



Vier Häuser ohne fließendes Wasser

Ein Wasserrohrbruch sorgte Anfang Februar dafür, dass vier Häuser in der Johann-Gottlieb-Fichte-Straße ohne Wasser waren. Die Verwaltungsgesellschaft MVGM war auch in diesem Fall wieder nicht zu erreichen.

Nachdem eine Wohnung im Haus Nummer 14 unter Wasser stand, weil im Schlafzimmer eine Wasserfontäne aus dem Boden sprudelte, sperrte die herbeigerufene Feuerwehr das Hauptabsperrventil des Hauses. Leider erfolglos, denn das Wasser sprudelte weiter.

Weder die Feuerwehr, noch die Bewohner konnten die MVGM erreichen, auch nicht über die hinterlegte Notfallnummer. Schließlich wurde ein Mitarbeiter der Mark-E hinzugerufen, der die komplette Wasserzufuhr für die zusammenhängenden Häuser 8, 10, 12 und 14 abstellte.

Wie lange diese Häuser und damit die Mieter kein Wasser hatten, ist dem Mieterverein nicht bekannt. Bekannt ist allerdings, dass zumindest die Mieter im Haus Nummer 8 erst nach drei Wochen wieder warmes Wasser hatten. Ein Bewohner, Mitglied des Mietervereins, erklärte: „Ich habe so oft versucht jemanden zu erreichen. Als ich es dann geschafft habe, sagte man mir, der Versorgungsraum sei von der Feuerwehr aufgebrochen worden und jetzt wisse man nicht, wo der neue Schlüssel sei.“ Eine Aussage, die nicht nur den Mieter sprachlos macht, aber leider nicht ungewöhnlich ist. Denn auch der Mieterverein hat Schwierigkeiten jemanden bei der MVGM zu erreichen - telefonisch, postalisch oder per Mail. Trotzdem bleiben wir dran und stehen unseren Mitgliedern immer beratend zur Seite

Mieter zahlen für LEG und Vonovia

Während bei der LEG Immobilien mit dem Geschäftsergebnis 2023 die Gewinnprognose übertroffen wurde und der Aktienkurs steigt, musste Vonovia SE, Deutschlands größter Wohnungskonzern, einen Rekordverlust von 6,75 Mrd. Euro verkünden. Der Vorstand der LEG schlägt eine Dividende von 2,45 Euro pro Aktie vor, Vonovia zahlt 90 Cent pro Aktie. In beiden Fällen, sind die Mieter diejenigen, die alles mitzutragen haben.

„Das, was die LEG liquiditätsorientierte Strategie nennt, bedeutet maximale Mieterhöhung, Vernachlässigung des Bestands und Einstellung des Neubaus. Gewinne aus den Mieteinnahmen werden an die Aktionäre ausgeschüttet, anstatt in Erhalt und Neubau zu fließen“, bezieht Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW, Stellung. Der An-

stieg der Nettokaltmiete liegt bei der LEG mit vier Prozent weit über dem Bundesdurchschnitt (2%). Auf der anderen Seite brachen die Investitionen von 40,61 auf 35,01 Euro pro Quadratmeter im Jahresverlauf ein.

Der große Bilanzverlust der Vonovia ist auf die Abwertung der Immobilienbestände zurückzuführen. Zudem sind der Verschuldungsgrad und die Zinslast gestiegen. Damit bleibt das Wohnungsunternehmen weiter unter Druck. So wurden die Mieten um 3,8 Prozent erhöht, während Investitionen im Geschäftsjahr 2023 um ein Drittel einbrachen.

„Wir befürchten, dass Vonovia weiterhin auf maximale Mietsteigerungen setzt und die Investitionen in Instandhaltung und den dringend benötigten Neubau zurückfährt“, so Witzke.

Seite 3

Im Interview —
Sachverständiger gibt
Antworten zu Feuchtigkeit

Seite 5

Velero Wohnen —
Hohenlimburger Mieter
wartet auf Antworten

Seite 8

Kabelfernsehen —
Das ändert sich ab
dem 1. Juli 2024

Seite 12

Betriebskostenspiegel —
für Deutschland
und Nordrhein-Westfalen

Inhalt

- Seite 1 -** MVGM nicht erreichbar
Vier Häuser ohne Wasser
- Seite 2 -** Kommentar von Klaus-P. Dietrich
- Seite 3 -** Sachverständiger für Feuchtigkeit
• Interview mit Ludger Kinner
- Seite 4 -** Thema: Velero
• ein Kommentar von Stefan Wintersohle
- Seite 5 -** Thema: Velero Wohnen:
• Statt einer Stellungnahme zum Widerspruch kommt nach 3 Jahren ein Mahnbescheid.
- Seite 6 -** Statistik der Rechtsberatung
• Betriebskosten bleiben Dauerproblem
- Seite 7 -** Gerichtsurteile
- Seite 8 -** Thema: Kabelfernsehen
• Wie geht es weiter nach dem Fall des Nebenkostenprivilegs:
Welche Möglichkeiten Mieter haben und worauf sie achten sollten
- Seite 9 -** Thema: Mietertag DMB NRW
• Zu wenig Wohnraum, zu hohe Mieten:
DMB fordert mehr Rechte für Mieter
- Seite 10 -** Beitrittserklärung
- Seite 11 -** Unsere Außenstellen
- Seite 12 -** Der neue Betriebskostenspiegel
• für Deutschland und NRW



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!

Die „Fortschrittskoalition“ und das Klimageld!

Am Anfang stand die Idee einer sogenannten „Fortschrittskoalition“. SPD, Grüne und FDP wollten einen anderen Umgang miteinander, ohne überlange Nachtsitzungen, offen ausgetragenen Streit und andere unangenehme Details. Sie vereinbarten einen fortschrittlichen Koalitionsvertrag, in dem einige für Mieter längst überfällige, relevante Maßnahmen zu finden waren. Unter anderem neben steigenden CO2-Preisen auch ein Klimageld – das als Ausgleich für eben diese steigenden CO2-Preise an alle Bundesbürger ausgezahlt werden sollte. Aber dann wurde die Koalition von der Realität eingeholt.



Eine Realität, die immer mehr an eine Realsatire erinnerte. Die FDP entpuppte sich als Opposition in der eigenen Regierung, blockierte im Koalitionsvertrag festgelegte Vereinbarungen, diskutierte längst ausdiskutierte Themen erneut umfangreich und breit angelegt. So wurden mieterrelevante Themen immer weiter auf der Prioritätenliste nach hinten geschoben. Der kritische Beobachter war geneigt, die oftmals als politische Geisterfahrer angesehenen – wobei in erster Linie die Herren Lindner und Busch gemeint sind – FDP-Minister ungläubig ob ihres Handelns zu betrachten. So hatte der für die Finanzen zuständige Lindner die Erledigung der „technischen Voraussetzungen“ für die Auszahlung des Klimageldes schon(!) im Jahr 2025 gesehen. Man hat ja Zeit, es geht schließlich nur um die Mieter und andere, die nicht zu den Besserverdienern gehören. Die eigene Klientel ist zwar auch betroffen, doch die merkt solche Beträge nicht, die wegen der Höhe bestenfalls in die Portokasse gehören. Ein Finanzminister, der sein Metier offensichtlich nicht beherrscht? Ein Blick in seine Vita bei Wikipedia lässt berechnete Zweifel an Lindners Qualifikation in Sachen Finanzen aufkommen.

Nun zur Auszahlung. „Ob wir die Förderlandschaft in diese Richtung politisch umbauen, das wird nach der nächsten Wahl zu entscheiden sein.“ So Linder in einem recht aktuellen Interview. Was meint er denn damit? Will er die Wähler schonend darauf vorbereiten, dass es das Klimageld – wenn überhaupt – erst nach der nächsten Bundestagswahl gibt? Jetzt – angesichts der für die FDP desolaten Umfragewerte – 4 Prozent auf Bundesebene und kein Ministerposten, kein Bundestagsmandat und keine Versorgungsposten auf Bundesebene in Sicht – rudert er natürlich zurück. Politiker sollten auch in schwierigen Zeiten zu ihrer Überzeugung stehen! Falls sie denn eine haben.

Wenn eine Partei, die alle möglichen Themen auf dem Schirm hat, sich aber für die Interessen der Mieter nicht wirklich stark gemacht hat, aus dem Bundestag verschwindet – was soll's. Die FDP unter 5 Prozent – die Menschen, die Miete zahlen, werden es leicht verschmerzen!

Schönen Tag noch!

Klaus-P. Dietrich

**Stefan
Wintersohle**

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

Rechtsanwalt

Fachanwalt
Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Sachverständiger kann bei Wohnungsmängeln helfen

Die Bürogemeinschaft der Mietervereine freut sich, einen neuen Sachverständigen für bauliche Mängel wie Feuchtigkeit gefunden zu haben.

Ludger Kinner ist Architekt und hat sich schon während seines Studiums für die Thematik interessiert und regelmäßig an Fortbildungen bei der Architektenkammer NRW teilgenommen. Schon seit 20 Jahren fertigt er Ortsbesichtigungsprotokolle für die Mietervereine in Dortmund an. Dabei erstellt er kein Gutachten, denn das würde deutlich weitergehend sein können. Dennoch wendet er gutachterliche Methoden an. Insbesondere im Winter während der Heizperiode macht er Untersuchungen zu Feuchteschäden mit Schimmelbefall.

Weil dieses Thema immer wieder aktuell ist, haben wir Ludger Kinner dazu einige Fragen gestellt.

Wie erkenne ich, dass meine Wohnung feucht ist?

Meist merkt man es erst, dass die Wohnung feucht ist, wenn es schon zu einem Schadensbild zum Beispiel Verfärbungen oder Verdunkelungen oder durch eine Schimmelbildung an Bauteiloberflächen gekommen ist.

Was sind die Ursachen für Schimmel?

Grundvoraussetzung ist immer das Vorhandensein von Feuchtigkeit.

Das kann auf verschiedene Weisen geschehen:

- Feuchtigkeit kann von außen eindringen, zum Beispiel durch Undichtigkeit von Bauteilen wie Dach, Fassade oder erdberührte Bauteile wie Kellerwände und Fundamente
- Wasserführende Leitungen wie Wasserzu- und ableitungen sowie undichte Heizleitungen oder Heizkörper
- Wasserschäden durch aus- oder überlaufende Geräte
- Feuchteschäden durch Kondensat an kalten Bauteiloberflächen (z.B. durch Wärmebrücken)
- Nutzungsfehler von Mietern zum Beispiel wenn das Verhältnis von Luftfeuchte und Raumtemperatur zu hoch ist

Der Schimmel ist zu sehen – was ist nun zu tun? Kann ich ihn einfach wegwischen?

Am besten ist, die Auffälligkeiten zu dokumentieren, möglichst mit Fotos. Kleinere befallene Flächen können erst einmal mit Reinigungsalkohol oder einem Mittel aus dem Baumarkt (am besten nicht auf Chlorbasis) behandelt werden. Damit werden zumindest erst einmal die Pilzsporen abgetötet. Damit wird aber noch lange nicht die Ursache beseitigt, dies sind also lediglich provisorische Maßnahmen. Bei größerem Befall, also einer Fläche von 0,5 Quadratmetern sollte professionelle Hilfe



Foto: unsplash anniespratt

Schimmel in der Wohnung ist immer ein Zeichen von Feuchtigkeit. Woher diese stammt, das kann ein Sachverständiger herausfinden.

in Anspruch genommen werden.

Muss ich mir Sorgen um meine Gesundheit machen, wenn ich Schimmel in der Wohnung habe?

Es gibt mehr als 300 Schimmelsorten, wovon die meisten keine Gefährdung bedeuten. Darüber hinaus ist es immer auch personenabhängig, wie Schimmel auf Menschen reagiert. Die einen merken noch gar nichts, wenn andere schon anfangen zu husten oder Hautausschläge bekommen. Gewissheit über die Art des Schimmels und die Höhe der Belastung kann nur durch eine Probennahme zum Beispiel durch ein Umweltinstitut erlangt werden.

Wie kann ich Schimmel vorbeugen?

In der Regel haben die Mietervereine Merkblätter zum Wohnverhalten, um einer Schimmelbildung durch Nutzerfehlerverhalten vorzubeugen. (<https://mietervereine-hagen.de/service/> unter Ratgeber: „Feuchte Wände und Schimmel“).

Sie machen auch Aufmaße, wann brauche ich das und wieso ist es so wichtig?

Wenn ein Bewohner das Gefühl bekommt, die im Mietvertrag oder in der Nebenkostenabrechnung angegebenen Quadratmeter stimmen nicht mit der Realität überein (Flächen falsch oder zu viel berechnet), macht ein neues Aufmaß Sinn.

Neben dem Aufmaß von Wohnungen/Mietobjekten, steht Ludger Kinner den Mietern auch bei der Übergabe von Wohnungen zur Seite. „Darüber hinaus begutachte ich aber auch andere bauliche Mängel, wie z.B. Beschädigungen an Bauteilen.“

Normalerweise müssen Kunden mit Honorarkosten von 85 Euro/Stunde plus Mehrwertsteuer rechnen. Mitglieder von Mietervereinen genießen aber einen besonderen Bonus. Wegen der längeren Anfahrten müssen die Mitglieder bei einem vergünstigten Tarif mit Kosten zwischen 150 und 200 Euro rechnen. (wö)

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

Gesetz zur Bürokratie betrifft auch die Mieter

Das Bundeskabinett hat das vom Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann vorgelegte Vierte Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie verabschiedet. Das Gesetz hat auch Auswirkungen auf Mietverhältnisse.

So sollen Vermietende berechtigt sein, ihnen erteilte analoge Belege in digitaler Form bereitzustellen. Mieter haben dann keinen Anspruch auf Einsicht in analoge Originalbelege mehr, um abgerechnete Betriebskosten zu prüfen, sondern müssen nach Wahl der Vermietenden gegebenenfalls digitale Kopien akzeptieren.

In seiner Stellungnahme lehnt der Deutsche Mieterbund diese Änderung ab. Sie würde keine angemessene Erleichterung im Zusammenhang mit der Belegeinsicht bewirken, sondern dazu führen, dass Mieter in ihren Möglichkeiten zur Belegeinsicht zusätzlich eingeschränkt werden und ihnen eine Kontrolle abgerechneter Betriebskosten erschwert wird. Auch für die Mietervereine wird die Arbeit erschwert. Aktuell erlangt die Prüfung von Betriebskostenabrechnungen besondere Bedeutung, weil sich die Energiekosten- und Preissteigerungen auswirken. Auch hier zeigt sich, dass die Abrechnungen oftmals überhöht sind, weil sie fehlerhaft erstellt wurden.

Kommentar

Velero Immobilien Zumutung für Mieter

Seit Jahren werden vom Mieterverein insbesondere Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der oben genannten Verwaltungsgesellschaft überprüft. Notwendige Grundlage hierfür sind stets die Rechnungen, die den einzelnen abgerechneten Positionen zugrunde liegen. Deshalb besteht der erste Schritt oftmals darin, diese Belege anzufordern. Im Regelfall werden diese Schreiben jedoch nicht beantwortet. Auch nach entsprechenden mehrfachen Erinnerungen reagiert die Velero Immobilien GmbH nicht. Egal ob per Fax, per E-Mail oder per Post, eine Bearbeitung erfolgt von dort nicht.

Dies führt im Umkehrschluss für die Mieter natürlich dazu, dass Zahlungen zunächst nicht geleistet werden, da keine Überprüfung stattfinden konnte. Die einzigen Reaktionen bestehen darin, dass in regelmäßigen Abständen Mahnungen verschickt werden, wobei nach einer gewissen Anzahl dann auch mit fristloser Kündigung des Mietverhältnisses gedroht wird.

Zu den eigentlichen Problemen wird jedoch nie Stellung genommen. Erst wenn die Nebenkostenanzahlungsansprüche zu verjähren drohen, werden in Dutzenden Mahnbescheide an die

Mieter verschickt, wie zuletzt zum Jahreswechsel 2023/2024 geschehen.

Dies setzt die Mieter natürlich weiter unter Druck und in Angst und Schrecken. Es ist vom Mieterverein dann kaum noch zu vermitteln, dass weiter abgewartet werden soll, da immer noch keine Nachweise vorliegen.

Nach Auffassung des Mietervereins ist dies Teil des gegnerischen Geschäftsmodells. Wenn die Mieter, unter denen sich auch viele ältere Mitbürger befinden, nur lange genug unter Druck gesetzt werden, zahlen sie dann doch irgendwann, so dass die wenigen, die bereit sind, weiter zu streiten, nicht zu berücksichtigen sind.

Selbst auch konkrete Terminvorschläge zur Einsichtnahme der Belege in Bochum wird nicht reagiert. Man ist zwischenzeitlich sogar dazu übergegangen, in Rechtsstreitigkeiten zu behaupten, dass bestimmte Schreiben des Mietervereins nicht eingegangen seien. Dies gipfelt sogar in einem Fall darin, dass die Velero Immobilien GmbH trotz eines rechtskräftigen Urteils und eines rechtskräftigen Kostenfestsetzungsbeschlusses nicht auf Zahlungsaufforderungen reagiert hat. Auf Anraten des Mie-



Schöne Worte liest man auf der Internetseite von Velero: „Unsere Verantwortung“ oder auch „Wir kümmern uns um Ihr Anliegen“. Die Mieter im Elsternweg (siehe Seite 5) merken davon nicht viel. Screenshot Homepage: Velero Immobilien GmbH

tervereins wurde die den Mietern zustehenden rechtskräftigen Forderungen sodann mit laufenden Mieten verrechnet, was die Velero Immobilien GmbH in ihrer Ignoranz dazu veranlasst hat, die Mieter jetzt ständig mit Mahnungen zu überziehen, weil sie zu Recht mit rechtskräftigen Forderungen die Aufrechnung erklärt haben.

Wie ist solches Geschäftsgebaren noch zu erklären?

Deshalb wäre es aus unserer Sicht dringend erforderlich, dass Vermieter verpflichtet sind, Belegkopien gegen Kostenerstattung zu überreichen, wie es bis heute im sozialen Wohnungsbau Bestand hat.



von RA Stefan Wintersohle

Übrigens... Ein kleiner Einblick in unsere Arbeit

Auch die Rechtsberater des Mietervereins Hagen haben die Velero Wohnen GmbH - die Immobilienverwaltung von Velero Immobilien GmbH - schon mehrfach angeschrieben, um Belege für die Betriebskostenabrechnung zu bekommen. Anfang März war es wieder soweit: Velero schickte 120 Seiten umfassende pdf-Dateien, die sich aber nicht auf die einzelnen Häuser beziehen, sondern meist auf den gesamten Hagener Bestand. Beigefügt ist ein Schlüssel, für die jeweiligen Straßen. Wirklich nachvollziehbar ist das auch für unsere Rechtsberater nicht, die sich mühsam und zeitaufwändig durch die Seiten arbeiten. Eine Arbeit, auf die unsere Rechtsberater gern verzichten und die bei einer präzisen und nachvollziehbaren Abrechnung nicht entstehen würde. So wäre es auch für Mieter verständlich.

DMB fordert Gesetz gegen Wucher

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag der Index zur Entwicklung der Wohnungsmieten im Jahr 2023 bei einem Wert von 105,2 Punkten. Laut Statista entspricht das einem Anstieg von etwa 5,2 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2020. München ist laut Mietpreis-Ranking des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica mit 21,10 Euro pro Quadratmeter die teuerste Stadt gefolgt von Berlin (17,76 Euro/qm) und Frankfurt am Main (7,63 Euro/qm).

Laut DMB hat die Entwicklung der Mietpreise insbesondere der Neu- und Wiedervermietungsmieten spätestens seit Anfang 2023 eine unkontrollierte Dynamik angenommen. Deshalb fordert DMB-Präsident Lukas Siebenkotten ein Gesetz zur besseren Bekämpfung von Mietwucher. Von einer Trendänderung gehen die Experten nicht aus, im Gegenteil, sie sehen sogar weiter steigende Mietpreise. „Das führt bei einer Trendfortset-



Auch mit Aushängen an Laternen suchen Menschen schon eine Wohnung. Foto: Wölki

zung mit zweistelligen Mietpreiserhöhungen letztlich zum Zusammenbruch des Mietmarktes, wenn sich der Gesetzgeber nicht endlich zu einer effektiven Begrenzung von Mieterhöhungsspielräumen durchringt. Denn die hohen Angebotsmieten von heute, fließen in die Mietspiegel und damit in die Bestandsmieten von morgen ein“, kommentiert der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten. (dmb)

Richtlinie für Energieausweise

Seit Anfang 2024 müssen bedarfsbasierte Energieausweise nach neuem Muster ausgestellt werden. Auf der ersten Seite ist nun das Datum „gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023“ vermerkt. Dokumentiert wird, wie bei neu eingebauten Heizungen die 65-Prozent-Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien erfüllt wird. Ältere Ausweise sind weiterhin für zehn Jahre gültig.

Dorchanaj Pohanyar
 Rechtsanwältin
 LL. M.

Frankfurter Straße 74
 58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 40 • Fax 0 23 31 / 2 04 36 29
 eMail: ra.pohanyar@googlemail.de

Drei Jahre nach Widerspruch kommt ein Mahnbescheid

Thilo Krüger blättert in seinem Ordner hin und her. „Ich verstehe es einfach nicht“, sagt er. „Ich würde ja zahlen, wenn ich es verstehen würde und es rechtmäßig wäre.“

Der Ordner, der vor Thilo Krüger liegt, ist fast gefüllt - Schriftverkehr mit der Velero Wohnen GmbH, die die Häuser im Elsternweg 2 bis 8 in Hagen-Hohenlimburg verwaltet. Es geht um die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2019, 2020 und 2021. Dagegen hat sein Nachbar Holger Piotrowski nur ein paar Blätter in der Hand. Auch hier geht es um die Betriebskostenabrechnung, allerdings um eine, die nie angekommen ist - weder bei ihm, noch bei den Nachbarn.

Doch der Reihe nach, denn die Differenzen mit Velero haben für Thilo Krüger schon im Jahr 2020 angefangen. Da bekam er im September die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019. Für ihn ergab sich eine Kostensteigerung von 33 Prozent, was einer Nachzahlung von mehr als 900 Euro entsprach. Dagegen legte der Mieter Widerspruch ein, den er ausführlich begründete und noch Anfang Oktober an Velero Wohnen sendete. Gern hätte er Belege für diese Kostensteigerung gesehen und eine Erklärung dafür, dass die Kosten unterschiedlich auf die Mieter verteilt wurden. Das fand er heraus, weil auch seine Mutter in

den Häusern wohnte. Aber Velero ließ nichts von sich hören.

Schließlich kam im November 2021 die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020, mit einer Nachforderung von mehr als 1000 Euro. Auch dagegen legte er Widerspruch ein, denn nach wie vor war ihm schleierhaft, wie diese erneute Kostensteigerung zusammenkam. In diesem Widerspruch machte er auch darauf aufmerksam, dass noch keine Reaktion auf seinen letzten Widerspruch stattgefunden hatte. Auch diesmal bekam er keine Antwort.

Im Juni 2023 schließlich schickte Velero Wohnen seinem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen. Darin sollte die Grundmiete um 7,77 Euro erhöht werden. In der Abrechnung wurde aber auch die Betriebskostenvorauszahlung um 58 Euro angehoben, ohne dieses gesondert zu erwähnen und zu begründen. Auch das bemängelte Thilo Krüger. Eine konkrete Antwort bekam er nicht, aber eine Aufforderung, dem Mieterhöhungsverlangen zuzustimmen. „Das habe ich auch getan“, erzählt Thilo Krüger, „aber



Thilo Krüger und Holger Piotrowski verstehen die Art und Weise von Velero Wohnen nicht: statt auf Fragen zu antworten kommen Mahnbescheide zurück.

ich habe auch erklärt, dass ich der Betriebskostenerhöhung nicht zustimme.“ Nun droht Velero mit einer Klage, da „auf die Zustimmung zur Mieterhöhung nicht ausreichend reagiert wurde.“

Und dann, am 20. September 2023, drei Jahre nach seinem Widerspruch, schickte Velero Wohnen endlich eine Reaktion auf den Widerspruch der Betriebskostenabrechnung 2019. Angeheftet die Rechnungen der Mark-E für den allgemeinen Stromverbrauch des Hauses für die Jahre 2017/18 und 2018/19. „Aber was soll ich denn damit?“, fragt sich Thilo Krüger, der langsam nur noch den Kopf schütteln kann. Letztlich zeigen diese Belege zwar eine Kostensteigerung um etwa vier Prozent, aber das rechtfertigt noch lange nicht die Steigerung um 33 Prozent. Interessant wären die Belege zum Beispiel für den Hausmeisterdienst gewesen. Zusätzlich muss Thilo Krüger nun auch seine Frau beruhigen, denn noch vor Weihnachten flattert den Krügers Post eines Inkassobüros ins Haus - mit einer Summe von fast 5000 Euro. „Das schlimme ist, dass es nicht geklärt wird, weil sie auf keine meiner Fragen antworten“, ärgert sich Thilo Krüger. „Wie sollen wir denn bitte 5000 Euro zusammenkriegen?“

Eine der Forderungen bezieht sich auch auf die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2021, die er aber leider nie bekommen hat. Genauso wie sein Nachbar Holger Piotrowski: „Die Betriebskostenabrechnung fehlt in den Häusern 2 bis 8 komplett“, erzählt dieser.

Mittlerweile sind die Mieter im Elsternweg untereinander gut vernetzt. „Wir haben sogar darum gebeten, die Betriebskostenabrechnung nachträglich einzureichen. Das ist nicht geschehen“, erzählt Holger Piotrowski. Stattdessen hätten die Mieter eine Nachforderung über 48 Euro für jeden Monat bekommen. Eine Tatsache, die Holger Piotrowski ärgert: „Mittlerweile sind die Nebenkosten fast so hoch wie die Kaltmiete.“

„Allein kann man gegen solche Unternehmen wenig ausrichten, aber vielleicht zusammen mit anderen Betroffenen!“

Thilo Krüger

An dem Willen der Mieter liegt es also nicht, dass die Kommunikation mit dem Unternehmen nicht funktioniert. Auch Probleme mit Ratten oder Brandmeldern laufen bei Velero ins Leere. „Man hat einfach keinen Ansprechpartner“, sagt Holger Piotrowski. Beim Callcenter hieß es immer „Geben wir weiter!“, geschehen würde indes nichts. Die Mieter fühlen sich eigentlich wohl im Elsternweg, es ist eine gute Gemeinschaft geworden. Deshalb wollen sie sich von Velero auch nicht unterkriegen lassen, im Gegenteil: „Wir wollen uns unterstützen und wenn möglich, auch mit anderen Betroffenen vernetzen“, kündigt Thilo Krüger an.



Mehrmals wurde darauf aufmerksam gemacht, dass unter den Eingangsplatten Ratten hausen, wie Holger Piotrowski hier zeigt. Fallen werden aber nicht aufgestellt. Auch die Rauchmelder im Haus werden nicht gewartet. Mittlerweile sind einige Batterien leer. Auf Anrufe der Mieter wird nicht reagiert. Fotos (2): Wölki

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

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

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

Internationale Fachspedition
Mitglied im Verband der Möbelspediteure

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

Betriebskosten führen weiter bei Rechtsberatungen

Rund eine Millionen Rechtsberatungen haben die Juristinnen und Juristen der rund 300 örtlichen Mietervereine 2023 durchgeführt. Mehr als 98 Prozent aller Beratungsfälle wurden dabei außergerichtlich abgeschlossen. Damit sind in Mietangelegenheiten die DMB-Mietervereine Streitschlichter Nummer 1 in Deutschland. Häufigstes Beratungsthema waren, wie schon in den Vorjahren, die Betriebs- und Heizkosten.

Auch im Jahr 2023 ist der Beratungsklassiker „Betriebskosten, inklusive Heizkosten“ das dominierende Rechtsberatungsthema in den Mietervereinen. „Insbesondere vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Energiekosten verwundert dies nicht“, kommentiert die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes, Melanie Weber-Moritz, das Ergebnis. „Das Auslaufen der Energiepreismotoren, die auf hohem Niveau verharrenden Energiepreise und der steigende CO2-Preis bedeuten leider auch in diesem Jahr voraussichtlich für viele Mieter Nachzahlungen im dreistelligen Bereich.“ Mieter sollten sich frühzeitig über ihre Rechte und mögliche Unterstützungsleistungen informieren, hierbei leisten die örtlichen Mietervereine wertvolle Hilfe.

Unter das dritthäufigste Beratungsthema „Allgemeine Vertragsangelegenheiten“ fallen alle Rechtsberatungen, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zum Hintergrund haben, sowie Beratungen im Vorfeld bzw. beim Abschluss des Mietvertrages, zu Wohngemeinschaften, aber auch ob Tierhaltung erlaubt ist oder ob

auf dem Balkon Solarmodule angebracht werden dürfen.

Angestiegen im Vergleich zum Vorjahr ist der Beratungsbedarf zum Thema „Mieterhöhung (Vergleichsmiete)“. Lag der Anteil im Jahr 2022 hier noch bei 7,9 Prozent, stieg er in 2023 auf 9,2 Prozent. „Diese Steigerung deutet darauf hin, dass der Druck auf Mieter in bestehenden Mietverhältnissen gestiegen ist. Dies zeigt einmal mehr, wie wichtig ein temporärer Mietenstopp im Bestand sowie dauerhafte mietrechtliche Reformen zur Regulierung des Mietwohnungsmarktes sind,“ erklärt Melanie Weber-Moritz.

Worum wird gestritten?

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht im Jahr 2022 im Vergleich zu 2021 leicht gestiegen. 182.612 Mal stritten sich Mieter und Vermieter vor Amts- und Landgerichten. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Mietrechtsprozesse um rund 0,27 Prozent. Grundlage für die Statistik über Streitgegenstände in Mietrechtsprozessen sind die Zahlen der DMB-Rechtsschutzversicherung.

1. Vertragsverletzungen	30,6 %
2. Mietkaution	16,0 %
3. Nebenkosten	15,6 %
4. Mieterhöhung	15,5 %
5. Eigenbedarf	7,6 %
6. Fristlose Kündigung	6,0 %
7. Ordentliche Kündigung	1,4 %
8. Schönheitsreparaturen	0,5 %
9. Modernisierung	0,4 %
10. Sonstiges	6,4 %

Beratungs- und Prozessstatistik 2023

1. Betriebskosten	37,0 %
2. Wohnungsmängel	18,2 %
3. Allg. Vertragsangelegenheiten	12,4 %
4. Mieterhöhung (Vergleichsmiete)	9,2 %
5. Mietkaution	5,0 %
6. Kündigung durch Vermieter	4,9 %
7. Kündigung durch den Mieter	2,9 %
8. Schönheitsreparaturen	2,5 %
9. Modernisierung	1,9 %
10. Umwandlung/Eigentümerwechsel	0,7 %

Selber nicht korrekt gepflanzt: kein Anspruch auf Rückschnitt

Neigt der Winter sich dem Ende, werden wieder Hecken in Form geschnitten. Dabei kommt es manchmal zu Nachbarschaftsstreitigkeiten. Das Landgericht Falkenthal hat in einem Fall entschieden: Ein Grundstückseigentümer kann von seinem Nachbarn nicht den Rückschnitt einer zu hohen Hecke verlangen, wenn er selbst an der Grundstücksgrenze nachbarrechtswidrige Bepflanzungen vorgenommen hat.

Zwei Nachbarn aus Ludwigs-hafen streiten über eine 2,20 Meter hohe Hecke, die direkt an der Grundstücksgrenze gepflanzt wurde. Der eine Nachbar verlangte von dem anderen unter Berufung auf das geltende Landesrecht, dass er die Hecke auf maximal 1,5 Meter stutzen und auch so halten solle. Das Amtsgericht gab seiner Klage statt und verurteilte den Heckenbesitzer zum Rückschnitt. Dieser legte Berufung ein - mit Erfolg.

Die Hecke überschreite zwar die zulässige Höhe, bestätigte das LG Frankenthal. Ein Nachbar könne sich aber im Nachbarschaftsver-

hältnis, das von gegenseitiger Rücksichtnahme geprägt sei, nicht auf Rechtstreue berufen, wenn er selbst geltendes Recht verletze (Az 2 S 85/23). Dies sei hier der Fall, da der klagende Eigentümer selbst unter Verstoß gegen das Nachbarrecht direkt hinter dem Zaun eine

drei bis vier Meter hohe Kugelhecke und eine etwa zweieinhalb Meter hohe Zypresse gepflanzt habe. Wer sich selbst nicht regelgerecht verhalte, sei nach Treu und Glauben auch von Ansprüchen gegen seinen Nachbarn ausgeschlossen.



Immer wieder gibt es Nachbarschaftsstreit um das Kürzen einer Hecke.

Auch Bambus kann eine Hecke sein

Zwei Nachbarn, die sich um die Entfernung und den Rückschnitt unter anderem von Bambuspflanzen stritten, landeten schließlich vor Gericht. Die Bambuspflanzen hatten sich zu kapitalen Pflanzen mit einer Höhe von deutlich über 1,80 m entwickelt. Durch Eigenaussaat betrug die Entfernung zum Nachbargrundstück des Klägers teilweise weniger als 0,5 m. Der Kläger fühlte sich beeinträchtigt und verlangte die Entfernung des Bambus, hilfsweise dessen Rückschnitt auf eine Höhe von 1,80 m. Der Nachbar wendete ein, dass es sich bei dem Bambus um Gras handle. Gras könne aber nicht als Gehölz gewertet werden und bilde demgemäß auch keine Hecke. Das Oberlandesgericht Karlsruhe (Az 12 U 163/13) folgte dem nicht. Unter dem Begriff der Hecke verstehe man eine Gruppe gleichartig wachsender Gehölze, die in langer und schmaler Erstreckung in einer Linie aneinandergereiht sind. Wobei es wesentlich auf die „Geschlossenheit der Pflanzenkörper“ unter sich als „Verbund zu einer wandartigen Formation“ ankomme.

Vermieter muss Einbauten des Mieters nicht instandhalten

Einen Vermieter trifft für vom Mieter vorgenommene Einbauten keine Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter der Mietermodernisierung zugestimmt hat. Dies hat das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg entschieden.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: In den Jahren 1994 und 1995 nahm ein Wohnungs-

mieter in Berlin mit Zustimmung des Vermieters umfangreiche Umbauten vor. So wurde das Badezimmer vergrößert und im ehemaligen Flurbereich eine Dusche installiert. Im Dezember 2019 kam es zu einem von der Dusche ausgehenden Wasserschaden. Der Mieter beanspruchte deshalb den Vermieter. Dieser weigerte sich aber, den Schaden zu regulieren, so dass der Mieter schließlich Klage

erhob. Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (Az 206 C 256/22) entschied gegen den Mieter. Diesem stehe weder ein Schadensersatzanspruch gemäß § 536 a Abs. 1 BGB noch ein Aufwendungsersatzanspruch gemäß § 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB zu. Denn den Vermieter treffe keine Instandsetzungspflicht. Vom Mieter vorgenommene Einbauten und Einrichtungen gehörten nicht zum Leistungsbereich des Vermie-

ters. Vielmehr treffe den Mieter die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung. Etwas anderes könne gelten, wenn anderweitige Vereinbarungen getroffen werden. Dies sei hier aber nicht der Fall gewesen.

Zudem lasse die Zustimmung des Vermieters zur Mietermodernisierung nicht darauf schließen, so das Amtsgericht, dass er die Unterhaltungskosten für diese Maßnahmen übernehmen will.

Urteile für Wohnungseigentümer

Bettwäsche im Fenster lüften ist erlaubt

Ein Wohnungseigentümer, der jeden Morgen seit 30 Jahren Decken und Kopfkissen zum Lüften über den Fenstersims des geöffneten Schlafzimmersfensters seiner Wohneinheit im Obergeschoss eines Gebäudes legt, sollte dies nach einer Beschwerde des darunterwohnenden Wohnungseigentümers unterlassen. Der Nachbar erhob Klage, denn er sah darin einen Verstoß gegen die Hausordnung, wonach nichts aus den Fenstern geworfen, geschüttelt oder geschüttelt werden und auch keine

Wäsche aufgehängt werden dürfe. Der Kläger argumentiert weiter, durch das Schütteln der Wäsche über seinem offenen Fenster würden Staub oder lose Teile der betreffenden Wäschestücke in die Wohnung gelangen. Das Verhalten des Beklagten sei allein aus hygienischen Gründen nicht zumutbar. Außerdem würde die Bettwäsche mitunter über mehrere Stunden im Fenster hängen.

Das Amtsgericht Freiburg hat in erster Instanz die Klage abgewiesen unter anderem mit der Begrün-

dung, die Hausordnung sei für den hier vorliegenden Fall nicht einschlägig. Hiergegen wendet sich die Berufung des Klägers. Das Landgericht Karlsruhe (Az. 11 S 85/21) aber erklärte, der Kläger habe nicht nachgewiesen, dass der Beklagte die Bettwäsche auch ausschütteln würde. Das Lagern von Kissen und Decken auf dem Fenstersims sei weder durch eine Vereinbarung noch durch die Regelung in der Hausordnung verboten. Die Hausordnung untersage zwar das Aufhängen von Wäsche

an den Fenstern, auch und gerade zur Lufttrocknung. Das habe aber eine andere Qualität als das Lüften der Bettwäsche. Denn beim Aufhängen feuchter Wäschestücke könne es zu unschönen Wasserzeichen an der Hauswand kommen. Nach den Maßstäben der Auslegung der Hausordnung ist das Verhalten des Beklagten sozial adäquat und regelmäßig hinzunehmen.

Aufgrund des Hinweises des Berufungsgerichts hat der klagende Wohnungseigentümer die Berufung zurückgenommen.

Ab Juli entscheiden Mieter selbst über Kabelfernsehen

Mieter mussten bisher fürs TV-Kabel oft auch zahlen, obwohl sie gar nicht schauen wollten. Grund war das sogenannte Nebenkostenprivileg. Dieses besagt, dass die Hauseigentümer die Kabelgebühren bei einem gemeinsamen Kabelanschluss in einem Mehrfamilienhaushalt über die Nebenkosten abrechnen dürfen. Das fällt nun weg. Die Politik hat die Kabelgebühren aus den Nebenkosten gestrichen. Dieses Gesetz trat am 1. Dezember 2021 in Kraft und hat eine Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2024. Ab dem 1. Juli kann man die Art, wie man Fernsehsender empfangen möchte, frei wählen.

Was ist zu tun?

Der Mieter muss den Kabelanschluss nicht beim Vermieter kündigen. Die Betriebskostenumlage für TV-Kabelgebühren endet automatisch kraft Gesetzes zum 30. Juni 2024. Dennoch sollten Mieter auf einen Hausaushang oder ähnliches achten, denn sie entscheiden, worüber sie in Zukunft Fernsehen empfangen möchten. Vermieter müssen mit Sonderkündigungsrecht den alten Sammelvertrag kündigen. Anschließend können mit dem Kabelbetreiber sogenannte Einzelnutzerverträge abgeschlossen werden. Die Kosten bei

den Einzelverträgen werden voraussichtlich etwas steigen und bei 8 bis 10 Euro pro Monat liegen.

Wichtig ist, bei der Betriebskostenabrechnung 2024 darauf zu achten, dass nur noch Kabelgebühren für höchstens sechs Monate umgelegt werden dürfen.

Welche Alternativen gibt es?

Doch welche Möglichkeiten haben Mieter, Fernsehsender zu empfangen? Die Verbraucherzentrale klärt auf:

Mit DVB-T2 HD kann Fernsehen (je nach Baujahr) über die Antenne empfangen werden. In vielen Regionen kann man so mit einer Zimmerantenne oder auch mit der alten Dachantenne ca. 40 Sender in hochauflösender Qualität (HDTV) empfangen. Wer einen internetfähigen Receiver oder Fernseher hat, kann Sender über das Internet empfangen. Der Empfang der öffentlich-rechtlichen Fernsehsender ist kostenfrei. Wer Privatsender empfangen möchte, muss mit Kosten in Höhe von circa 7,99 Euro pro Monat rechnen.

IPTV (klassisch) Das Fernsehprogramm kann auch per Internet empfangen werden. Einige VDSL-Anbieter haben entsprechende Angebote in Kombination mit dem VDSL-Anschluss. Die Kosten für

den Fernsehempfang belaufen sich auf circa 5 Euro pro Monat. Allerdings ist bei dieser Empfangsart ein Receiver notwendig.

IPTV (Streaming): Voraussetzung für den Fernsehempfang per Streamingdienst ist ein Breitbandiger Internetanschluss. Die Kosten für den Empfang liegen meist zwischen 6 und 10 Euro. Der Empfang am Fernsehgerät funktioniert bei modernen Smart-TVs mit einer entsprechenden App oder bei älteren Geräten mit einem HDMI-Stick zum Einstecken.

Satellitenfernsehen bietet die größte Programmvielfalt. Hier können alle gängigen Fernsehprogramme frei und unverschlüsselt empfangen werden. Allerdings muss hier vorher erst geprüft werden, ob die Installation einer eigenen Satellitenschüssel erlaubt und möglich ist.

Kein Kabel - was ist mit Internet?

Wer keinen Kabelanschluss mehr möchte, bei dem wird der ungenutzte Kabelanschluss durch den Kabelanbieter gesperrt. Wer Internet und Telefon auch über Kabel bezieht, der kann das weiterhin tun. Durch eine entsprechende Filterdose wird der TV-Anschluss gesperrt.

Für Leistungsempfänger gilt

dann allerdings, dass die Kosten, die vorher über die Nebenkosten abgerechnet und von Jobcenter übernommen wurden, nun selbst getragen werden müssen. Der DMB fordert deshalb seitens der Politik eine Lösung, die allen Menschen freien Zugang zu Medien und eine Grundversorgung mit Informationen ermöglicht.

Übrigens: Hat ein Wohnungvermieter neue Glasfaserleitungen verlegen lassen, kann er seinen Mietern das sogenannte Glasfaserbereitstellungsentgelt berechnen. Dies darf im Regelfall maximal 5 Jahre berechnet werden und bis zu 5,00 Euro pro Monat betragen. Dieses Glasfaserbereitstellungsentgelt muss durch den Vermieter selbstverständlich nachgewiesen werden und kann über die Nebenkosten auf die Mietparteien umgelegt werden. Nach Ablauf der 5-Jahres-Frist können dann nur noch die Kosten für den Betriebsstrom der gebäudeeigenen Netzinfrastruktur und Wartungskosten umgelegt werden.

In letzter Zeit treten häufig sogenannte „Medienberater“ vor Ort unangemeldet auf und versuchen, neue Verträge abzuschließen. Hierbei sollte man sich nicht überrumpeln lassen und auf keinen Fall etwas unterschreiben.

Weitere Informationen unter www.verbraucherzentrale.de



Was Hänschen nicht lernt...

Das abfallpädagogische Programm des Hagerer 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



Hagerer Entsorgungsbetrieb

Aufpassen bei Vermieterschreiben zum Beispiel von der LEG

Große Wohnungsunternehmen hatten günstigere Preise für den Anschluss bei den Kabelfirmen ausgehandelt. Dieses Modell versuchen einige Unternehmen nun fortzusetzen. Sie bieten ihren Mietern an, die Kosten des Kabelanschlusses als Bestandteil der Grundmiete oder in einem separaten Vertrag weiterzuführen. Der Mieter ist allerdings nicht verpflichtet, darauf einzugehen.

Bekommen Mieter ein Schreiben ihrer Wohnungsunternehmen, dann sollten sie genau hinschauen! Die LEG teilt ihren Mietern mit, dass sie die Umstellung automatisch vornehmen. Mieter können dann den Vertrag monatlich kündigen, wenn sie diese Art der Kabelversorgung nicht mehr haben wollen. Wer also vorher nichts unternimmt, zahlt den Kabelanschluss künftig nicht mit den Nebenkosten, sondern mit der Grundmiete. (wö)

DMB NRW: Es fehlt an Wohnraum und fairen Mieten

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt war beim Mietertag in Düsseldorf ganz klar das dominierende Thema. Aber es gab auch Grund zum Feiern, denn der Mieterverein Düsseldorf kann auf stolze 125 Jahre zurückblicken, während der DMB Landesverband Nordrhein-Westfalen seit 20 Jahren besteht.

Beim Festakt im Düsseldorfer Rathaus begrüßte Hans-Jochem Witzke in seiner Funktion als 1. Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf und als Vorsitzender des Landesverbandes DMB NRW zahlreiche Gäste. Nach Gratulationen und Grußworten unter anderem der Bundesbauministerin Ina Scharrenbach, schloss sich eine Podiumsdiskussion an. Engagiert und

kontrovers wurden die Themen Wohnungsnot in NRW, fehlender bezahlbarer Wohnraum und Mieterrechte debattiert. An der Diskussion beteiligt waren die wohnungspolitischen Sprecher und Sprecherinnen der NRW-Landtagsfraktionen Angela Freimuth (FDP), Sebastian Watermeier (SPD), Jochen Ritter (CDU) und Arndt Klocke (Grüne).

„Die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Mietwohnraum muss eine zentrale Priorität der Politik werden. Dafür müssen weit mehr Mittel als bislang zur Verfügung gestellt werden“, stellte Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW, fest. Zudem seien eine ganze

Auf dem Mietertag des DMB NRW wurden wichtige Forderungen für die Mieter zusammengestellt.



Menge Mieterrechte einkassiert worden. „Mieterschutzverordnung? - Wie zynisch“, äußerte sich Witzke sarkastisch, „Man dampft Mieterrechte immer weiter ein. Die Kappungsgrenze gilt für die großen Städte, aber eine Kappungsgrenze ist für die kleinen Städte genauso wichtig!“ Landesweit müssten wirksame Mieterschutzregelungen und eine funktionierende Wohnungsaufsicht sichergestellt werden.

Mieterschutzverordnung muss überarbeitet werden

Noch immer steht die Überarbeitung der sogenannten Mieterschutzverordnung NRW aus, obwohl dies im Koalitionsvertrag von CDU und Grünen vereinbart wurde. „Die Überarbeitung dieser Verordnung ist dringend notwendig, weil mit deren Erlass im Jahr 2020 der Schutz für mehrere Millionen Mieter zusammengestrichen wurde. Derzeit gilt die Mieterschutzverordnung nur für 18 von 396 Kommunen in NRW. Das gesamte Ruhrgebiet oder große Städte wie Aachen und Bielefeld fallen nicht in den Schutzbereich der Verordnung. Die Gebietskulisse muss deutlich erweitert werden“, fordert Witzke. Wie wichtig dies ist, zeigt auch, dass laut NRW-BANK die Angebotsmieten im Jahr 2022 um 5,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind. „Ein Rekordwert, den wir auch auf den fehlenden Mieterschutz zurückführen“, erklärt Witzke.

Der Deutsche Mieterbund NRW fordert, dass alle Menschen diskriminierungsfrei Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erhalten müssen. Angemessenes Wohnen darf nicht zum Luxus werden. Tatsächlich wächst für immer mehr Mieter das Armutrisiko durch die steigenden Mietbelastungsquoten. Nicht selten müssen 50 Prozent der

Einkünfte oder gar mehr für das Wohnen aufgebracht werden.

Daher ist es besonders dramatisch, dass in NRW immer mehr öffentlich geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Der Neubau an geförderten, preisgebundenen Wohnungen hingegen lässt seit Jahren stark zu wünschen übrig. Der Bestand fiel in den letzten zwei Jahrzehnten von fast einer Million Sozialwohnungen auf derzeit nur noch 434.000. „3600 neugebaute Wohnungen für 2022 in NRW - das ist nicht mal ein Tropfen auf den heißen Stein“, ärgerte sich Hans-Jochem Witzke, „Allein Köln würde so viele Wohnungen brauchen!“

Deutliche Kritik äußert der Deutsche Mieterbund an den Plänen der NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach. Sie beabsichtigt eine drastische Erhöhung der Bewilligungsmieten im geförderten Wohnungsbau. Für die Landeshauptstadt Düsseldorf würde dies zum Beispiel bedeuten, dass sich die Miete für eine öffentlich geförderte Wohnung vom 7,10 Euro pro Quadratmeter auf 8,10 Euro erhöhen würde. Dies wäre eine Erhöhung um mehr als 14 Prozent!

Sechsjähriger Mietestopp und genossenschaftliches Wohnen

„Angebotsmieten sind insbesondere in den Großstädten aus dem Ruder gelaufen. Wir benötigen eine Verschärfung der Mietpreisbremse. Studien zeigen, dass großflächig gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird“, stellt Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes fest. Der DMB fordert einen sechsjährigen Mietestopp und als Gegengewicht zur renditeorientierten Wohnungswirtschaft öffentliche, gemeinnützige und genossenschaftliche Vermietungsmodelle einzurichten und zu fördern.



Hans Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW, fordert eindringlich die Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren Mietwohnungen. Foto (2): Wölki

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

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

Tel.: 02331-18 86 282

Seniorenservice
& Bodenleger



Malerbetrieb

FARBWUNDER

WIR KÖNNEN MEHR ALS NUR SCHWARZ - WEISS

www.malerbetrieb-farbwunder.de

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: 10500.
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 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
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 17
☎ 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 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.

Regional und lokal große Preisspannen

Mieter mussten im Jahr 2022 in Deutschland laut Deutschem Mieterbund durchschnittlich 2,28 Euro pro Quadratmeter pro Monat für Betriebskosten zahlen. Rechnet man alle Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 2,87 Euro pro Quadratmeter pro Monat betragen. Dies sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund auf Grundlage der bundesweiten Abrechnungsdaten des Jahres 2022 vorlegt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung müssten bei Anfallen aller Betriebskostenarten 2.755,20 Euro für das Abrechnungsjahr 2022 aufgebracht werden.

Insbesondere bei den Betriebskostenpositionen Grundsteuer, Wasser/Abwasser oder Müllbeseitigung sowie Heizkosten und Warmwasser ergeben sich regional beziehungsweise lokal erhebliche Preisunterschiede.

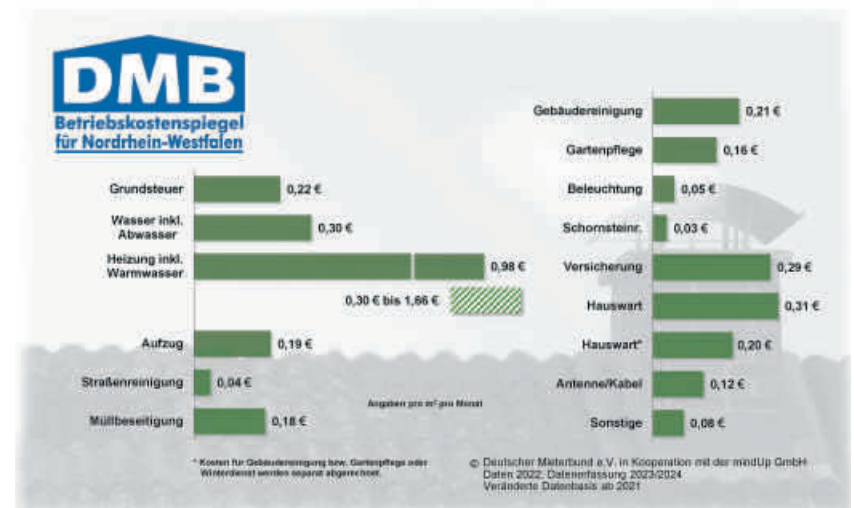
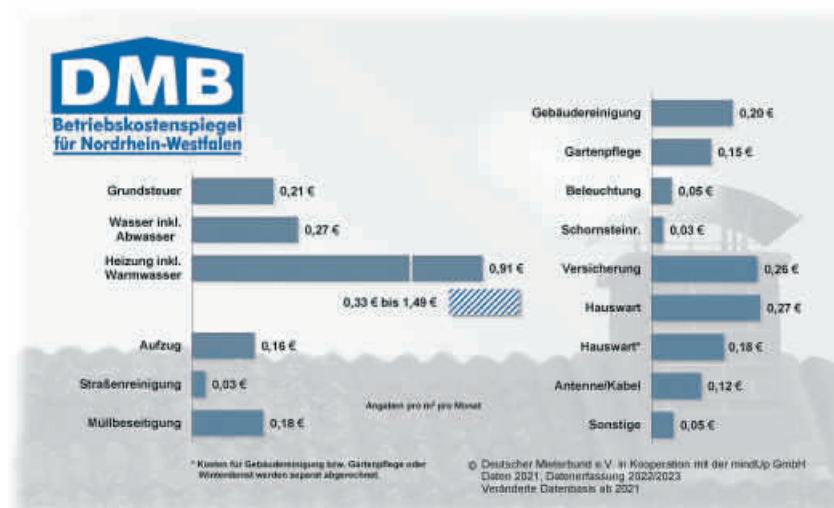
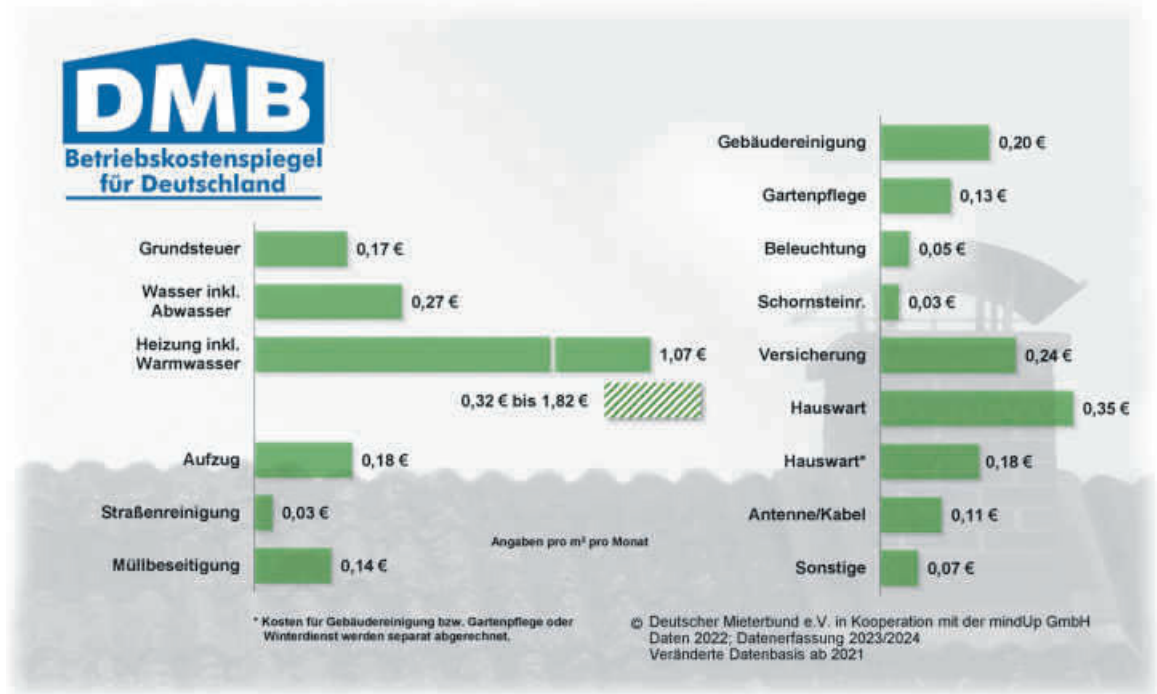
Die Kosten für Heizung und Warmwasser liegen im Abrechnungsjahr 2022 im Durchschnitt bei 1,07 Euro/qm/Monat, in der Spitze bei 1,82 Euro/qm/Monat. Hier wird die Höhe der Kosten vor allem durch klimatische Einflüsse, den energetischen Zustand der Wohnung und starken Preisunter-

schieden bestimmt.

„Viele Mieter haben die Energiepreisexlosion schon bei der Abrechnung für das Jahr 2022 zu spüren bekommen, indem sie teilweise mit vierstelligen Nachzahlungsbeträgen konfrontiert wurden. Noch stärker zu Buche schlagen werden die immensen Energiekostenerhöhungen aber voraus-

sichtlich mit der Abrechnung für das Jahr 2023, die den Mietern bis Ende des laufenden Jahres zugehen muss. Denn trotz der Energiepreisbremsen im Jahr 2023 sind die Energiepreise hoch“, erklärt die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes, Melanie Weber-Moritz und fordert: „Wir brauchen dringend eine staatlich geförderte,

sozialverträgliche Modernisierung der Gebäude, die energetisch in einem mangelhaften Zustand sind. Denn insbesondere die einkommensschwächsten Haushalte wohnen in schlecht gedämmten Wohnungen mit ineffizienten Heizungsanlagen und müssen daher viel Geld für Heizkosten ausgeben.“



Betriebskostenspiegel NRW für die Jahre 2021 und 2022

In Nordrhein-Westfalen mussten Mieter im **Jahr 2021** im Durchschnitt 2,30 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten ausgeben. 2,80 Euro pro Quadratmeter und Monat wären im Einzelfall zu zahlen gewesen, wenn alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen angefallen wären. Im **Jahr 2022** mussten Mieter in NRW im Durchschnitt 2,28 Euro/qm und Monat für Betriebskosten zahlen. Rechnet man auch hier alle denkbaren

Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kommt man auf durchschnittlich 3,05 Euro/qm und Monat.

Die Zahlen sind teilweise niedriger als in den Vorjahren, was sich u.a. in der neuen Art der Erfassung begründet. Mit dem neuen Erfassungssystem können Eingaben von allen Mietern und auch Wohnungsbesitzern nicht nur aus den Beratungsgesprächen der Mietervereine gemacht werden.