



09455

Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 4/2022



*Wir wünschen
unseren Mitgliedern
ein warmes, friedvolles
Weihnachtsfest
und
einen guten Rutsch
ins Jahr 2023!*

Belvona lässt Mieter im Kalten sitzen

Ob das Weihnachtsfest für die Mieter der Belvona Real Estate GmbH in der Mozartstraße in diesem Jahr ein warmes Weihnachtsfest wird, das stand zu Redaktionsschluss der WohnenAktuell noch nicht fest. Im Gegenteil: Seit mehreren Monaten funktioniert die Heizung in der Mozartstraße in Hagen Hohenlimburg und auch in Hagen Vorhalle in einem Haus der Johann-Gottlieb-Fichte-Straße nicht.

Jegliche Versuche der Mieter, einen kompetenten Ansprechpartner bei Belvona zu erreichen, sind gescheitert. Auch per E-Mail an die spezielle E-Mail-Adresse Mieteranliegen@belvona.de ist keine Konversation möglich. Selbst die Rechtsberater des Mietervereins warten vergeblich auf Antworten. „Belvona kümmert sich um nichts

und ist auch nicht erreichbar“, stellt Rechtsberater Werner Beuckelmann fest.

Seit dem Sommer sei die Heizungsanlage defekt. Auch zu Beginn der Heizperiode im Oktober tat sich nichts. „Wir raten unseren Mitgliedern, die Miete für Oktober und November um 20 Prozent und für Dezember um 50 Prozent zu kürzen“, sagt der Rechtsberater. Sollte sich dann noch immer nichts tun, könne die Miete auch um 100 Prozent gekürzt werden.

Die kalten Tage sind nicht ohne Folgen geblieben. Nicht nur, dass es für die Mieter unhaltbare Zustände sind, wenn sie bei Außentemperaturen um die Null Grad Celsius in ihren Wohnungen frieren, auch die Bausubstanz leidet. So klagen die Mieter über Schimmelbildung in

ihren Wohnungen.

Die Wohnungsaufsichtsbehörde der Stadt Hagen ist schon aktiv geworden und hat Bußgelder verhängt. Doch die Erfahrung zeigt, dass die Verantwortlichen der Bel-



von Real Estate sich auch davon nicht beeindrucken lassen.

Das Wohnungsunternehmen ist ein alter Bekannter bei den Mietervereinen. Schon das Vorgängerunternehmen Altro Mondo wurde durch negative Schlagzeilen be-

kannt. Die Hoffnung für die Hohenlimburger, dass sich ein neues Unternehmen endlich kümmert, stellte sich schnell wieder als Luftschloss heraus. Auch die Nachricht, dass die Heizung in den Hohenlimburger Häusern eigentlich wieder funktioniere und nur noch ein Elektriker vonnöten sei, um alles in Gang zu bekommen, war bis Redaktionsschluss nur ein Gerücht.

„Ein Mieter hat sich einen Heizlüfter zugelegt“, erzählt Werner Beuckelmann. „Die Kosten werden wir natürlich Belvona in Rechnung stellen.“

Der Mieterverein hat Erfahrung mit der Belvona Real Estate GmbH und unterstützt seine Mitglieder bei Problemen, auch in Bezug auf die Betriebskostenabrechnungen, die jetzt auch wieder verschickt werden.

Seite 3

Digital oder Papier – Mitglieder wählen Ihr Zeitungsmedium

Seite 4

Bekanntmachungen – Mitgliedsbeiträge und Rechtsschutzrichtlinie

Seite 5

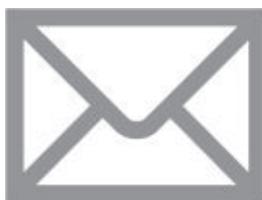
LEG – Mietererhöhung zu Weihnachten

Seite 9

Malerservice – Firma Farbwunder arbeitet mit Mieterverein zusammen

Inhalt

- Seite 1 -** Weihnachtsgruß
- Belvona lässt Mieter im Kalten sitzen
- Seite 2 -** Kommentar von Stefan Wintersohle
- Seite 3 -** Neues von Ihrem Mieterverein
- E-Papier oder Papier - Sie können entscheiden, was Sie haben möchten
 - Jubilare im Mieterverein
- Seite 4 -** Bekanntmachungen
- Mitgliedsbeiträge
 - neue Rechtsschutzverordnung
- Seite 5 -** LEG
- Zu höheren Betriebskosten kommt auch eine höhere Miete
- Seite 6 -** Hydraulischer Abgleich wird Pflicht
- Seite 7 -** Unsere Beratungsstellen
- Seite 8 -** Einmalzahlung im Dezember
- Der DMB gibt Tipps:
Wie komme ich an mein Geld und mehr
- Seite 9 -** Neuer Maler-Service
- Firma Farbwunder jetzt an Bord
- Seite 10 -** Gerichtsurteile zu Weihnachten
- Seite 11 -** Beitrittserklärung
- Seite 12 -** Aussicht auf 2023
- Diese Förderungen hat die Bundesregierung beschlossen



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!

E-Mail: Fluch und Segen

Was war das für eine Zeit. Vor der Corona-Pandemie funktionierte die Korrespondenz mit unseren Mitgliedern noch im Großen und Ganzen per Briefpost und Telefax. Der E-Mailverkehr hatte eine eher untergeordnete Bedeutung. Jetzt, nach fast drei Jahren Pandemie, ist auf einmal alles anders. Kaum noch Briefpost, das Telefaxgerät staubt fast zu, aber unsere E-Mailpostfächer sind überfüllt.

Jeden Tag mehrere Dutzend Eingänge allein für unsere Rechtsberater.

Unter Corona-Gesichtspunkten sicherlich eine sehr gute Sache, um auch in Zeiten von Isolation und Betretungsverboten weiter in Kontakt bleiben zu können. So konnten viele Ihrer Probleme gelöst werden.



Gleichzeitig stellt die immerwährende Erreichbarkeit von vierundzwanzig Stunden rund um die Uhr an sieben Tagen mittlerweile ein großes Problem dar. Leider gehen immer mehr Mitglieder davon aus, dass jede Anfrage innerhalb von Stunden, manchmal gar Minuten beantwortet werden kann.

Aufgrund der Fülle der Eingänge ist dies nicht möglich. Unsere Rechtsberater haben sich nicht nur mit den E-Maileingängen zu befassen, daneben stehen auch noch umfangreiche Telefontermine, persönliche Beratungen und seit geraumer Zeit auch wieder die regelmäßige Wahrnehmung der Außenberatungssprechstunden an.

Einige Beispiele der E-Mailkommunikation:

- Eingang einer Mitglieds-E-Mail montags morgens um 6.05 Uhr zum Telefontermin am gleichen Tag um 8.00 Uhr – bestehend aus drei Seiten mit zehn verschiedenen Anlagen. Selbst ein Rechtsberater, der frühmorgens zum Dienst erscheint, kann selbstverständlich hierzu keine verbindliche Stellungnahme abgeben.
- Mitglied hat Mieterhöhung erhalten vor rund zwei Monaten. Diese gelangt heute über E-Mail an den Rechtsberater. Zustimmungsfrist läuft übermorgen ab, Mitglied wundert sich, dass in derartiger Kürze keine ordnungsgemäße Bearbeitung möglich ist.
- Vermieter hat sich vor zwei Wochen zur Besichtigung der Wohnung angemeldet. Am Besichtigungstag hat Mitglied Rückfragen und wundert sich, dass dies terminlich nicht funktioniert.

Diese Beispiele könnten vielfältig ergänzt werden. Deshalb unsere Bitte:

Reichen sie Ihre E-Mailanfrage so früh als möglich ein. Selbstverständlich kann es auch kurzfristig auftretende Probleme geben, die dann aber auch von uns kurzfristig bearbeitet werden.

Wenn ein bestimmtes Problem gelöst ist und eine neues ansteht, schreiben Sie uns dies als „neue E-Mail“ und klicken Sie nicht auf „antworten“ aus einer eventuellen Antwort aus einem früheren Verfahren.

Senden Sie Ihre E-Mail – und bitte geben Sie unbedingt immer Ihre Mitgliedsnummer an! – nur an eine einzige unserer E-Mailadressen und nicht an mehrere. Letzteres führt nur zu Verzögerungen der Bearbeitung.

Im Ergebnis nehmen wir Ihre E-Mailanfragen selbstverständlich gern entgegen jedoch mit der eindringlichen Bitte, uns auch ein wenig Zeit zur Beantwortung bzw. Bearbeitung zu lassen. Unter diesen Voraussetzungen sollte der E-Mailverkehr kein Fluch, sondern eher Segen darstellen.

Schöne Feiertage!

Stefan Wintersohle

Mitarbeiter feiern Jubiläum

Gleich fünf Mitarbeiterinnen der Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen haben in diesem Jahr ein Jubiläum gefeiert. Schon 30 Jahre halten Kirsten Horn-Wimper und Mirjam Michaelis dem Mieterverein die Treue. Kirsten Horn-Wimper ist Verwaltungsleiterin und auch zuständig für die Mitgliederverwaltung. Mirjam Michaelis ist die Stellvertretende Verwaltungsleiterin und für die Buchhaltung zuständig.

Ein viertel Jahrhundert sind nun schon Alzira Silva, Michaela Dransfeld und Tanja Gerhard beim Mieterverein tätig. Michaela Dransfeld arbeitet als Assistentin des Vorstandes und der Geschäftsführung. Außerdem ist sie für die Mitgliederverwaltung zuständig. Alzira Silva ist Sekretärin unseres Rechtsberaters Frank Beitz und Tanja Gerhard Sekretärin des Rechtsanwalts Alexander Wiczorek. „Wir müssen schon ein guter Arbeitgeber sein“, scherzt Ge-

schaftsstellenführer und Rechtsanwalt Stefan Wintersohle, „sonst würden die Damen uns ja nicht so

lange die Treue halten.“

Als Dank für ihre langjährige Treue überreichte er jeder der Da-

men bei der Mitarbeiterversammlung ein Präsent und einen Blumenstrauß.



Michaela Dransfeld, Tanja Gerhard und Alzira Silva (v.l.) halten schon 25 Jahre dem Mieterverein die Treue, Mirjam Michaelis und Kirsten Horn-Wimper sind sogar schon 30 Jahre dabei.

Sie haben die Wahl: per E-Paper oder auf Papier

Begeistert haben viele unserer Mitglieder darauf reagiert, dass wir nun unsere Mieter-Zeitung **WohnenAktuell** auch als E-Paper anbieten. Nicht nur geänderte Lesegewohnheiten, auch steigende Papierpreise und Portokosten haben uns bewogen diesem Schritt zu gehen und die Zeitung auch digital anzubieten.

Zeitung in Papierformat

Dennoch wollen wir unsere Mitglieder, die das Papierformat lieb gewonnen haben, oder jene, die auch gar keine Möglichkeit haben, unser E-Paper abzurufen, nicht vergessen. Gerade die älteren Mitglieder bevorzugen ihre altgewohnte Papierform. Sie können auch weiterhin die gewohnte Zeitung per Post erhalten. Dafür müssen Sie uns entweder anrufen unter **Telefon 02331 - 204 36 0** oder eine E-Mail schreiben an die Adresse: **Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de** oder uns eine Nachricht per Post zukommen lassen: Mietervereine Hagen, Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen. Wir bitten Sie, dabei Ihre Mitgliedsnummer anzugeben.



Zeitung als E-Paper

Wenn Sie Bekanntmachungen der Mietervereine, die Nachrichten aus der Wohnpolitik, Geschichten zum Thema Mieten oder Buntes zum Thema Mieten oder Buntes gern digital als E-Paper lesen möchten, dann schreiben Sie uns ebenfalls

eine Nachricht per E-Mail an **Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de**. Bitte vergessen Sie nicht, Ihre Mitgliedsnummer anzugeben. Aus technischen Gründen können wir leider nur eine E-Mail-Adresse für Sie speichern. Seien Sie aber ge-

wiss, dass wir Ihnen keine Werbung zuschicken werden.

Erscheint die neue Ausgabe der **WohnenAktuell**, bekommen Sie eine Nachricht mit einem **Link** zu unserer neuesten Ausgabe der Mieterzeitung **WohnenAktuell** von uns per E-Mail, in der Sie fast wie in der Realität hin und her blättern können, sogar mit entsprechenden Blättergeräuschen. Sie können die Seiten oder Artikel zoomen und auf Ihre gewünschte Lesegröße einstellen. Die Beiträge lassen sich auch speichern.

Zur dritten Ausgabe im Jahr 2023 wollen wir die Zustellung umändern - wenn Sie nicht schon vorher den Wunsch haben, die Zeitung digital zu erhalten, wie es viele Mitglieder schon wünschen. Sie haben also noch genügend Zeit, sich zu überlegen, was sie gerne haben möchten.

Sollten Sie danach noch einen Änderungswunsch haben, so nehmen wir diesen gern. Natürlich nehmen wir Sie dann in den entsprechenden Verteiler auf!

Bekanntmachungen

Neufassung unserer Rechtsschutzrichtlinie ab 01. Januar 2023

Unsere Mitgliedsbeiträge bewegen sich trotz der zum 01.01.2023 erfolgten moderaten Erhöhung nach wie vor im unteren Bereich vergleichbarer Vereine. Da die Prozesskosten aus dem Solidarfonds der der Bürogemeinschaft angehörenden Vereine gezahlt werden, ist damit besonders sorgfältig umzugehen.

Um vor diesem Hintergrund eine höhere Beitragserhöhung zu vermeiden, haben wir uns entschlossen, je Rechtsfall eine Selbstbeteiligung unserer Mitglieder in Höhe von 100,00 Euro festzulegen, die je nach Dauer der Zugehörigkeit zu einem unserer

Vereine sinkt und nach einer Mitgliedschaft länger als zehn Jahre komplett entfällt.

Dazu sind nach der Neufassung Anträge auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe sowie der Einsatz einer privaten Mietrechtsschutzversicherung vorrangig zu berücksichtigen.

Kostenübernahmen für Wohnungseigentümer und Gewerberaummieter bleiben wie bisher ausgeschlossen.

Die komplette Rechtsschutzrichtlinie finden Sie untenstehend abgedruckt und auf unserer Internetseite

www.mietervereine-hagen.de.

Anpassung der Mitgliedsbeiträge

Die Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen erhöht ab dem 1. Januar 2023 die Mitgliedsbeiträge.

Für **Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer** steigt der Beitrag deshalb um 50 Cent von 6,50 Euro auf **7 Euro im Monat**. Der Jahresbeitrag erhöht sich dadurch um 6 Euro von 78 Euro auf 84 Euro.

Für **Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer mit geringem Einkommen** beträgt der Jahresbeitrag bisher 50 Euro. Zum 1. Januar 2023 steigt der Beitrag von 4,16 Euro im Monat auf **4,50 Euro pro Monat**, also um 34 Cent. Der Jahresbeitrag steigt somit auf 54 Euro.

Für **Mieter und Pächter von Gewerbe- und Geschäftsräumen** beträgt der Beitrag 10 Prozent der Monatsmiete, mindestens jedoch bisher 156 Euro kalenderjährlich. Ab dem 1. Januar 2023 bezahlen diese 168 Euro im Jahr. Das heißt statt 13 Euro im Monat nun **14 Euro im Monat**.

Die **Aufnahmegebühr** erhöht sich von 25 Euro auf **26 Euro**.

Durch die gestiegenen Energiekosten sind auch wir leider gezwungen, die Beiträge zu erhöhen. Dabei haben wir jedoch nicht aus den Augen verloren, dass auch unsere Mitglieder auf jeden Cent achten müssen. Deshalb ist die Erhöhung moderat ausgefallen.

Richtlinie für die Gewährung von Rechtsschutz

Richtlinie für die Gewährung von Rechtsschutz gem. § 4 Ziffer 1 c der Vereinssatzungen **für mietrechtliche Streitigkeiten einer selbstbewohnten Wohnung** (nur für Wohnungsmieter)

A. Voraussetzungen

1. Rechtsschutz kann nur auf Antrag gewährt werden, wobei der Antrag auf Kostenübernahme innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt der Richtlinie zu stellen ist.
2. Der Rechtsfall muss von Anfang an vom Verein bearbeitet worden sein.
3. Die Rechtsverfolgung muss mit hoher Wahrscheinlichkeit Erfolg versprechen.
4. Da die Prozesskosten aus dem Solidarfonds der Vereine gezahlt werden, besteht kein Anspruch auf Rechtsschutz, der Rechtsweg ist ausgeschlossen.
5. Hinsichtlich des schadensauslösenden Ereignisses für den Rechtsstreit beträgt die Wartezeit für die Gewährung von Rechtsschutz 3 Monate, gerechnet ab dem Tag des Beitritts zum jeweiligen Verein. Kosten für gerichtliche Streitigkeiten, deren Ursachen schon beim Beitritt zum Verein bzw. innerhalb der Wartezeit vorhanden waren, können folglich nicht übernommen werden.
6. Die Vertretung des Mitgliedes erfolgt grundsätzlich durch einen vom Verein gestellten Vertragsanwalt. Überträgt ein Mitglied ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Vereins die Vertretung einem Rechtsanwalt, der nicht zu den Vertragsanwälten gehört, so werden diese Kosten nicht übernommen.
7. Rechtsschutz kann nicht gewährt werden, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung von Rechtsschutz offene Mitgliedsbeiträge des Mitgliedes bestehen oder die Mitgliedschaft zwischenzeitlich gekündigt wurde.
8. Rechtsschutz wird je Prozess bis zu Gesamtkosten in Höhe von 10.000,00 € erstattet, wobei darin enthaltene gerichtliche Gutachterkosten pro Rechtsfall bis zu 2.000,00 € übernommen werden. Grundsätzlich werden bis zu 3 Prozesse binnen 10 Jahren Mitgliedschaft durch die Rechtsschutzrichtlinie abgedeckt.
9. Für Mitglieder, die bis zu 5 Jahren Mitglied eines Vereins sind, fällt je Rechtsfall eine Selbstbeteiligung in Höhe von 100,00 € an, die zu Beginn der Rechtsvertretung im jeweiligen Rechtsstreit zur Zahlung an den Verein fällig wird. Bei einer Mitgliedschaft zwischen 5 und 10 Jahren beträgt die Selbstbeteiligung je Rechtsfall 50,00 €, bei einer Mitgliedschaft länger als 10 Jahre entfällt die Selbstbeteiligung.
10. Es muss für jede Instanz ein eigener Antrag gestellt werden.

11. Rechtsschutz kann entzogen werden, wenn nachträglich Umstände bekannt werden, die eine vorherige Versagung gerechtfertigt hätten oder das Mitglied ohne Rücksprache mit dem Vertragsanwalt in das Verfahren eingreift.

B. Weitere Einschränkungen der Prozesskostenübernahme

1. Ein Anspruch auf Prozesskostenhilfe sowie das Vorhandensein einer eigenen Mietrechtsschutzversicherung ist vorrangig gegenüber dem Solidarfonds.
2. Kosten aus gerichtlichen Vergleichen können nur dann vollständig erstattet werden, wenn die Kostenregelung des Vergleichs dem Ergebnis der Hauptsache entspricht.
3. Bei Kündigungen kommt es darauf an, mit welchem frühesten Ereignis ein Vermieter seine Kündigung begründet, ohne den Wahrheitsgehalt dieser Behauptungen zu prüfen. Fällt diese vor Beginn der Mitgliedschaft im Mieterverein oder in die 3-monatige Wartezeit, können keine Kosten übernommen werden.
4. Bei Kautionsrückzahlungsklagen kommt es auf den Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung an.
5. Bei Mieterhöhungsklagen ist für die Erfüllung der Wartezeit derjenige Zeitpunkt maßgebend, zu dem der Vermieter seinen Mieterhöhungs- oder Modernisierungswunsch zum ersten Mal geltend gemacht oder angekündigt hat.
6. Bei Mietminderungsklagen können Kosten nur dann übernommen werden, wenn die Mängel nach Ablauf der Wartezeit entstanden sind.
7. Bei Nebenkostenklagen kommt es auf den Zugang der Abrechnung an.
8. Streitigkeiten, die zwischen Mietparteien im gleichen Objekt bestehen, sind grundsätzlich von der Kostenübernahme ausgeschlossen.
9. Ausgeschlossen sind darüber hinaus Rechtsstreitigkeiten in gewerblichen Mietverhältnissen sowie Streitigkeiten in WEG-Sachen.

Die Rechtsschutzrichtlinie ersetzt die Richtlinie vom 01.01.1993 und tritt zum 01.01.2023 in Kraft.

Mieterverein Hagen e. V.,
Mieterverein Schwelm und Umgebung e. V.,
Mieterverein Herdecke-Wetter e. V.,
Mieterverein Sauerland und Umgebung e. V.,
Mieterverein Lennetal und Umgebung e. V.,
Mieterverein Nordhessen e. V.



In der Wilhelm-Leuschner-Straße und der Geschwister-Scholl-Straße in Hagen müssen die Mieter ab nächstem Jahr mehr Miete zahlen.

Fotos: Wö

LEG-Mieter erhalten neben höheren Betriebskosten auch Mieterhöhung

Der Berliner Senat hat am Nikolaustag einen Mieterhöhungsstopp bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) beschlossen. Damit sind in Berlin die versendeten Mieterhöhungen ab dem 1.11.22 ungültig. Die Mieter freuen sich, und auch Mietervereine begrüßen diese Entscheidung, denn in Zeiten, wo es an allen Ecken und Enden kriselt, Energiepreise steigen und die Inflationsrate (Stand 29. November 2022) bei 10 Prozent liegt, sind Mieterhöhungen für viele Mieter das Tüpfelchen auf dem i.

Mieter in Hagen, Herdecke und Wetter wagen an einen Mietestopp nicht zu denken. Gut - im Gegensatz zu Berlin sind die Mieten hier doch moderat, aber die Bewohner einiger LEG-Wohnungen haben im November ein nicht so nettes Weihnachtsgeschenk in ihrem Briefkasten gefunden: eine Mieterhöhung. Hilfesuchend haben sie sich an den Mieterverein in Hagen gewendet.

Mieterhöhung meist rechtens

„Die Mieterhöhungen sind zwar in vielen Fällen rechtens“, erklärt unser Rechtsanwalt Alexander Wiczorek. „Allerdings wird die Möglichkeit zur Mieterhöhung bis zum Anschlag ausgenutzt, und ob das in diesen Zeiten wirklich angebracht ist ...?“ Er sieht bei der LEG auch eine moralische Verantwor-

tung für die Mieter, und erinnert dabei an die Wurzeln der LEG, die einst ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen war. (siehe Info-Kasten)

Die LEG zeigt sich auf ihrer Internetseite durchaus bemüht, den Mietern zu helfen. „Gemeinsam durch die Energiekrise“, steht dort in großen Lettern. Tipps, wie Mieter Energie einsparen können, und was die LEG schon getan hat, um die Nebenkosten zu senken. Und letztlich ist man auch bereit den Mietern in schwierigen Situationen zu helfen: „Wir lassen Sie nicht allein! Wir informieren Sie über die Möglichkeiten Wohngeld zu beantragen. Und bevor alle Stricke reißen, steht unser Angebot, Ratenzahlungen zu vereinbaren.“ Das soll nun die Lösung der finanziellen Probleme sein? Dann kann man natürlich auch die Mieten erhöhen.

Zwischen 30 und 50 Euro müssen Betroffene im Monat nun zusätzlich für die Nutzung ihrer Wohnung berappen. Dabei bezieht sich die LEG auf den Mietspiegel der Stadt Hagen 2021. (Einzusehen auf der Internetseite der Stadt Hagen oder über unsere Homepage www.mietervereine-hagen.de) Die Berechnung ist durchaus kompliziert. Es fließt der Ausstattungszustand der Wohnung ein: Errichtung des Gebäudes, wesentlichen Modernisierung, Elektrik, Badeinrichtung mit Fliesen, Türen und Fenster. Für

diese Gebäude mit einfacher Ausstattung werden laut Mietspiegel 5,40 Euro pro Quadratmeter zugrunde gelegt. Wird der Ausstattungszustand auf mittel oder gut angehoben, so ergeben sich schon Unterschiede im durchschnittlichen Mietpreis um 15, beziehungsweise 20 Cent pro Quadratmeter.

„Allerdings wird die Möglichkeit zur Mieterhöhung bis zum Anschlag ausgenutzt, und ob das in diesen Zeiten wirklich angebracht ist ...?“

Alexander Wiczorek

Das schöpft die LEG aus. In ihren Schreiben nennen Sie eine mittlere bis gute Ausstattung. Das lässt den Rechtsberater des Mietervereins schmunzeln. „Gute Ausstattung? Eher nicht. Die Bodenbeläge sind teilweise alt und auch die Fliesen im Bad oder WC haben noch den Scharm von vor 60 Jahren“, sagt Alexander Wiczorek und schmunzelt. Also alles eine Auslegungssache? „Sicher gibt es Grenzfälle, die auslegungsbedürftig

sind. Allerdings gibt gerade der qualifizierte Mietspiegel in Hagen den Mietparteien eine gute Möglichkeit, die Einstufung der Wohnung zu beurteilen“, erklärt er. „Hier lässt sich häufig feststellen, dass die vom Vermieter vorgenommene Einstufung schlicht falsch ist.“

Doch zurück zu dem Punkt, den sich die LEG auf die Fahne geschrieben hat. „Wir möchten, dass Sie sich bei uns zu Hause fühlen und dass Sie sich Ihre Wohnung trotz steigender Nebenkosten weiterhin leisten können.“ Eines muss man der LEG lassen: Die Betriebskostenabrechnungen sind relativ übersichtlich aufgeschlüsselt. Doch ist der Schock für Mieter immens, wie in dem Fall einer Hagererin, die gewöhnlich 1250 Euro an Betriebskosten zahlen musste und nun mit 6000 Euro zur Kasse gebeten wird. Sie wandte sich verzweifelt an den Mieterverein. „Auch wenn die Nebenkosten sicher steigen, müssen solche Extremfälle genau geprüft werden“, weiß Rechtsberater Werner Beuckelmann, „Da lohnt es sich genauer hinzuschauen.“ Dabei ist der Mieterverein natürlich behilflich. Denn eine moralische Verantwortung scheint die LEG in Punkto Mieterhöhung in der jetzigen Situation nicht zu interessieren.

Geschichte der LEG

Die LEG entstand 1970 aus dem Zusammenschluss der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Rheinische Heim GmbH (Bonn), Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Rote Erde GmbH (Münster), Westfälische Lippe Heimstätte GmbH (Dortmund) sowie der Rheinische Heimstätte GmbH (Düsseldorf) und wurde zur Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrar-

ordnung (LEG). Aufgabenschwerpunkte waren Stadtanierung, Stadtentwicklung, Wohnungsbau sowie Kleinsiedlungswesen. Allerdings wurde sie 2008 privatisiert und wandelte sich dadurch von einem landeseigenen öffentlich-rechtlichen Wohnungsversorger und Stadt- und Projektentwickler hin zu einem führenden privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Seit 2013 ist die LEG ein börsennotiertes Unternehmen.

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

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
- Außenauflüge
- Aufzugverleih mit Personal
- Möbellagerung in beheizten Räumen
- Klaviertransport

Hydraulischer Abgleich wird für Vermieter zur Pflicht

Bei dem Mieter im Erdgeschoss verbrennt man sich die Finger am Heizkörper, während die Mieterin im 5. Stock lediglich ein bisschen Wärme am Heizkörper spürt. Das ist nicht nur ärgerlich, sondern kostet auch Energie. Deshalb hat die Bundesregierung zum 1. Oktober 2022 Vermieter dazu verpflichtet, ihre Heizanlagen zu optimieren.

Die „Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen“ – kurz EnSimiMaV – schreibt den hydraulischen Abgleich von Gaszentralheizungssystemen für bestimmte Wohngebäude vor und hat dafür auch Fristen gesetzt. Der Hydraulische Abgleich ist durchzuführen:

Bis zum 30. September 2023 in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten

Bis zum 15. September 2024 in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten

Die Verordnung erlaubt aber auch Ausnahmen: Und zwar, wenn ein Heizsystem in der aktuellen Konfiguration bereits hydraulisch abge-

glichen wurde. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ein Heizungstausch oder eine Wärmedämmung von mindestens 50 Prozent der wärmeübertragenden Umfassungsfläche des Gebäudes bevorsteht.

Die Maßnahme muss außerdem von einer entsprechenden Fachkraft durchgeführt werden. Der Eigentümer trägt dabei die Kosten, die nicht auf die Mietparteien umgelegt werden dürfen, wie die gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online (www.co2online.de) mitteilt.



Damit die Heizung auf warm steht müssen Vermieter einen hydraulischen Abgleich durchführen.

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 zuzü-

glich Mehrwertsteuer. Die Erstellung und Zusendung des Protokolls ist im Preis enthalten.

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

Kontakt: Dipl.-Biologe Joachim P. Ehrhardt, Steinkuhlstraße 12, 44799 Bochum, Tel. 02 34 / 38 36 19, Mobil 01 79 / 4 93 15 67, Mail : info@umweltundwohnen.de
Wegen Krankheit können bis Ostern 2023 keine Analysen erstellt werden.

Wir beraten Sie gern



Rechtsanwalt
Alexander
Wieczorek



Rechtsanwalt
Stefan
Wintersohle



Assessor jur.
Frank Beitz



Assessor jur.
Werner
Beuckelmann

... auch in unseren Außenstellen!

Altena

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

Arnsberg

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, 15.30 bis 16.30 Uhr – Altes Rathaus, Alter Markt 19, EG, Zimmer 9
☎ 0 23 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

Persönliche und telefonische Rechtsberatung für Mitglieder in der Geschäftsstelle und in den Außenstellen nur nach Voranmeldung! Es gilt nach wie vor die Maskenpflicht.

Unsere Rechtsberater:

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

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.

Einmalzahlung im Dezember - Wie komme ich an mein Geld?

Mit der im November von der Bundesregierung beschlossenen sogenannten Dezemberhilfe wird eine einmalige Entlastung bei den Kosten für Erdgas und Fernwärme gewährt. Die Entlastung, die ab einem Jahreseinkommen von 72.000 Euro versteuert werden muss, erreicht Mieterinnen und Mieter auf unterschiedliche Weise. Viele Fragen sind offen. Der Deutsche Mieterbund gibt Antworten.

Wie wird der Entlastungsbetrag berechnet?

Der Entlastungsbetrag für Gas berechnet sich aus dem Arbeitspreis (Stand 1. Dezember 2022) multipliziert mit einem Zwölftel des Jahresverbrauchs, den der Erdgaslieferant für die Entnahmestelle im Monat September 2022 prognostiziert hat. Das entspricht in der Regel einem Monatsverbrauch des Vorjahres. Der Entlastungsbetrag für Fernwärme beträgt 120 Prozent des Betrages der im September 2022 an das Wärmeversorgungsunternehmen geleisteten monatlichen Abschlagszahlung.

Was gilt für dezentral versorgte Mieter?

Dezentral versorgte Mieter (sprich Mieter, die eigene Verträge mit dem Energielieferanten haben) erhalten den Entlastungsbetrag direkt vom Versorger. Dies betrifft weniger als 10 Prozent aller Miet-

wohnungen. Als Soforthilfe wird ihnen die Abschlagszahlung für Dezember gutgeschrieben. Entweder wird der Abschlag vom Energieversorger nicht abgebucht oder der Abschlag wird zunächst abgebucht und dann unverzüglich erstattet. Zudem wird der Entlastungsbetrag in der Abrechnung ausgewiesen.

Wie wird der Betrag gutgeschrieben?

Zentral versorgte Mieter, also Mieter, die ihre Wärme vom Vermieter beziehen und eine jährliche Heizkostenabrechnung erhalten, erreicht die Entlastung erst mit der Nebenkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2022, also spätestens Ende 2023. Dies betrifft die absolute Mehrheit der Mieter. In der Abrechnung muss der Vermietende die Entlastung dem jeweiligen Mieter gutschreiben. Das bedeutet, dass sich eine etwaige Nachzahlung um den Entlastungsbetrag verringert, sich ein eventuelles Guthaben ergibt oder erhöht.

Hinweis: Da nur die Höhe der Entlastung des Vermietenden auf der Abrechnung angegeben werden muss, bleibt es für Mieter intransparent, wie sich ihr individueller Entlastungsbetrag berechnet und in welcher Höhe dieser ausfällt. Zentral versorgten Mietern ist daher zu raten, ihre Nebenkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2022 auch auf die

Berücksichtigung des korrekten Entlastungsbetrages hin zu überprüfen. Sie haben das Recht, alle relevanten Belege des Vermietenden einzusehen. Hilfe erhalten Mieter vom örtlichen Mietervereinen.

Bestehen Informationspflichten der Vermieter gegenüber Mietern?

Ja. Vermieter müssen Mieter im Dezember 2022 mitteilen, in welcher Höhe sie selbst (also der Vermieter, nicht der Mieter!) von Erdgas- oder Fernwärmelieferungskosten entlastet werden. Auch in der im Jahr 2023 folgenden Heizkostenabrechnung über das Abrechnungsjahr 2022 muss die Entlastung der Vermieter (nicht des einzelnen Mieters!) aufgeführt sein.

Was passiert, wenn Mieter bereits erhöhte Vorauszahlungen leisten?

Wurden die Betriebskosten aufgrund der steigenden Kosten für Erdgas und Fernwärme in den letzten neun Monaten erhöht, dürfen Mieter ihre Vorauszahlung auf die Heizkosten im Dezember 2022 einmalig und nur um den erhöhten Betrag kürzen. Diese Kürzung müssen sie jedoch selbst vornehmen. Sofern eine Kürzung der Vorauszahlung im Monat Dezember zeitlich nicht mehr möglich ist, können Mieter den entsprechenden Betrag von dem Vermieter zurückverlangen oder die nächste Betriebskostenvorauszahlung um

den entsprechenden Betrag kürzen. Sofern der Vermieter über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügt, kann er - auf entsprechende Bitte des Mieters hin - entscheiden, ob der Betrag einmalig rücküberwiesen wird oder einmalig die SEPA-Buchungen geändert wird.

Hinweis: Die Berechnung der Kürzung dürfte für Mieter in der Praxis schwierig werden, wenn eine einheitliche Gesamtvorauszahlung für alle Betriebskosten vereinbart ist. Denn in der Regel bekommen sie dann mit der Betriebskostenerhöhung nicht mitgeteilt, welcher Teil der Erhöhung auf die Energiepreisentwicklung zurückzuführen ist. Hilfe finden Mieter beim Mieterverein.

Was passiert bei kürzlich erst abgeschlossenen Mietverträgen?

Bei Mietern, für die erstmalig eine Vorauszahlung von Heizkosten für Erdgas vereinbart wurde (i.d.R. also bei neuen Mietverträgen) darf der Betrag der Heizkostenvorauszahlung für Dezember pauschal um 25 Prozent gekürzt werden. Diese Kürzung muss der Mieter selbst vornehmen und gilt nicht für mit Fernwärme versorgte Mieter. Wenn eine einheitliche Gesamtvorauszahlung für alle Betriebskosten vereinbart ist, ist auch hier die Kürzung praktisch schwierig, weil der auf die Heizkosten entfallende Anteil in der Vorauszahlung in der Regel Mietern nicht bekannt ist (s.o.).

Besteht die Gefahr der Kündigung, wenn Mieter versehentlich zu viel kürzen?

Nein. Allein aufgrund einer fehlerhaften Berechnung des einbehaltungsfähigen Betrages geraten Mieter nicht in die Gefahr einer Kündigung des Mietverhältnisses. Ab einem Zahlungsverzug von mehr als einer Monatsmiete kann Mietern eine Kündigung drohen. Dieser ist de facto durch die Einbehaltung des Erhöhungsbetrages (betrifft mehr als neun Monate alte Mietverträge, bei denen die Vorauszahlung innerhalb der letzten neun Monate erhöht wurde) oder eines Viertels der Heizkostenvorauszahlung (betrifft Mietverträge jüngeren Datums) nicht möglich.

Kritisch kann es werden, wenn bereits Rückstände mit der Miete oder mit Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung bestehen. Hier ist Vorsicht geboten, denn diese zählen bei der Rückstandsberechnung mit. Auch hier hilft der Mieterverein.



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**

Neue Servicefirma „Farbwunder“ mit speziellem Angebot

Die Bürogemeinschaft der Mietervereine freut sich, einen neuen Malerservice für ihre Mitglieder anbieten zu können. Mit Maler- und Lackierermeister sowie Fachkaufmann (HwK) Benjamin Still und seiner Firma Farbwunder konnte ein kompetenter und zuverlässiger Handwerker für uns und damit für unsere Mitglieder gewonnen werden.

Benjamin Still sieht seinen Betrieb nicht als reinen Malerbetrieb, sondern als modernes Dienstleistungsunternehmen, bei dem guter Service wichtig ist. Dabei ist die Bandbreite der Leistungen, die Benjamin Still mit seinem Betrieb erbringt, weit gefächert. Die Arbeiten im Innenbereich reichen von den klassischen Malerarbeiten über Lackierarbeiten jeglicher Art, kreative Raumgestaltung, Bodenbelagsarbeiten bis hin zu Trockenbauarbeiten und kleineren Fliesenreparaturen. Im Außenbereich übernimmt die Firma Farbwunder fast alles, was mit Arbeiten an der Fassade zu tun hat

Senioren- und Urlaubsservice

„Wir bieten aber auch spezielle Dienstleistungen wie unseren Urlaubsservice oder unseren Seniorenservice an“, weist der Malermeister auf die nicht alltäglichen Angebote hin. Der Betrieb ist

deshalb offiziell als „Generationenfreundlicher Betrieb“ zertifiziert worden. Diese Auszeichnung haben Handwerkskammern, Fachverbände und Betriebe mit dem Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH) und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) als Markenzeichen entwickelt. Ausgezeichnet werden Betriebe, die generationenfreundliche Produkte und Dienstleistungen entwickeln und anbieten. Konkret heißt das bei Farbwunder, dass vor den eigentli-



chen Arbeiten auch Möbel gerückt und eventuell auch Schränke auseinandergebaut werden. Der Inhalt wird von den Mitarbeitern auch in Umzugskartons verpackt. Nach getaner Arbeit wird alles wieder zurückgestellt.

Beim Urlaubsservice werden Arbeiten während der Urlaubszeit der Kunden ausgeführt. „Vor dem Urlaub der Kunden besprechen diese mit mir die Arbeiten, die ausgeführt werden sollen, und ich



Maler- und Lackierermeister Benjamin Still steht mit seiner Firma Farbwunder für die Mitglieder der Mietervereine zur Verfügung.

koordiniere diese so, dass diese während des Urlaubes ausgeführt werden“, erklärt der Firmeninhaber.

Für Schimmelsanierungen ist Benjamin Still ebenso ausgebildet wie für Innendämmungen. Zusätzlich sitzt er als Mitglied im Meisterprüfungsausschuss der Handwerkskammer Dortmund.

Rabatt für Mitglieder

„Wir sind froh, einen so kompetenten Partner für unsere Mitglieder gewinnen zu können“, beteuert Stefan Wintersohle vom Mieterverein.

Mitglieder der Bürogemeinschaft der Mietervereine bekommen auf die Leistungen der Firma Farbwunder 10 Prozent Rabatt - und das auch im gesamten Vereinsgebiet.

Beratungszeiten bei der VBZ in Hagen geändert

Die Verbraucherzentrale Hagen bietet in Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Hagen Beratungen zu Mietrechtsfragen an. Ab dem 1. Januar 2023 stehen die Rechtsberater des Mietervereins jeden Montag ab 14 Uhr (geänderte Zeit!) in den Räumlichkeiten der Verbraucherzentrale Hagen, Hohenzollernstraße 8, zur Verfügung.

Dabei erhebt die Verbraucherzentrale eine Gebühr von 20 Euro pro Viertelstunde Beratung, unabhängig davon, ob Ratsuchende Mitglied im Mieterverein sind oder nicht. Wer nach dieser Beratung Mitglied im Mieterverein werden möchte, dem werden nach Vorlage der Quittung der Verbraucherzentrale 15 Euro gutgeschrieben.

Betriebskosten Check vom DMB und co2online

Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat gemeinsam mit der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online ein einfaches Online-Tool zur Erfassung und Auswertung der eigenen Betriebskosten entwickelt - den BetriebskostenCheck. Unter www.mieterbund.de/service/betriebskostencheck.html können sowohl Mieter als auch Wohnungseigentümer schnell und einfach die Daten ihrer letzten Betriebskostenabrechnung eingeben. Der Check führt Schritt für Schritt durch die einzelnen Abrechnungspunkte, wie Kosten für Warm- und Kaltwasser, Heizung, Hauswart, Winterdienst, Grundsteuer, Schornsteinreinigung, Müll, Versicherungen etc. Kurze und leicht verständliche Informationen zu den einzelnen Kostenpositionen erleichtern die Eingabe.

Anschließend bewertet der BetriebskostenCheck die Betriebskosten des Wohngebäudes und vergleicht die Daten mit dem bundesweiten Durchschnitt. Nutzer finden so Vergleichswerte. Je nach Ergebnis bietet der BetriebskostenCheck zudem Informationen an, bei welchen verbrauchsabhängigen Kosten Einsparpotenziale vorhanden sind und wie Kosten gesenkt werden können.

„Mit Hilfe unseres neuen Checks können Mieter erfahren, welche Einsparpotenziale bei ihren Betriebskosten vorhanden sind. Das ist in Zeiten der Energiepreiskrise und massiv steigenden Heizkosten wichtiger denn je“, erklärt die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes, Melanie Weber-Moritz. (dmb)

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

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

Tel.: 02331-18 86 282

Seniorenservice
& Bodenleger



Malerbetrieb

FARBWUNDER

WIR KÖNNEN MEHR ALS NUR SCHWARZ - WEISS

www.malerbetrieb-farbwunder.de

Von Kerzenschein bis Heizungsbau

Rechtsprechung zu Weihnachten

Zum Christfest sollte es auch warm sein

Wie sollte es anders sein - es wird kalt und die Heizung fällt aus. So mehrfach geschehen in einer Mietwohnung kurz vor Weihnachten. Vor allem an den Weihnachtstagen war die Heizung regelmäßig defekt. Der Mieter teilte diesen Umstand unverzüglich dem Hausmeister mit, der die Heizung nach jedem Ausfall gleich wieder zum Laufen brachte. Dennoch sah sich der Mieter damit zur Minderung der Miete für den Zeitraum im Dezember berechtigt. Da die Dezembermiete schon bezahlt war, behielt der Mieter einen entsprechenden Teil der Januarrente ein. Das gefiel aber dem Vermieter nicht, er klagte daraufhin und forderte die vollständige Zahlung.

Das sah das Amtsgericht Frankfurt am Main anders (Az. 33 C 588/11-76). Der Beklagte habe sogar Anspruch auf Rückzahlung überbezahlter Miete gemäß § 812 Abs. 1 BGB. Im Dezember sei die Miete mit einem Mangel behaftet gewesen, der die Tauglichkeit der Wohnung zu dem vertraglich vereinbarten Zweck nicht unerheblich beeinträchtigt habe. Die Beeinträchtigung durch den Heizungsausfall in der Heizperiode, vor allem aber über die Weihnachtstage, begründe eine Mietminderung um 25 Prozent der Monatsmiete.

Bitte nicht übertreiben

Überaus verärgert war ein Vermieter, weil sein Mieter Lichterketten im Außenbereich angebracht hatte. Wohl zu viel des Guten, denn der Vermieter wollte seinem Mieter wegen Deko-Wahns kündigen. Das geht nicht, urteilte das Landgericht Berlin (Az.: 65 S 390/09). Es sei weit verbreitete Sitte, in der Weihnachtszeit Fenster und Balkone mit elektrischer Beleuchtung zu schmücken und somit hinzunehmen. Allerdings hatte der Vermieter das Anbringen einer festlichen, elektrischen Beleuchtung im Mietvertrag auch nicht verboten. Vielleicht war er aber auch nur ein Weihnachtsmuffel.

Dennoch hat eine weihnachtliche Außenbeleuchtung auch ihre Grenzen. Ähnelt die Beleuchtung eher einer Flutlichtanlage, die dann auch noch das nachbarliche Schlafzimmer ausleuchtet, so sind Grenzen überschritten. Damit sich kein

Nachbar an der Beleuchtung stören kann sollte der Eigentümer der Weihnachtsdekoration diese Beleuchtung gegen 22 Uhr ausschalten. Tatsächlich wird die Weihnachtsbeleuchtung als Immission angesehen. Eine private Immission jedoch darf die öffentliche Beleuchtung nicht merklich überschreiten, damit keine Beeinträchtigung oder gar Störung der Nachbarn oder anderen Menschen in der direkten Umgebung erfolgen kann. Das Landgericht stellte in einem Urteil fest (Az 10 S 46/01), dass eine 40 Watt Lampe in den Nachtstunden bei einem Dauerbetrieb eine nachbarschaftsrechtliche Beeinträchtigung darstellt und dementsprechend unterlassen werden muss.

Zu Weihnachten ein Recht auf Ruhe

Eine neue Heizung kurz vor Weihnachten muss ein Mieter nicht hinnehmen. Auch wenn der Vermieter schon im Oktober den Einbau der Gasetagenheizung einschließlich Gaszuleitung aus dem Keller vom 12. bis 22. Dezember schriftlich an-

kündigt hat. Das Amtsgericht Köln sagte, dass der Mieter in der Weihnachtszeit erheblichem Schmutz in der Wohnung ausgesetzt gewesen wäre. Dies sei in der Weihnachtszeit ohne zwingenden Grund nicht zumutbar (Az 215 C 293/93).

Weihnachtliche Stimmung im Hausflur hat Grenzen

Die weihnachtliche Dekoration ist immer auch eine Geschmackssache. Leider entfachen sich daran auch immer wieder Meinungsverschiedenheiten. Gefällt dem einen Nachbarn ein bunter Kranz an der Wohnungstür gegenüber nicht, so hat er Pech gehabt. So urteilte das Landgericht Düsseldorf (Az.: 25 T 500/98). Vermieter oder Mieter können anderen Mietern den Türkranz nicht untersagen, solange die Mietsache nicht beschädigt wird.

Das ausgiebige Schmücken der Gemeinschaftsflächen im Hausflur muss allerdings nicht hinge-

nommen werden. (Amtsgericht Münster, Az.: 38 C 1858/08). Führt das Schmücken zu einer Gefährdung oder gibt es Mieter, die sich daran stören, so muss das auch nicht hingenommen werden. - Wohl dem, der keinen Weihnachtsmuffel im Haus wohnen hat!

Dabei dürfte der Duft von selbstgebackenen Plätzchen wohl jeden Weihnachtsmuffel milde stimmen. Nicht jedoch künstliche weihnachtliche Gerüche, die per Spraydose oder Duftlampe im Treppenhaus verbreitet werden. Diese Gerüche müssen tatsächlich nicht akzeptiert werden (Oberlandesgericht Düsseldorf Az.: 3 WX 98/03).



Manchmal ist der Wille schwach

Wer in der Weihnachtszeit (und auch im restlichen Jahr) unbeaufsichtigt eine Kerze brennen lässt, der handelt grob fahrlässig. Dazu gibt es genügend Gerichtsurteile. Umso bemerkenswerter ist ein Gerichtsurteil, das das Oberlandesgericht Düsseldorf (Az. 4 U 182/98) fällte. Dabei ging es auch um unbeaufsichtigte Kerzen, die einen Adventskranz in Brand setzten und dadurch das Haus total verrusteten.

Doch das Gericht zeigte sich gnädig. Denn der Mann war früh morgens mit den fürsorglichsten Absichten aufgestanden, hatte den Adventskranz angezündet und Kaffee für seine Freundin gemacht. Als er sie wecken und zum Kaffee holen wollte, hatte diese anderes im Sinn. so blieb der Adventskranz eine Weile unbeaufsichtigt. Leider mit den oben genannten Folgen.

Die Versicherung des Mannes wollte den Schaden nicht zahlen, sah sie doch eine grobe Fahrlässigkeit.

Das Oberlandesgericht ging jedoch davon aus, dass der Kläger nach dem Betreten des Schlafzimmers aufgrund der „körperlichen Reize“ seiner Lebensgefährtin nicht mehr an den brennenden Adventskranz gedacht habe. Für die Darstellung des Klägers, von seiner Lebensgefährtin ungeplant abgelenkt worden zu sein, spreche im Übrigen, dass er unstreitig den Frühstückskaffee bereits zubereitet hatte, als er sich in das Schlafzimmer begab. Sein Verhalten erscheine danach zwar fahrlässig, aber - unabhängig davon ob der Aufenthalt im Schlafzimmer 15 oder 60 Minuten dauerte - nicht in einem Ausmaß schuldhaft, welches als unverzeihlich und damit nach § 61 VVG als vorwerfbar grob fahrlässig gilt. Dem Mann kam auch zugute, dass er zum Zeitpunkt der Verhandlung mit seiner damaligen Freundin verheiratet war.

Heiligabend ist kein Feiertag

Muss man an Heiligabend besonders ruhig sein? Heiligabend gehört zu den regulären Werktagen, wenn dieser nicht gerade auf einen Sonntag fällt. Deshalb kann man in der Regel bis Mittag einkaufen und die

gesetzlichen Regelungen bezüglich der Lautstärke entsprechen denen herkömmlicher Werktage. Die Lautstärke muss also erst ab 22 Uhr auf Zimmerlautstärke herunterge-regelt werden.

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

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

Beitrittserklärung

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

Mitgliedsnummer (wird vom Mieterverein eingetragen) _____

Bitte nachfolgende Angaben in Druckschrift ausfüllen!

Die Mitgliedschaft soll beginnen sofort ab dem _____

Anrede

Anrede

Vorname

Vorname Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Name

Name Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Geburtsdatum

Geburtsdatum Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Straße / Hausnummer

Telefon

PLZ / Wohnort

Mobil

E-Mail

Ort

Datum

Unterschrift Mitglied

Unterschrift Ehegatte / Lebensgefährte(in)

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

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.

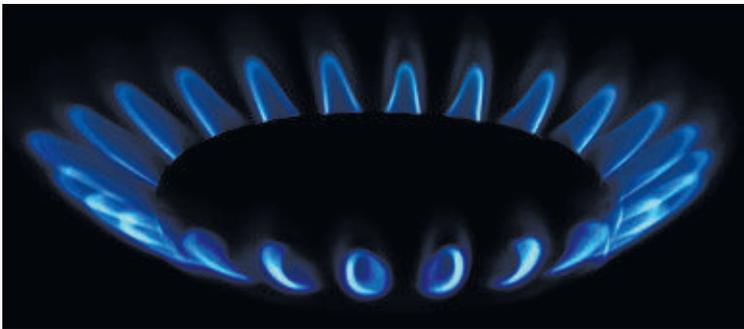
Satz und Layout: Bianca Wölki **Erscheinungsweise:** Vierteljährlich; Einzelpreis 1,50 Euro (für Mitglieder im Betrag enthalten); Auflage: 13 000. **Druck:** Aschendorff Druckzentrum, Nachdruck – auch auszugsweise – mit Quellenangabe und Belegexemplar gestattet.

Das alles hat unsere Bundesregierung in diesem Jahr beschlossen, um die Bürger im Jahr 2023 zu entlasten:

Abgaben für Energien werden reduziert

Mit dem „Gesetz zur temporären Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferungen über das Erdgasnetz“ wurde beschlossen, dass ab dem 1. Oktober 2022 bis Ende März 2024 der **Umsatzsteuersatz** auf Gas von 19 auf 7 Prozent reduziert wird. Davon profitieren auch Fernwärmekunden.

Die **CO₂-Bepreisung**, die im Jahr 2021 eingeführt wurde, sollte sich jedes Jahr erhöhen. Im Jahr 2022 wurden pro Tonne 30 Euro fällig. Die geplante Erhöhung von 5 Euro im Jahr 2023 wird nun um ein Jahr verschoben. Seit dem 1. Juli 2022 wurde die **EEG-Umlage** abgeschafft.



Gaspreisbremse reduziert Kosten

Ab März 2023 startet die Gas- und Wärmepreisbremse und umfasst auch rückwirkend die Monate Januar und Februar. Bei der Gaspreisbremse soll für private Haushalte der Gaspreis bei 12 Cent pro Kilowattstunde gedeckelt werden. Für Fernwärme beträgt der

gedeckelte Preis 9,5 Cent je Kilowattstunde. Das heißt: Für ein Kontingent von 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gilt der niedrigere Preis. Für den restlichen Verbrauch muss der normale Marktpreis gezahlt werden. (siehe Seite 8 / 9)

Strompreisbremse deckelt Preis

Der Strompreis für private Verbraucher wird ab Januar 2023 bei 40 Cent pro Kilowattstunde gedeckelt. Dies gilt für den Basisbedarf von 80 Prozent des historischen Verbrauchs - in der Regel gemessen am Vorjahr. Für den übrigen Ver-

brauch, der darüber hinausgeht, muss der reguläre Marktpreis gezahlt werden. Die Auszahlung der Entlastungsbeträge für Januar und Februar 2023 erfolgt mit Rücksicht auf die Versorgungsunternehmen aber erst im März 2023.

Kündigungsschutz

Sollte das Geld doch mal richtig knapp werden, so beruhigt die Bundesregierung Mieterinnen und Mieter, die höhere Betriebskostenvorauszahlungen kurzfristig nicht zahlen können, dass sie einen Schutz vor Kündigungen erhalten.

Auch der Strom oder das Gas soll nicht gesperrt werden können. Jeder soll die Möglichkeit bekommen, Energiekosten zu stunden. Dafür soll das Energierecht angepasst werden.



Mehr Geld für Kinder

Auch die Familien sollen entlastet werden. Für das erste und zweite Kind wird das **Kindergeld** ab dem 1. Januar 2023 monatlich um 31 Euro erhöht. Für das dritte Kind gibt es 25 Euro monatlich mehr.

Familien, die mit Hartz IV auskommen müssen, Wohngeld erhalten, einen Anspruch auf Kinderzuschlag haben oder Leistungen nach dem Asylbewerber-

leistungsgesetz bekommen, erhalten einen monatlichen **Sofortzuschlag** von 20 Euro pro Kind.

Familien mit niedrigem Haushaltseinkommen werden auch durch eine Erhöhung des Kinderzuschlags unterstützt, der am 1. Juli 2022 eingeführt wurde. Ab dem 1. Januar 2023 wird der **Kinderzuschlag** auf 250 Euro monatlich angehoben.



Bürgergeld statt ALG II

Das Bürgergeld löst das Arbeitslosengeld II ab. Damit steigen die Regelbedarfe, abhängig von aktuellen Teuerungsraten. Die **Regelbedarfe** für das kommende Jahr wurden entsprechend berechnet, so dass ab dem 1. Januar 2023 ein alleinstehender Erwachsener 502 Euro erhält - 53 Euro mehr. Im ersten Jahr des Bürgergeldbezugs gilt eine Ka-

renzzeit, in der die Heizkosten in angemessener Höhe und die Unterkunftskosten übernommen werden. Vermögen darf erst ab 40.000 Euro angetastet werden. Wer zwischen 520 und 1.000 Euro verdient, dem werden die Freibeträge auf 30 Prozent angehoben, Schülern sowie Studierenden auf 520 Euro. Providieren sollen auch Auszubildende.

Mehr Wohngeld für mehr Menschen

Mit dem „Wohngeld plus“ bekommen ab dem 1. Januar 2023 mehr Geringverdienende ein höheres

Wohngeld. Der Betrag wird sich voraussichtlich um durchschnittlich 190 Euro pro Monat erhöhen.

Rentenbeiträge

Steuerzahler sollen ihre Rentenbeiträge ab dem 1. Januar 2023 voll absetzen können - zwei Jahre früher als ursprünglich geplant. Künftig werden Renten in der Auszahlungsphase im Alter besteuert. Als Aus-

gleich dafür können die Aufwendungen für die Altersvorsorge während der Erwerbstätigkeit steuerlich geltend gemacht werden. Sie reduzieren so die Steuerzahlungen der Beschäftigten.

Alexander Wieczorek Rechtsanwalt



Mietrecht
Strafrecht
Mediator

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 40 · Fax 0 23 31 / 2 04 36 29
eMail: info@Kanzlei-am-Kreisel.de