. Finanzielle Gründe spielen eine große Rolle bei der Verweildauer im Elternhaus. Junge Menschen können sich mit unsicheren Arbeitsverhältnissen oder Arbeitslosigkeit keine eigene Wohnung leisten. Dabei ist der Anteil in Deutschland bei weitem nicht der höchste. In den südlichen europäischen Ländern bleiben viel mehr Söhne und Töchter zu Hause wohnen, während sie in den skandinavischen Ländern eher ausziehen.

Bundesgerichtshof stärkt Rechte von körperlich Beeinträchtigten

Der Bundesgerichtshof hat mit seinem Urteil vom 8. Februar 2024 (Az. V ZR 33/23) die Rechte von körperlich beeinträchtigten Menschen gestärkt. Zukünftig haben Mieterinnen und Mieter einen Anspruch auf Duldung von baulichen Maßnahmen gegenüber dem Vermieter. Darunter fällt zum Beispiel der Umbau einer behindertengerechten Dusche oder Badewanne. Der Vermieter muss bei Vorliegen der Voraussetzungen eines behindertengerechten Bedarfs Eingriffe in die Bausubstanz dulden.

In dem vom Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheidenden Fall ging es um einen Mieter, der in einer Eigentumswohnung lebte. Der Mieter selbst saß im Rollstuhl. Alle Wohnungen besaßen einen Balkon, die als Loggia angelegt waren. Der Mieter beabsichtigte, sich einen behindertengerechten Zugang zum Garten einbauen zu lassen und dafür die Loggia umzubauen. Die hierfür erforderlichen Umbaumaßnahmen wollte der Vermieter nicht dulden. Dagegen klagte der Mieter bis zum höchsten deutschen Gericht und bekam Recht.

Der Bundesgerichtshof betonte in diesem Zusammenhang, dass Baumaßnahmen, die der Barrierefreiheit dienen, grundsätzlich zulässig sind. Sinn der gesetzlichen Regelung sei es, Menschen mit einer Behinderung einen erleichterten Zugang zur Wohnung zu ermöglichen. Bauliche Veränderungen seien nach Ansicht des BGH nur in absoluten Ausnahmefällen unangemessen. Die Kosten für solche, der Barrierefreiheit dienenden Baumaßnahmen, müssen allerdings vom Mieter selbst getragen werden.



Ein Mieter, der sich einen behindertengerechten Zugang von der Loggia zum Garten bauen wollte, bekam jetzt vom Bundesgerichtshof recht. Foto: Pixabay

Sonderkaution: ja oder nein?

Es bleibt die Frage offen, ob und wenn ja, in welcher Höhe der Vermieter eine Sonderkaution für den geplanten Umbau fordern darf.

Bis Dezember 2020 sah § 554 a BGB alte Fassung explizit vor, dass der Vermieter eine Sonderkaution vom Mieter fordern darf. Dies hat den Hintergrund, dass der Umbau grundsätzlich nicht damit gleichzusetzen ist, dass kein Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses zu erfolgen hat. Grundsätzlich muss der Mieter nämlich den

Rückbau bei Beendigung vornehmen. Um dieses Rückbaurisiko abzusichern, durfte der Vermieter eine weitere Sicherheit fordern. Diese Vorschrift ist jedoch seit dem 1. Dezember 2020 gestrichen, so dass sich die Frage stellt, ob der Vermieter auch weiterhin eine Sonderkaution fordern darf.

Das wird man wohl im Ergebnis so annehmen müssen. Auch wenn es die Vorschrift des § 554 a BGB nicht mehr gibt, so hat das Gericht stets eine Interessenabwägung vorzunehmen; das heißt, die Belange des Mieters auf bedarfsge-

rechten Umbau und die Eigentumsinteressen des Vermieters am Erhalt des „alten Zustands der Mietsache“ sind gegeneinander abzuwägen. Dieser Grundgedanke folgt insoweit aus dem neu geltenden § 554 BGB, der quasi als Ersatz des alten § 554 a BGB zu betrachten ist.

Sofern die vom Mieter beabsichtigte Umbaumaßnahme nicht allgemein als Wertverbesserung anzusehen ist, so wird der Mieter sich wohl oder übel mit einer Sonderzahlung für den geplanten Umbau arrangieren müssen. Für die Höhe der Sonderkaution dürfte gelten, dass im Wege eines Kostenvoranschlags oder einer Schätzung die voraussichtlichen Kosten des Rückbaus ansetzbar sind.

Weitere Duldungspflichten

Gleiche Duldungspflichten treffen den Vermieter übrigens darüber hinaus im Zusammenhang mit der Duldung von Installationen von Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge, wie zum Beispiel auch Elektromobile für gehbehinderte Personen oder E-Autos und -Roller, oder Maßnahmen, die generell dem Einbruchschutz dienen sollen, wie zum Beispiel Sicherheitsschlösser. Diese Rechte des Mieters sind in § 554 BGB verankert.



von RA Dorchanaj Pohanyar

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

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

Tel.: 02331-18 86 282

Seniorenservice
& Bodenleger

Malerbetrieb
FARBWUNDER

WIR KÖNNEN MEHR ALS NUR SCHWARZ - WEISS

www.malerbetrieb-farbwunder.de

Das neue Mieterlexikon



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

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

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

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

Beitrittserklärung

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

Mitgliedsnummer (wird vom Mieterverein eingetragen) _____

Bitte nachfolgende Angaben in Druckschrift ausfüllen!

Die Mitgliedschaft soll beginnen sofort ab dem _____ privat gewerblich

Anrede

Anrede

Vorname

Vorname Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Name

Name Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Geburtsdatum

Geburtsdatum Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Straße / Hausnummer

Telefon

PLZ / Wohnort

Mobil

E-Mail

Ort

Datum

Unterschrift Mitglied

Unterschrift Ehegatte / Lebensgefährte(in)

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

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

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

Geworben durch

Name / Vorname

Straße / Hausnummer

PLZ / Wohnort

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

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

Satz und Layout: Bianca Wölki
Erscheinungsweise: Vierteljährlich; Einzelpreis 1,50 Euro (für Mitglieder im Betrag enthalten); Auflage: 10000.
Druck: Aschendorff Druckzentrum, Nachdruck – auch auszugsweise – mit Quellenangabe und Belegexemplar gestattet.

Wir beraten Sie gern



Rechtsanwalt
Stefan
Wintersohle



Rechtsanwältin
Dorchanaj
Pohanyar



Assessor jur.
Frank Beitz



Assessorin jur.
Ann-Kristin
Asbach

... auch in unseren Außenstellen!

Altena

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

Arnsberg

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

Bad Wildungen

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

Brilon

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

Ennepetal

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

Eschwege

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

Finnentrop

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

Gevelsberg

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

Herdecke

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

Korbach

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

Lennestadt

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

Marsberg

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

Meinerzhagen

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

Hagen

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

Öffnungszeiten

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

Unsere Rechtsberater:

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

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

Menden

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

Meschede

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

Neheim-Hüsten

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

Olpe

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,
14.00 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 – Gemeinships-
grundschule, Engelbertstraße 2,
Gebäude 2, Zimmer 2E01 EG
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
Ass. Frank Beitz

Sundern

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

Warburg

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

Werdohl

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

Wetter

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

Witzenhausen

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

Kurzfristige Änderungen
entnehmen Sie bitte der
Tagespresse.

Steuerentlastung für bezahlbaren Wohnraum

Anfang Juni hat das Bundeskabinett die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit beschlossen. Die Bundesregierung erhofft sich damit, mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu schaffen. Unternehmen, Vereine oder Stiftungen sollen Steuererleichterungen erhalten, bis zu 2000 Euro pro Wohnung pro Jahr. Dafür sollen sie dauerhaft Wohnungen unter der marktüblichen Miete anbieten. Das, so das Bauministerium, könnte rund 105.000 Mieterinnen und Mietern zugutekommen.

Im Koalitionsvertrag waren aber auch Investitionszuschüsse versprochen worden. Dem schob Bundesfinanzminister Christian Lindner wegen finanzieller Gründe einen Riegel vor.

Zufrieden mit dem Beschluss ist der Deutsche Mieterbund keineswegs. „Anstatt dringend benötigte Impulse für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat das Bundeskabinett offenbar nur eine ‚Mini-Wohngemeinnützigkeit‘ vereinbart“, spöttelt Mieterbundpräsident Lukas Siebenkotten. „Andererseits als im Koalitionsvertrag vorgesehen, wird auf dringend

notwendige Investitionszulagen verzichtet. Dies wird nach Ansicht von Fachleuten nur den Unternehmen helfen, die bereits gemeinnützig sind.“ Der von privaten Akteuren dominierte und überhitzte Wohnungsmarkt brauche aber zusätzliche öffentliche und private Vermieter, die einen gemeinnützigen Wohnungssektor aufbauen, der seinen Namen verdient. Unter dem Dach der Wohngemeinnützigkeit können Wohnungen dauerhaft sozial gebunden bleiben und nicht – wie heute üblich – nach einer Frist von beispielsweise 30 Jahren in den normalen Wohnungsmarkt überführt werden.

Zum Hintergrund: Die Zahlen der Sozialwohnungen sind in den zurückliegenden 15 Jahren um rund 44 Prozent zurückgegangen. Das teilte das Bundesbauministerium auf Anfrage einer Abgeordneten mit. Ende 2023 gab es rund 1,07 Millionen Sozialwohnungen, im Jahr 2008 waren es 1,9 Millionen. Allerdings ginge die Zahl der Sozialwohnungen immer langsamer zurück, so sei der Bestand im Jahr 2022 um etwa 14.000 Wohnungen gesunken.



Das Ziel für Deutschland: mehr bezahlbarer Wohnraum.

Skandal beendete Gemeinnützigkeit

Die Geschichte der Wohngemeinnützigkeit geht zurück auf das Jahr 1847. Damals wurden die ersten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gegründet und zwanzig Jahre später im preußischen Gesetz verankert. In der 1920er Jahren waren die Wohnungsbestände größtenteils von Wohnungsbaunehmen errichtet worden, die sich gemeinnützigem Handeln verpflichtet hatten. Das Reich und die Länder hatten dies durch begünstigte Vergabe von Bauland, Finanzmitteln und weitgehenden Steuerfreiheiten unterstützt. In der Weimarer Republik wurde 1930 die Gemeinnützigkeitsverordnung beschlossen. Dadurch wurden die Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen durch Vorschriften und Bedingungen reichsweit einheitlich geregelt. Es gab auch staatliche Aufsicht und eine Kontrolle durch Prüfverbände.

Auch der Wiederaufbau nach Ende des Zweiten Weltkriegs wurde ganz wesentlich von den gemeinnützigen Unternehmen geleistet. Darunter auch die Neue Heimat. Sie war ein gewerkschaftseigenes Wohnunternehmen des DGB und wurde zu einem der

größten Wohnungsbauunternehmen in Europa. Doch das Unternehmen scheiterte durch riskante Spekulationen und Betrügereien der Führungsetage. Aufgedeckt wurde der Skandal durch Medienberichte.

Anstelle einer Reform, da die Kontrolle der Gemeinnützigen nicht ausreichend war, beschloss man aber die Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit, die im Jahr 1990 endete. Die Politiker waren sich damals sicher, dass die Wohnungsknappheit dauerhaft überwunden sei und künftig der Markt eine Versorgung mit Wohnraum sicherstellen würde.

Doch die Wohnungsunternehmen, von denen es reichlich kleine Wohnungsgenossenschaften gab, bekamen nur eine befristete Bindung für ihre Sozialwohnungen. Nach dieser Frist kamen sie auf den freien Markt. Immer mehr Wohnungsbestände wurden an finanzmarktorientierte Unternehmen verkauft. Immer mehr Wohnungen fielen aus der sozialen Bindung, mit derlogischen Konsequenz, dass es heute ein massives Defizit an Sozialwohnungen gibt.

Was sind Genossenschaften?

Dann gibt es noch die Wohnungsbaugenossenschaften, die das Ziel haben, den genossenschaftlichen Mitgliedern preiswerten Wohnraum anzubieten. Sie werden auch Baugenossenschaften, Wohnungs- oder Siedlungsgenossenschaften oder Bauverein genannt.

Ihre Organisation beruht darauf, dass die Mitglieder Genossenschaftsanteile kaufen, die in der Regel verzinst und bei Austritt zurückgezahlt werden. In den Genossenschaften werden regelmäßig Mitgliederversammlungen abgehalten, bei denen jedes Mitglied eine Stimme hat. Auf der Mitgliederversammlung werden Vertreter für

die Vertreterversammlung gewählt. Dort gibt es Wahlen zum Aufsichtsrat, der den Vorstand berät und Geschäfte kontrolliert.

Die Vorteile einer Genossenschaftsmitgliedschaft: Die Miete ist überschaubar. Jedes Mitglied hat ein lebenslanges Wohnrecht. Es gibt keine Eigenbedarfskündigungen und die Wohnung ist vor Verkauf geschützt. Zudem bieten viele Genossenschaften für ihre Mitglieder Freizeitveranstaltungen an.

Der große Nachteil ist, dass kaum noch genossenschaftliche Wohnungen zu haben sind und Interessenten auf einer langen Warteliste stehen.