



09455

## Statt kalter Heizung nun Schwärme kleiner Fliegen

Der Staubsauger steht griffbereit. Mehrmals täglich kommt er bei Frau L. zum Einsatz. Nicht etwa, um Dreck wegzusaugen. Nein, in der Wohnung ist alles schön sauber und aufgeräumt. Mit dem Staubsauger saugt sie die Fliegen weg, die seit etwa einem Monat ihre Wohnung belagern. Klein und schwarz sitzen sie an den Wänden, Fenstern und Möbeln. „Entschuldigung, da sind wieder zwei“, sagt Frau L., springt zum Sauger und beseitigt die Fliegen. Diese sind auch als Abortfliege oder Schmetterlingsmücken bekannt und halten sich gern dort auf, wo es feucht und dreckig ist, gern also im Abfluss. Gefährlich werden können sie, wenn sie die Lebensmittel mit Bakterien verunreinigen.



Mit dem Staubsauger jagt Frau L. die Fliegen. Foto: Wölki

„Ich habe schon alles abgeklebt und die Abflüsse verschlossen“, erzählt die Mutter von drei Kindern. Die Ritzen vom Sicherungskasten, der in den Versorgungsschacht führt, hat ihr Mann mit Tesafilm zugeklebt. Und trotzdem tauchen immer wieder Fliegen auf. „Ich möchte einfach nicht, dass sie sich vermehren“, erklärt die Mieterin und hat schon das nächste Insekt im Blick.

Es ist eine Never-Ending-Story für die Familie in dem Mietshaus in Hagen-Vorhalle. Im vergangenen Jahr war die Heizung im Haus den ganzen Winter über nicht funktionsfähig. In der Wohnung breitete sich Schimmel aus. Es gab auch einen Wasserrohrbruch in einem Stockwerk über der Wohnung. „In unserer Wohnung hat es regelrecht geregnet“, erinnert sich Herr L. und schüttelt den Kopf.

Es sind die Häuser, die vor vielen Jahren verkauft wurden und zu Altro Mondo, später zu Belvona gehörten. Nun ist Silver Wohnen 8 GmbH der Eigentümer. Ein anderer Name, aber geändert hat sich nicht viel. Die Hausverwaltung hat die MVGM übernommen. Aber auch die scheint mit den Mängeln in der Wohnanlage überfordert zu sein. Die Stadt sichert Hilfe zu und steht in Kontakt mit der MVGM. Gleichwohl für die Mieter ändert sich nichts.

Nachdem die Heizung im vergangenen Winter und auch in diesem Jahr schon ausgefallen war, hat die Familie mit Hilfe des Mietervereins Hagen die Miete gekürzt. Umso erschrockener waren sie, als nun eine Kündigung ins Haus flatterte. Bei all dem Ärger, den die Familie erlebt hat, fragt man sich, warum sie immer noch in dem Haus wohnt. „Wir suchen seit zwei Jahren nach einer neuen Wohnung“, erzählt der Familienvater. „Aber wir brauchen zwei Kinderzimmer, da wird es richtig schwierig.“ Seine Frau erzählt: „Eigentlich mögen wir die Gegend hier. Es ist ruhig hier und viel Grün drumherum.“ Und auch die Nachbarn seien nett - die, die noch übriggeblieben sind, denn in dem ganzen Haus wohnen nur noch acht Parteien, obwohl es 26 Wohnungen gibt.



### Seite 3

Neues Vorstandsmitglied — Joachim Wortmann ergänzt erweiterten Vorstand

### Seite 5

Höhere Betriebskosten — Mark E hat Wassertarif geändert, Müll wird teurer

### Seite 9

Winterdienst — Rechte und Pflichten für Mieter in der Winterzeit

### Seite 12

Mietpreisbremse — Fragen und Antworten um das Thema

## Inhalt

- Seite 1 -** Frohe Weihnachten  
Statt kalter Wohnung nun Fliegen  
Die Heizung funktioniert, aber Insekten bevölkern nun die Wohnung
- Seite 2 -** Kommentar von Klaus-P. Dietrich
- Seite 3 -** Neues Vorstandsmitglied  
• Joachim Wortmann verstärkt Team  
Außenstellen schließen  
Ein (Weihnachts)wunsch
- Seite 4 -** Thema: Kommunale Wärmeplanung  
• Wie weit sind Städte und Kommunen
- Seite 5 -** Thema: Mark E erhöht Grundwert  
• Wasser wird für Mieter richtig teuer
- Seite 6 -** Wohnkosten  
• Viel mehr Menschen gelten als arm
- Seite 7 -** Gerichtsurteile
- Seite 8 -** Weihnachtliches  
• Was zum Fest erlaubt ist und was nicht
- Seite 9 -** Winterdienst bei Eis und Schnee  
• Das sind Ihre Pflichten
- Seite 10 -** Beitrittserklärung
- Seite 11 -** Unsere Außenstellen
- Seite 12 -** Thema: Mietpreisbremse  
• Wo wirkt sie und was passiert nach dem Ampel-Aus



### Sagen Sie uns Ihre Meinung

Sie haben Fragen, Kritik oder Anregungen für die Mieterzeitung? Schreiben Sie uns - [Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de](mailto: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](mailto:Info@mietervereine-hagen.de) Bitte geben Sie dabei Ihre Mitgliedsnummer, das Geburtsdatum, Name und Anschrift und natürlich die neue Bankverbindung an. Vielen Dank!

## Die FDP - der größte Irrtum der Koalition

„Erst das Land, dann die Partei und dann – wenn überhaupt – die Person!“ Das ist der Grundsatz, den viele Politiker wie eine Monstranz vor sich hertragen. Doch gerade in der jüngsten Vergangenheit haben wir, das Wahlvolk also, aufgrund der Ereignisse in der Ampel-Koalition – zumindest bei einem Teil derselben – dazulernen müssen! Die sogenannten „Liberalen“ haben uns eines Besseren belehrt: Erst komme ich (Lindner), dann die Partei (FDP) und dann – wenn überhaupt – das Land.



Lindner, dessen größter Wunsch es war, Finanzminister zu werden, teilte mit vielen FDP-Ministern in der Vergangenheit: Keine Ahnung vom Geschäft! Oder ist die Versenkung von Steuergeldern vor einigen Jahren in seinem Unternehmen Zufall? Warum hat er nicht einfach seine Arbeit als Finanzminister gemacht? Pragmatische Lösungen suchen – statt das FDP-Programm herunterzubeten? Wer soll ihn allen Ernstes noch mal in eine Regierung nehmen? Hat er überhaupt schon mal „draußen in der freien Wirtschaft“ gearbeitet? Nur „bedeutungsschwere“ Reden schwingen, macht ihn noch nicht zum Leistungsträger der Gesellschaft. Es kann uns egal sein – weil er in der Zukunft keine Rolle mehr spielen wird!

Marco Buschmann ist – zumindest fachlich – aus anderem Holz geschnitzt. Der promovierte Jurist weiß, was er tut. Der Koalitionsvertrag war die Grundlage dieser Koalition. Lange genug wurde das Papier, das die Arbeitsgrundlage von SPD, Grünen und FDP darstellen sollte, diskutiert und letzten Endes beschlossen. Als Justizminister gehörte zu Buschmanns Aufgabenbereich, diese Dinge – falls notwendig – in Gesetzesform zu gießen und in den parlamentarischen Ablauf einzuspeisen. In diesem Vertrag standen auch diverse Sachen, die für Mieter wichtig sind. Aber was tut ein FDP-Minister, wenn er das nicht will, was eigentlich seine Pflicht wäre? Richtig – nichts! In einer Fragestunde des Bundestages wurde er deswegen gelöchert. Er wurde auch gefragt, warum er den Auftrag des Bundesrates, das „Mietwuchergesetz“ zu verbessern, nicht ausgeführt habe. Seine nichtssagende, dummste Antwort auf alle diese Fragen: Wohnungen bauen – bauen – bauen. Danach hatte keiner gefragt. Aber so kann man mit einer gehörigen Portion Arroganz alle Fragen abtropfen lassen.

Kommen wir nun zur „Glanznummer“ in diesem Horrorkabinett. Frau Stark-Watzinger. Sie hatte zwar keine Ahnung, aber davon ein ganze Menge. Selten ist ein Ministerium so schlecht geführt worden. Im Spiegel war zu lesen, dass sie einer Reihe von FDP-Mitgliedern zu Brot (gutbezahlte Jobs) und Arbeit (das weiß man nicht so genau) in ihrem Hause verholten hat. Diesem Namen wird man in der Öffentlichkeit hoffentlich nie mehr begegnen!

Der vierte im Bunde, Verkehrsminister Volker Wissing, hat mit der Beantwortung der Frage nach einem Tempolimit den „Preis der dämlichsten Antwort auf eine Journalistenfrage“ gewonnen: „Wir haben nicht so viele Schilder!“ Im Laufe der Zeit dann hat er sich aber – gar nicht wie andere FDP-Minister – in sein Metier eingearbeitet. Und er ist Verkehrsminister geblieben – aus der FDP ausgetreten. Ihm gebührt Respekt, weil er die parteitaktischen Spielchen der sogenannten Liberalen nicht mitgemacht hat und seinem Gewissen gefolgt ist.

Fazit: Eine Partei, die einen Koalitionsvertrag unterschreibt und hinterher nochmal alles in Frage stellt, ist nicht regierungsfähig! Eine Partei, die zum Beispiel einem Rentenpakt zustimmt und das in Person ihres Vorsitzenden öffentlich macht – und hinterher spielt die eigene Fraktion nicht mit – ist ebenfalls nicht regierungsfähig! RiP – Ruhe in Frieden – FDP!

Schönen Tag noch!

Klaus-P. Dietrich

# Neues Vorstandsmitglied Joachim Wortmann

Der Mieterverein Hagen hat ein neues Vorstandsmitglied: Joachim Wortmann. Er wurde von den Vorstandsmitgliedern zum erweiterten Vorstand berufen, nachdem der Vorstand wegen eines Todesfalls kleiner geworden war. Der erweiterte Vorstand hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu beraten. Nun wollen wir Joachim Wortmann vorstellen und haben dem lebensfrohen Tierarzt und Katzenliebhaber, um ihn besser kennenzulernen, ein paar Fragen gestellt.

**Sie liegen abends im Bett und möchten schlafen. Ihr Nachbar hört aber so laut Musik, dass Sie kein Auge zu bekommen. Was tun Sie?**

Das kommt darauf an, ob mir die Musik gefällt und zum Einschlafen geeignet ist. Falls nicht, würde ich wohl nach einer gewissen Zeit versuchen, den Störenfried auf seine sehr laute Musik hinzuweisen und um leisere Töne bitten. Falls dieses nicht beim ersten Mal ausreichend wäre, könnte ich mir auch vorstellen, den Begriff der nächtlichen Ruhestörung in mein Gespräch einfließen zu lassen, um damit den juristischen Aspekt seines nächtlichen Verhaltens und die eventuell folgenden Konsequenzen deutlich zu machen.

**Sie sind nun neu im Vorstand des Mietervereins. Brauchten Sie selbst schon einmal die Hilfe des Mietervereins?**

Nein, bisher hatte ich das Glück, auftretende Schwierigkeiten mit einem persönlichen sachlichen Gespräch selbst lösen zu können.

**Warum engagieren Sie sich im Mieterverein?**

Ein Engagement für gesellschaftliche soziale Fragen begleitet mich schon seit den frühesten Jugendzeiten. Erste Kontakte bekam ich durch die Jugendbildungsarbeit



Joachim Wortmann ist in den erweiterten Vorstand gewählt worden.

der Evangelischen Kirche in Hagen. Obwohl ich Katholik bin, hat mich deren Arbeit und Einsatz mehr angesprochen, und so wurde ich dort schon früh freiwilliger Mitarbeiter. Dabei betreute ich Kinderfreizeiten und Tagungen. Bei den Tagungen wurden aktuelle gesellschaftliche Themen zur Diskussion gestellt und bearbeitet (zum Beispiel Themen wie Drogen, Atomkraft, Nato-Doppelbeschluss (wieder aktuell), aber auch nicht so politische Themen wie zum Beispiel Utopia (wie stellst Du dir das Jahr 2050 vor?). Nach meiner Ausbildung zum Radio-Fernsehtechniker und Zivildienst habe ich Erfahrungen sammeln wollen und begann meine fast zweijährige Reise durch Europa bis in den Nahen Osten (vor Studium und Familie). Im Nachhinein eröffnete sich für mich dadurch eine tolerantere Blickweise auf die Welt und die Menschen mit ihren verschiede-

nen Mentalitäten, Sorgen, Bedürfnissen bis heute. Nach Studium und Aufbau einer Kleintierpraxis und Familie engagiere ich mich seit ca. zehn Jahren in meinem Stadtteil in der Heimat und Brauchtumpflege. Dort war ich Mitorganisator des Hasper Adventfestes und bin Mitglied in einem Heimatverein. Dort bin ich im Vorstand in der Funktion des Schatzmeisters ehrenamtlich tätig. Da sich meine berufliche Zeit in den nächsten Jahren dem Ende zu wendet, suche ich für die Zeit danach eine Aufgabe, bei der ich meine Energie in eine sinnvolle Tätigkeit lenken kann. Durch die jahrelange Zusammenarbeit im Heimatverein lernte ich Klaus-Paul Dietrich kennen. Unsere vielen Gespräche bei einem traditionellen Hasper Gedeck über aktuelle Themen ließen ihn wohl erkennen, dass ich für Vorstandarbeit geeignet sei und recht soziale Einstellungen vertrete. Deshalb fragte er mich, ob das für mich zukünftig eine Aufgabe sein könnte. Dieses bejahte ich gerne. So fanden einige Treffen mit den anderen Vorstandsmitgliedern statt, die mich wohl auch nicht so übel fanden, sonst würde ich diese Vorstellung jetzt nicht schreiben.

**Sie sind Tierarzt, haben Sie auch privat ein Haustier?**

Ja, meine Frau und ich besitzen zwei Katzen, den Kater Bernhard und seine Schwester Bianca. Ihren Namen nach den Filmvorbildern werden sie aber nicht gerecht, da sie kaum Mäuse jagen.

**Wie sieht ihr perfekter Abend aus?**

Ein perfekter Abend wäre - nach einem guten Abendessen - mit meiner Frau entspannt auf dem Sofa sitzend einen alten Film, aktuell Weihnachtsfilme, anzusehen, und Bernhard und Bianca kuscheln sich zu uns und betteln mit großen Augen um Streicheleinheiten.

## Weihnachtswunsch

**Liebe Mitglieder,**  
Weihnachten steht vor der Tür und Wünsche werden - hoffentlich - wahr! Auch wir haben einen Wunsch, den Sie uns erfüllen können: Wir wünschen uns Geduld! So oft bekommen wir am Abend noch E-Mails und werden am darauffolgenden Tag schon angerufen und ungeduldig gefragt, wie weit man in der Sache sei. Mal ehrlich - wir arbeiten nicht in der Nacht. Und zudem haben wir so viele Mitglieder, die auch unsere Hilfe brauchen und deren Sachen auch bearbeitet werden müssen. Wir tun unser Bestes. Trotzdem müssen Sie mit einer Bearbeitungszeit von 5 bis 7 Werktagen rechnen. Es wäre doch so schön, wenn Wünsche in Erfüllung gingen ...

## Außenstellen schließen

Wir schließen im kommenden Jahr 2025 leider unsere Außenberatungsstellen in Meinerzhagen, Menden und Neheim-Hüsten. Das Arbeitsaufkommen unserer Rechtsberater wird immer größer, gleichzeitig ist in den genannten Außenstellen das Beratungsangebot nicht so intensiv genutzt worden, um dort weiter eine Beratungsstelle zu öffnen. Das heißt aber nicht, dass wir nicht mehr für Sie da sind! Gern können für benachbarte Außenberatungsstellen telefonisch Termine vereinbart werden, oder Sie vereinbaren einen Telefonberatungstermin mit einem Rechtsberater oder einer Rechtsberaterin. Welche Beratungsstellen weiter zu welchen Zeiten zur Verfügung stehen, sehen Sie auf Seite 11.

## Unsere Öffnungszeiten zwischen den Jahren

Wir haben in diesem Jahr am Montag, 23. Dezember, und Dienstag, 24. Dezember, geschlossen. Zudem schließen wir nach Weihnachten am Samstag, 28. Dezember, sowie Montag, 30. Dezember, und Dienstag, 31. Dezember. Wir sind im Neuen Jahr am Donnerstag, 2. Januar 2025, zu den gewohnten Zeiten wieder für Sie da.



## Kommunale Wärmelplanung

„Ein herausragendes Ziel der Wärmelplanung ist es, den vor Ort besten und kosteneffizientesten Weg zu einer klimafreundlichen und fortschrittlichen Wärmeversorgung zu ermitteln.“

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Seit dem 1. Januar 2024 sollen in Deutschland Wärmepläne erstellt werden. Das hat die alte Bundesregierung im Oktober 2023 beschlossen. Hintergrund waren die Versorgungsgänge bei den fossilen Brennstoffen und deren daraus resultierende Verteuerung. Ziel der Wärmelplanung ist es, die Wärmeversorgung Schritt für Schritt auf die Nutzung von Erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme umzustellen. Von der Bundesregierung gibt es Vorgaben für Inhalte und eine sinnvolle Abfolge von einzelnen Arbeitsschritten bis zur Erstellung eines Wärmeplans. Doch was tut sich

jetzt genau in den einzelnen Kommunen und Städten? Es gibt Fristen für die Fertigstellung: Großstädte wie Hagen müssen ihren Wärmeplan bis zum 30. Juni 2026 vorlegen, kleinere Gemeinden bis zum 30. Juni 2028.

In Hagen hat man angefangen sich damit zu befassen, zumindest gibt es eine Netzwerk Energieeffizienz, das 2022 von der FernUniversität ins Leben

gerufen worden ist. Es ist ein Zusammenschluss von Expertinnen und Experten aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Verwaltung aus Hagen und der Umgebung. Das Netzwerk hat es sich auf die Fahne geschrieben, immer neue Ideen zur Senkung des Energieverbrauchs zu entwickeln und innovative Ansätze einzubringen, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern.

Zu einer Pod-

diumsdiskussion Mitte November waren Interessierte in die Fernuni eingeladen, um der Podiumsdiskussion beizuwohnen und hinterher Fragen zu stellen.

Fakt ist: Man macht sich Gedanken in Hagen und anderen Kommunen, wie die Wärmelplanung aussehen soll. Doch auch der Leiter des Hagener Umweltamtes, Thomas Köhler, gibt zu: „Wir haben bis 2026 einen ambitionierten Zeitplan, aber ich bin optimistisch, dass wir das schaffen.“ Zur Lösung sollen eben auch andere aus Forschung und (Wohnungs-)Wirtschaft beitragen. Angefangen wird mit der Erfassung der Bestandgebäude. Fest steht, dass es erst nach 2026 richtig ernst wird.

Doch eines sollte klar sein: bis 2026 beziehungsweise 2028 muss ein Konzept stehen. Erst danach kann mit den entsprechenden Maßnahmen

begonnen werden. Ehe diese abgeschlossen sind, werden auch noch einmal mindestens zehn bis 15 Jahre ins Land ziehen. Wer also mit dem Gedanken spielt, sich eine neue Heizung anzuschaffen, der sollte jetzt noch nicht auf die kommunale Wärmelplanung setzen, denn ehe die umgesetzt wird, sind neu angeschaffte Heizungen auch schon wieder veraltet.

# Kommunale Wärmelplanung und GEG

## GEG - Das Gebäudeenergiegesetz

Es wird verschimpft als Habeck-Gesetz, doch eigentlich ist das Gebäudeenergiegesetz - GEG - schon älter. Am 23. Oktober 2019 hat das Bundeskabinett den Entwurf für das GEG beschlossen, das damals von den Ministern Peter Altmeier und Horst Seehofer ausgearbeitet worden war.

Am 1. November 2020 trat das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft. Das Gesetz hat die Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Inhalte zu einer Vorschrift verbunden.

Schon damals hatte das Gesetz den Zweck und das Ziel, Energie einzusparen und fossile Energieträ-

ger durch erneuerbare Energien zu ersetzen.

In diesem ursprünglichen Gesetz stand im §72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen (4) auch, dass diese ab dem 1. Januar 2026 nur unter ganz bestimmten Bedingungen eingebaut werden dürfen. Dies ist im überarbeiteten Gesetz weggefallen und ersetzt worden durch: Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Das bedeutet, es soll zunächst kein komplettes Verbot der Heizungen, die einen fossilen Energieträger haben, geben. In Neubauten dürfen allerdings ab 2024 nur noch Heizungen eingebaut werden, die mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden können. Eine generelle Austauschpflicht gibt es auch nicht. Heizungen dürfen auch weiterhin repariert werden. Nur bei ei-

nem Totalausfall besteht die Pflicht zum Austausch gegen eine klimafreundliche Heizung.

Wann sollen Öl- oder Gasheizungen nun abgeschafft werden? Da spielt auch die kommunale Wärmelplanung eine Rolle. Ist die in den einzelnen Kommunen erstellt, steht auch fest, wie die Fernwärmenetze ausgebaut werden sollen. Wer jedoch vorher noch eine neue Heizung mit fossilen Brennstoffen einbaut, der darf nur noch eine Heizung mit 65 Prozent erneuerbaren Energien einbauen. Eigentümer haben fünf Jahre Zeit, die geforderten 65 Prozent erneuerbare Energien zu erfüllen.

Das GEG wurde zweimal überarbeitet und zum 1. Januar 2024 novelliert. Was aus dem Gesetz nach einem eventuellen Regierungswechsel wird, das ist unklar. Klar ist, dass es auch jetzt schon Kritik an dem Gesetz gibt. Die

Wohnungswirtschaft sieht hohe Kosten auf sich zukommen. Vergessen sollte man nicht, dass zeitgleich zur Überarbeitung des Gesetzes der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen fehlenden Gaslieferungen aus Russland einhergingen. Das erforderte auch im Gesetz eine Anpassung, denn beim ersten Inkrafttreten ging es primär noch nicht um Gasheizungen.

Die Vorgaben des Gesetzes gelten primär für Heizungstechnik und Wärmedämmstandards des Gebäudes, um den Primärenergiebedarf zu begrenzen. Auch das wird bei der Erstellung einer kommunalen Wärmelplanung gefordert und berücksichtigt. Anforderungen gibt es an Neubauten. Aber auch zur Modernisierung oder Erneuerung gibt es Pflichten. Und noch immer gibt es Unsicherheiten, wie sich die Kosten nun für Mieterinnen und Mieter auswirken werden.

# Nebenkosten 2025 steigen: Mark E ändert Tarife Hagen erhöht Müllgebühr

Im kommenden Jahr werden sich die Mieter in Hagen auf höhere Nebenkosten einstellen müssen. Nicht nur die Mark E hat ihre Preise neu aufgestellt, auch die Stadt Hagen erhöht die Müllgebühren kräftig.

Mit dem 1. Januar 2024 hat die Mark E in Hagen ihr Tarifsysteem für Wasser neugestaltet. Der bisherige Grundpreis, der auf unterschiedliche Durchflussgrößen der Wasserzähler basierte, ist umgeändert worden auf Verbrauchsklassentarife, die auf Verbrauchsmengen beruhen. Dass diese Änderung stattfindet, das haben wohl nur die Wenigsten bewusst wahrgenommen. Aber nun sind die ersten Abrechnungen der Mark E eingetroffen und Mehrfamilienhausbesitzer wundern sich, dass die Kosten für Wasser nicht gerade gering gestiegen sind. Letztendlich müssen die Besitzer ja auch die Kosten an ihre Mieter weitergeben.

Die Mark E möchte mit der Änderung des Grundpreises, die zeitgleich mit der Absenkung des Arbeitspreises pro Kubikmeter Wasser um 10 Cent einhergeht, die Kostenverteilung insgesamt gerechter und ausgewogener machen. Doch auch hier hat der Mieter wieder das Nachsehen. Denn die Steigerung in einem Mehrfamilienhaushalt kann sich sehen lassen.

Wir haben Beispielrechnungen angestellt, die auf einem Durchschnittswert beruhen:

In einem 8-Familien-Haus, in dem die einzelnen Parteien im Schnitt 100 Kubikmeter Wasser im Jahr verbrauchen (pro Haus 800 Kubikmeter/Jahr), musste jede Partei im Jahr 2023 für den Grundpreis und den Verbrauch etwa 219 Euro im Jahr zahlen. (Grundpreis: 205,92 Euro/Jahr plus Verbrauchspreis:  $800 \times 1,936 = 1548,80$  Euro/Jahr zusammen 1754,72 Euro/Jahr

geteilt durch die 8 Wohneinheiten = 219,34 Euro/Jahr). Im Jahr 2024 werden etwa 59 Euro im Jahr mehr fällig, was einer Steigerung von 27 Prozent entspricht (Grundpreis: 800 Kubikmeter entspricht Verbrauchsklasse 4 -> 760,78 Euro/Jahr plus Verbrauchspreis:  $800 \times 1,83 = 1464$  Euro/Jahr; zusammen: 2224,78 Euro/Jahr geteilt durch 8 Wohneinheiten = 278,10 Euro/Jahr).

In einem Haus mit 40 Wohneinheiten (Durchschnittlich 100 Kubikmeter pro Einheit) werden rund 4000 Kubikmeter Wasser im Jahr verbraucht. Im Jahr 2023 musste jede Partei 199,57 Euro pro Jahr für den Grundpreis und den Verbrauch bezahlen. (Grundpreis 238,80 Euro/Jahr plus Verbrauchspreis:  $4000 \times 1,936 = 7744$  Euro/Jahr; zusammen 7982,80 Euro/Jahr geteilt durch 40 Wohneinheiten = 199,57 Euro/Jahr). Im Jahr 2024 hingegen werden für jede Wohn-

einheit etwa 270 Euro pro Jahr fällig (4000 Kubikliter entspricht Verbrauchsklasse 7 -> 3486,72 Euro/Jahr plus Verbrauchspreis  $4000 \times 1,83 = 7320$  Euro/Jahr; zusammen 10806,72 Euro/Jahr geteilt durch 40 Wohneinheiten = 270,17 Euro/Jahr). Das wiederum bedeutet eine Preissteigerung von etwa 70 Euro im Jahr oder 35 Prozent. Zu spüren bekommen die Mieter diese Preise erst bei der nächsten Betriebskostenabrechnung Ende des Jahres 2025.

Dabei werden dir gestiegenen Kosten für das Wasser nicht das Einzige sein, was die Abrechnung steigen lässt. Zur Wasserrechnung gehört auch die Abwassergebühr, die nicht vergessen werden darf. Die Stadt Hagen hat aber zudem auch die Müllgebühren um 16,7 Prozent, nämlich von 3,71 Euro pro Liter auf 4,33 Euro pro Liter Müll erhöht dagegen fallen die Gebühren für die Straßenreinigung leicht.



Der Fahrradkeller in der Schillerstraße wurde von der Hausverwaltung ohne Ankündigung geräumt - die Mieter hatten das nachsehen.

## Versicherung bezahlt Fahrräder

Ersin Ari wird seine Vehikel, die er im Fahrradkeller stehen hatte, nicht wiederbekommen: drei Fahrräder und ein Doppelsitzer-Go-Kart. Alle wurden von der Hausverwaltung unangekündigt bei einer Räumungsaktion aus dem Fahrradkeller in der Schillerstraße in Hagen entfernt und entsorgt. (Wir berichteten in der vorherigen Ausgabe.) Ärgerlich, denn natürlich bekommt Ersin Ari nur noch den Zeitwert seiner Fahrräder und des Go-Karts erstattet. Immerhin ist dies nun wirklich geschehen.

Ob Ersin Ari damit zufrieden ist? „Einerseits ja, andererseits nein“, beantwortet er die Frage. Natürlich sei er froh, dass das geforderte Geld gezahlt wurde, aber ersetzen könne er die fehlenden Räder und vor allem das Go-Kart damit nicht. „Das kann ich mir von dem Geld nicht noch einmal kaufen, zumal es jetzt gar nicht mehr produziert wird“, sagt er und erzählt von lustigen Familienausflügen: „Natürlich hängen daran auch Erinnerungen.“ Zudem seien die Preise gestiegen, sodass ein Neukauf wohlüberlegt sein muss. „Aber immerhin ist die Erstattung der Versicherung eben besser als nichts“, sagt der Familienvater.



**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

**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

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

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

Internationale Fachspedition  
Mitglied im Verband der Möbelpediteure

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

# Armut wegen hoher Wohnkosten

14,4 Prozent der Bevölkerung gilt in Deutschland als arm. Sie haben ein Einkommen, das weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens beträgt. Dabei hängt die sogenannte Armutgefährdungsschwelle von der Anzahl und dem Alter der Haushaltsmitglieder ab.

Eine Studie des Paritätischen Gesamtverbandes hat aber nun zum Vorschein gebracht, dass eigentlich 5,4 Millionen Menschen mehr von Armut betroffen sind, als gedacht. Der Grund: Die Wohnkosten wurden nie in die Berechnung der Armutsgrenze einberechnet. So gibt die Studie ein Beispiel: Zwei Rentnerinnen haben ein monatliches Einkommen von 1770 Euro, was der Standardrente 2024 entspricht. Beide gelten nicht als arm. Doch die eine Rentnerin hat einen langjährigen Mietvertrag mit einer Warmmiete von 450 Euro, während die andere

eine neue Wohnung suchen musste und nun 900 Euro Warmmiete bezahlt. Ihr stehen damit nur noch 870 Euro frei zur Verfügung. Die um Wohnkosten bereinigte Armutsgrenze für alleinlebende Erwachsene liegt bei 1016 Euro. Das verfügbare Einkommen der zweiten Rentnerin nach Abzug der Wohnkosten liegt somit 146 Euro unter dieser Grenze. Sie gilt als arm.

Wohnungen sind rar, deshalb haben die Menschen kaum eine Wahl. Oft können sie nicht billiger wohnen. So sind es laut Paritätischem Gesamtverband nicht 14,4 Prozent der deutschen Bevölkerung, sondern 21,2 Prozent, also 17,5 Millionen Menschen, die in Deutschland von Armut betroffen sind. Besonders gefährdet sind dabei alleinstehende Menschen über 65 Jahren mit einem Anteil von rund 41,7 Prozent, Alleinerziehende mit 36 Prozent und Studenten.



Immer mehr Menschen gelten nach Abzug der Wohnkosten als armutgefährdet.

# Betriebskosten im Blick behalten

In unserem neuen Online-BetriebskostenCheck bewerten wir Ihre Betriebskosten und vergleichen diese mit dem bundesweiten Durchschnitt. Sie erfassen dafür die auf das gesamte Gebäude bezogenen Kostenpositionen aus Ihrer Betriebskostenabrechnung für die entsprechende Abrechnungsperiode.

Im Anschluss erfahren Sie, wie Ihre gesamten Kosten im bundesweiten Vergleich bewertet werden, wie einzelne Kostenpositionen bewertet werden und wie Sie Ihre Kosten senken können. Probieren Sie deshalb unseren kostenlosen Online-BetriebskostenCheck. Sie

finden ihn auf unserer Internetseite [www.mietervereine-hagen.de/service/](http://www.mietervereine-hagen.de/service/)

Der Betriebskostencheck wurde vom Deutschen Mieterbund (DMB) in Kooperation mit dem Verbraucherportal co2online erstellt. Hier finden Sie auch noch andere Checks wie HeizCheck, StromCheck, WarmwasserCheck oder ThermostatCheck.

Zusätzlich zu den Informationen, die Sie erhalten, helfen Sie uns auch, einen neuen Betriebskostenspiegel zu erstellen. Ja mehr Mieter mitmachen, umso genauer werden die Werte sein.

## Kündigung bei kalter Wohnung rechtens

Einem Vermieter steht laut Landgericht Hagen (Az. 10 S 163/07) ein Recht zur Kündigung zu, wenn der Mieter trotz Abmahnung eine ausreichende Beheizung der Mieträume unterlässt. Das Landgericht Hagen hat die Kündigung für zulässig erklärt, obwohl im konkreten Fall ein Schaden noch gar nicht eingetreten war.

Ähnlich sah es das Landgericht Hannover (Az. 7 T 15/21), Hier kündigte der Vermieter den Mietvertrag ordentlich fristgemäß, nachdem der Mieter seinen Direktvertrag gegenüber dem Gasversorger nicht mehr bezahlt und dieser den Gaszähler ausgebaut hatte. Die Wohnung war damit die gesamte Heizperiode unbeheizt und gefährdete die Mietsache. Auf Abmahnungen des Vermieters hatte der Mieter nicht reagiert.

Dabei, so stellt das Landgericht klar, komme es nicht darauf an, ob es zu Schäden durch Schimmelbildung oder Feuchtigkeit gekommen ist. Entscheidend ist, dass das Nichtbeheizen der Wohnung geeignet ist, solche Schäden an der Mietsache hervorzurufen.

## Feuchte Keller - typisch Altbau

Wer in einer Altbauwohnung zur Miete wohnt, kann nicht erwarten, dass ein zur Wohnung gehörender Keller auch zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Gegenstände geeignet ist. Kellerfeuchte tritt laut einer Urteilsbegründung in einem Altbau typischerweise auf und ist daher kein Mangel (LG Paderborn, Az. 1 S 72/22).

## Defektes Tor der Tiefgarage berechtigt zur Mietminderung

Wer sein Auto in Sicherheit wissen will, der freut sich über ein verschließbares Tor in der Tiefgarage. Im vorliegenden Fall war das Tor jedoch von September 2022 bis Oktober 2023 defekt. Der Mieter, der zwei Stellplätze in der Tiefgarage gemietet hatte und vom Vermieter dafür einen Schlüssel erhielt, minderte daraufhin die Miete. Das ließ sich der Vermieter nicht gefallen und klagte die offene Restmiete ein.

Die Klage hatte teilweise Erfolg. Das defekte und daher offenstehende Ausfahrtstor der Tiefgarage stellt nach Auffassung des Amtsgerichts Frankfurt/Main (Az. 33052 C 89/24) einen Mietmangel dar. Denn die Parteien hätten vertraglich vereinbart, dass die Tiefgarage abgeschlossen beziehungsweise abschließbar sein soll, was dem Mie-

ter ein Mehr an Sicherheit für die abgestellten Fahrzeuge gewährleistete. Bei abgeschlossenem Tor könne sich eben nicht jeder ungehindert Zugang verschaffen.

Die Richter stellten klar, dass es in diesem Fall auch nicht darauf ankäme, dass in dem besagten Zeitraum gar kein Eigentumsdelikt verübt worden sei oder nicht. Bereits die erhöhte Gefahr, dass es zu einem Diebstahl kommen könne, stelle einen Mangel dar.

In diesem Fall sah das Gericht eine Mietminderung von zehn Euro pro Stellplatz und Monat für angemessen, was in konkret eine Mietminderung für die Stellplätze um 50 Prozent darstellt. Denn trotz defekten Tores sei die Tiefgarage im streitgegenständlichen Zeitraum für den Mieter voll nutzbar gewesen.



Werden Stellplatz in einer verschließbaren Tiefgarage vermietet, so muss diese auch tatsächlich verschließbar sein. Foto: Pixabay

## Mieter haftet für Schäden von Dachlawinen

Wintertime - wie schön, wenn doch einmal Schnee fällt oder dicke Eiszapfen an der Traufe hängen. Ärger gibt es aber dann, wenn eine Dachlawine oder ein herabfallender Eiszapfen Schäden anrichtet. Wenn der Mieter eines Einfamilienhauses oder einer Doppelhaushälfte die Verkehrssicherung vertraglich übernommen hat, muss er (im Gegensatz zu einem Mehrfamilienhaus) auch das Hausdach von Schnee und Eis befreien. Beim Abgang einer Dachlawine kann er unter Umständen für Schäden haften.

Das Amtsgericht München lehnte die Forderung einer Mieterin ab, die nach dem Abgang einer Dachlawine den Schaden an ihrem Auto ersetzt haben wollte ab. Der Eigentümer der Doppelhaushälfte habe die Verkehrssicherungspflicht wirksam auf die Mieterin übertragen, entschied das Gericht in dem rechtskräftigen Urteil (AZ 433 C 19170/11). Die Sicherheit gelte auch für die Verkehrssicherungspflicht, im vorliegenden Fall für die Verkehrssicherung von oben.

## Aufnahmen von Mietern verboten

Eine von Vermietenden heimlich veranlasste Videoaufzeichnung im Treppenhaus und/oder Wohnungseingangsbereich mit dem Ziel, Mietenden eine unerlaubte Untervermietung nachzuweisen, verstößt gegen die Grundrechte und die datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Ein Gericht darf die Aufnahmen daher in einem Räumungsprozess nicht verwerten (BGH, Az. VI ZR 1370/20).

## Urteile für Wohnungseigentümer

### Jeder Eigentümer zahlt selbst

In einer Wohnungseigentümergeinschaft fühlte sich ein Mitglied ungerecht behandelt. Der Besitzer einer Wohnung mit Balkon im zweiten Stock sollte die Kosten der Reinigung der Abflussrinnen als Sondereigentümer zahlen. Der Besitzer aber meinte, der Beschluss belaste ihn unbillig, da auf dem Nachbargrundstück ein Baum stehe, dessen Blätterabwurf seinen Balkon mehr belasteten würde als die Balkone der übrigen Eigentümer. Er klagte gegen die Entschei-

dung. Allerdings ohne Erfolg. Das Landgericht Frankfurt (Az. 2-13 S 19/24) entschied, dass es im Grundsatz nicht zu beanstanden sei, dass jeder Wohnungseigentümer die Kosten der Reinigung der Abflussrinne auf "seinem" Balkon selbst zu tragen habe.

Die Reinigungskosten können auch von der persönlichen Nutzung des Balkons abhängig sein, zum Beispiel, wenn zahlreiche Pflanzen aufgestellt werden und so zu einem erhöhten Reinigungsan-

fall führen. Dass hier einzelne Eigentümer aufgrund der Lage ihres Balkons insoweit mit höheren Kosten belastet sind, als dies bei anderen Balkonen der Fall ist, führt aber noch nicht dazu, dass die Entscheidung willkürlich ist. Die Grenze einer zumutbaren Belastung sei im vorliegenden Fall nicht gegeben. Zudem sei in der Regelung auch vorgesehen, dass die Eigentümer durch eine Selbstvornahme der Reinigung des Anfall der Kosten vermeiden könnte.

### Entscheidungen trifft Verwalter

Wohnungseigentümer können Entscheidungen über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Verwalter delegieren. Bei einer Erhaltungsmaßnahme wird dies ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn sie selbst über das „Ob“ entschieden haben und der Verwalter nur über die Ausführung im Einzelnen entscheiden soll. (BGH, Urteil v. 5.7.2024, V ZR 241/23)

## Unterm Weihnachts



Zu Weihnachten gibt es viele Bräuche. Traditionelles Gericht an Heiligabend ist bei uns die im Ofen gebackene Forelle mit in der Pfanne angebratenen Drillingen und Feldsalat. Ich kann mich gar nicht erinnern, dass ich jemals an diesem Abend etwas anderes gegessen hätte.

Aber ist gibt noch einen Brauch, den tatsächlich viele gar nicht kennen. In unserem Weihnachtsbaum hängt eine Weihnachtsgurke, die vor dem Geschenkeauspacken gefunden werden muss, und das auch schon seit vielen Jahren. Ich fand es ganz schrecklich, dass die Kinder früher ihre paar Geschenke ganz schnell nacheinander auspackten, aufrissen und schon war die Bescherung vorüber. Nichts war mit Besinnlichkeit und Freude beim Auspacken. So kam die Gurke ins Spiel. Wer sie als Erstes fand, durfte das erste Geschenk auspacken und dann jemanden bestimmen, der als nächstes ein Geschenk bekam. Wie wunderbar ruhig und intensiv wurde die Bescherung. Jeder achtete auf das Geschenk des anderen, ließ sich absichtlich Zeit, um die Spannung in die Höhe zu treiben.



Die Geschenke sind im Laufe der Jahre weniger geworden, aber die Gurke gibt es immer noch und erfreut sich höchster Beliebtheit. Sogar die Verwandtschaft, die am ersten Weihnachtstag vorbeikommt, sucht die Gurke. Und wenn sie mal vergessen wurde, ist die Empörung groß. Der Brauch der Gurke kommt laut Internet tatsächlich aus Deutschland, hat sich hier aber nicht durchgesetzt und wird in Amerika zelebriert. Diese Tradition habe ich gern aufgegriffen.

Apropos Tradition: Da las ich doch von einer Tradition im Schwabenlande: das Christbaumloben. Dort ist es Brauch, den Christbaum von Freunden und Nachbarn zu bestaunen und zu loben. Dies geschieht möglichst überschwänglich und mit Gesang. Belohnt wird man mit einem alkoholischen Getränk. Ich könnte mir vorstellen, dass dieses Loben im Laufe des Abends immer lustiger wird. Da meine Kinder nun schon größer sind, sollte man mal überlegen, ob ...

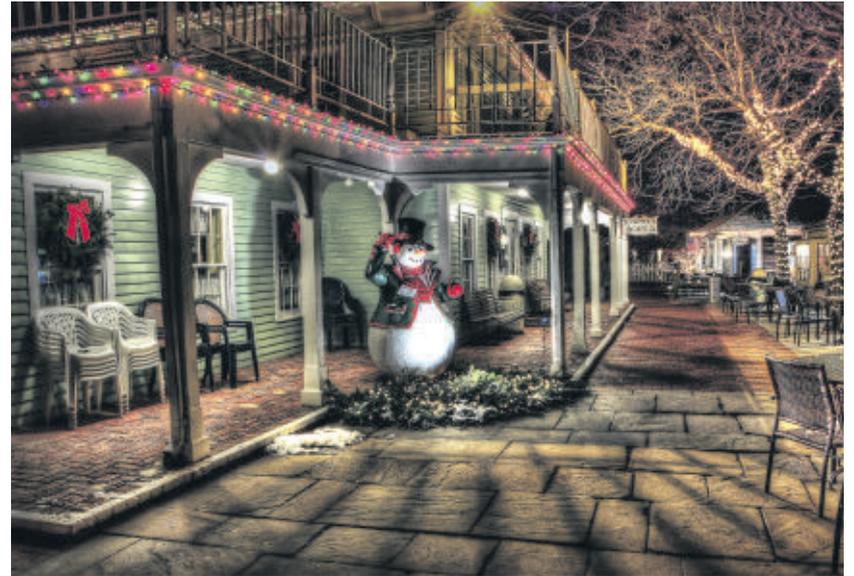
Frohe Weihnachten  
wünscht Bianca Wölki

# Vorsicht mit Licht und Deko im Außenbereich

Weihnachten, das Fest der Lichter, leckerer Duft nach Tannengrün, Zimt und Glühwein hängt in der Luft, weihnachtliche Kugeln hängen von Balkonen, Fenstern und Türen, hier und da schaut ein Weihnachtsmann um die Ecke oder klettert die Fassade hinauf. Und wenn dann noch Schnee liegt, was gibt es dann Besseres, als sich mit den Nachbarn zu treffen und gemütlich ein Getränk zu sich zu nehmen, ein wenig zu plauschen und die Adventszeit zu genießen?

Doch so idyllisch es sich auch anhören mag, es kommt immer wieder zu Streit zwischen Nachbarn oder Vermieter und Mieter. Denn immer öfter meint es der Nachbar mit der weihnachtlichen Beleuchtung etwas zu gut.

Auch wenn die weihnachtliche Dekoration schon eine Tradition in der Adventszeit ist, sollte sich ein Mieter zurückhalten. Wer im Außenbereich Lichterketten anbringt, der muss aufpassen, dass er den Gesamteindruck des Hauses nicht stark zu verändert. Blinkende Lichter, Farbspiele und vielleicht auch noch projizierte Rentiere, können einen Nachbarn schon zur Verzweiflung bringen, erst recht, wenn das Schlafzimmer illuminiert wird. Wird der Nachbar gestört, sollte die Beleuchtung spätestens um 22 Uhr ausgeschaltet werden. Zeitschaltuhren erspa-



So gemütlich die beleuchtete Straße auch scheint, ab 22 Uhr sollte kein Nachbar mehr durch Lichterschein gestört werden. Foto: Pixabay

ren eine Menge Ärger und helfen auch noch, Strom zu sparen.

Auch der gemeinschaftliche Innenbereich in einem Mietshaus sollte von Dekorationswütigen gemieden werden. Gegen einen dezenten Kranz an der Wohnungstür ist nichts zu sagen, möchte aber die Nachbarin auch schon im Treppenhaus mit einem Duftspray auf Weihnachten einstimmen, dann geht das zu weit. Duftkerzen, Duftspray oder Räucherstäbchen sind nicht jedermanns Sache und dürfen in Gemeinschaftsräumen nicht

verwendet werden.

Wer im Außenbereich Weihnachtsdeko aufstellen möchte, der sollte das mit dem Einverständnis des Vermieters tun. Stolperfallen gefährden Mitbewohner, und Zugewegungen sollten natürlich frei bleiben. Auch ein Schneemann - denn man die Möglichkeit hat, einen zu bauen, dürfen nicht im Weg stehen.

Innerhalb der eigenen Wände, da dürfen sich Mieter und Mieterinnen aber mit weihnachtlicher Dekoration austoben.



## 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:

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




**HEB GmbH**  
 Fuhrparkstr. 14-20  
 58089 Hagen  
[www.heb-hagen.de](http://www.heb-hagen.de)

**Sie haben Interesse?**  
 Kontaktieren Sie uns unter:  
 02331 3544-4333 oder  
[hebmaechtschule@heb-hagen.de](mailto:hebmaechtschule@heb-hagen.de)



**Hagener  
Entsorgungsbetrieb**

# Winterdienst bei Eis und Schnee: So sollte es sein!

(dmb) Vermieterinnen und Vermieter sind in der Regel zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet. Mietende müssen nur dann Schnee räumen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Eine Regelung in der Hausordnung reicht nicht aus. Es gibt auch kein Gewohnheitsrecht, demzufolge die Bewohner oder Bewohnerinnen im Erdgeschoss zur Schneebeseitigung verpflichtet sind.

Werden die Arbeiten durch einen Hausmeisterservice oder einen gewerblichen Räumungsdienst erledigt, können die anfallenden Kosten als Betriebskosten umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag geregelt wurde.

Grundsätzlich müssen beim Winterdienst einige Vorgaben beachtet werden, die meistens in städtischen Satzungen vorgegeben sind:

- Winterdienst muss werktags in der Regel von 7 Uhr bis 20 Uhr geleistet werden, an Sonn- und Feiertagen ab 8 bzw. 9 Uhr.

- Gefegt und gestreut werden müssen in der Regel der Bürgersteig, der Hauseingang sowie die Wege zu Mülltonnen und Garagen. Die Gehwege vor dem Haus müssen mit einer Mindestbreite von einem Meter vom Schnee befreit werden, so dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können, für Wege zu Mülltonnen oder Garagen gilt eine Mindestbreite von einem halben Meter.

- Bei Glatteisbildung besteht sofortige Streupflicht. Je nach Witterungsverhältnissen muss im Laufe des Tages auch mehrmals gefegt und gestreut werden. Ist wegen des anhaltenden Schneefalls eine Beseitigung sinnlos, entfällt die Räumungspflicht.

- Ist der Mieter oder die Mieterin laut Mietvertrag für den Winterdienst verantwortlich, jedoch aus beruflichen Gründen oder krankheitsbedingt verhindert, muss er oder sie sich um eine Vertretung kümmern. Sind in einem Mehrfamilienhaus laut Mietvertrag die Mieterinnen und Mieter zum Winterdienst verpflichtet, müssen sie abwechselnd Schnee fegen und bei Glatteis streuen, der Vermieter bzw. die Vermieterin muss hierfür Geräte und Material zur Verfügung stellen.

- Kommt es aufgrund der Eisglätte zu einem Unfall, hat die verunfallte Person unter Umständen Anspruch auf Schadensersatz und Schmerzensgeld, wenn die Räumungspflichten an der Unfallstelle nicht eingehalten wurden. Hat die verunfallte Person jedoch leichtfertig gehandelt und sich bewusst auf das Glatteis begeben, kann ihr gegebenenfalls ein Mitverschulden angerechnet werden.



Foto: Pexels

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

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

Tel.: 02331-18 86 282

Seniorenservice  
& Bodenleger



Malerbetrieb

**FARBWUNDER**

WIR KÖNNEN MEHR ALS NUR SCHWARZ - WEISS

www.malerbetrieb-farbwunder.de

## Das neue Mieterlexikon

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

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



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

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

### Beitrittserklärung

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

**Mitgliedsnummer** (wird vom Mieterverein eingetragen) \_\_\_\_\_

Bitte nachfolgende Angaben in Druckschrift ausfüllen!

Die Mitgliedschaft soll beginnen  sofort ab dem \_\_\_\_\_  privat  gewerblich

\_\_\_\_\_  
Anrede

\_\_\_\_\_  
Anrede

\_\_\_\_\_  
Vorname

\_\_\_\_\_  
Vorname Ehegatte / Lebensgefährte(in)

\_\_\_\_\_  
Name

\_\_\_\_\_  
Name Ehegatte / Lebensgefährte(in)

\_\_\_\_\_  
Geburtsdatum

\_\_\_\_\_  
Geburtsdatum Ehegatte / Lebensgefährte(in)

\_\_\_\_\_  
Straße / Hausnummer

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
PLZ / Wohnort

\_\_\_\_\_  
Mobil

\_\_\_\_\_  
E-Mail

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mitglied

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Ehegatte / Lebensgefährte(in)

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

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

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

Geworben durch

\_\_\_\_\_  
Name / Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße / Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ / Wohnort

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

Klippert, Thomas Wessner, RA Stefan Wintersohle, Joachim Wortmann  
**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; Auflage: 10000.  
**Druck:** Aschendorff Druckzentrum, Nachdruck – auch auszugsweise – mit Quellenangabe und Belegexemplar gestattet.

**Mieterverein Sauerland**

☎ 02331 - 204 36 0

**Arnsberg**

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,  
15.30 bis 16.30 Uhr Ass. Ann-Kristin Asbach  
Altes Rathaus, Alter Markt 19, EG, Zimmer 9

**Brilon**

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,  
15.30 bis 16.30 Uhr Ass. Frank Beitz  
Altes Amtshaus, Verwaltungsgebäude,  
Bahnhofstr. 33, 2. OG, Zimmer 26, Trauzimmer

**Marsberg**

Jeden 1. Montag im Monat,  
14.00 bis 15.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Asbach  
Bürgerhaus, Casparistr. 3, Zimmer 3

**Meschede**

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,  
14.00 bis 15.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Asbach  
VDK, Stiftsplatz 3, Fußgängerzone

**Olpe**

Jeden 2. Dienstag im Monat,  
9.00 bis 10.00 Uhr Ass. Frank Beitz  
Altes Lyzeum, Franziskanerstraße 8, Zimmer 16

**Olsberg**

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,  
14.00 bis 15.00 Uhr Ass. Frank Beitz  
Rathaus, Bigger Platz 6, 2. OG, Zimmer 205

**Schmallenberg**

Jeden 2. Dienstag im Monat,  
12.00 bis 13.00 Uhr Ass. Frank Beitz  
Kulturhaus Fredeburg, Am Kurhaus 4

**Sundern**

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,  
12.00 bis 13.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Asbach  
Rathaus, Rathausplatz 1

**Warburg**

Jeden 1. Montag im Monat,  
12.00 bis 13.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Asbach  
Verwaltungsgebäude (Behördenhaus),  
Bahnhofstr. 28

**Mieterverein Lennetal**

☎ 02331 - 204 36 0

**Altena**

Jeden 2. Mittwoch im Monat,  
10.00 bis 11.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Asbach  
Bürgerzentrum Burg Holzbrink, Kirchstraße 20,  
Kaminzimmer

**Finnentrop**

Jeden 4. Dienstag im Monat,  
11.30 bis 12.30 Uhr Ass. Frank Beitz  
Bürgertreff, neben Rathaus

**Lennestadt**

Jeden 2. Dienstag im Monat,  
10.30 bis 11.30 Uhr Ass. Frank Beitz  
Rathaus Lennestadt-Altenhundem,  
Thomas-Morus-Platz 1, Zimmer B 22

**Plettenberg**

Jeden 4. Dienstag im Monat,  
10.00 bis 11.00 Uhr Ass. Frank Beitz  
AWO-Haus, Brachtstraße 6, 1. OG

**Werdohl**

Jeden 4. Mittwoch im Monat,  
10.00 bis 11.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Asbach  
Rathaus Altbau, Goethestraße 51,  
EG, Zimmer 15 (Trauzimmer),

**Mieterverein  
Herdecke-Wetter**

☎ 02331 - 204 36 0

**Herdecke**

Jeden 2. Montag im Monat,  
16.00 bis 17.30 Uhr RA Dorchanaj Pohanyar  
Friedrich-Harkort-Schule, Hengsteyseestraße 40,  
Haupteing., EG R 001

**Wetter**

Jeden 4. Dienstag im Monat,  
16.00 bis 17.30 Uhr RA Dorchanaj Pohanyar  
Bürgerhaus, Kaiserstraße 132, 1.OG, Zimmer 6

**Mieterverein Schwelm**

☎ 02331 - 204 36 0

**Ennepetal**

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,  
15.30 bis 17.00 Uhr RA Dorchanaj Pohanyar  
Haus Ennepetal, Gasstraße 10

**Gevelsberg**

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,  
14.30 bis 16.00 Uhr RA Barbara Gerhardt  
Bürgerzentrum, Mittelstraße 86 - 88,  
EG (rechter Gebäudetrakt), Zimmer B 002

**Schwelm**

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,  
16.30 bis 18.00 Uhr RA Barbara Gerhardt  
Gemeinschaftsgrundschule, Engelbertstraße 2,  
Gebäude 2, Zimmer 2E01 EG

**Mieterverein Nordhessen****Bad Wildungen**

Jeden Dienstag,  
15.00 bis 17.00 Uhr RA Gerhard H. Wiegand  
Brunnenstraße 41 ☎ 0 56 21 / 7 22 11

**Eschwege**

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

**Korbach**

Jeden 1. Montag im Monat,  
10.00 bis 11.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Asbach  
Gemeindehaus Kilianstraße,  
neben der Kilian-Kirche, 1. OG  
☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

**Witzenhausen**

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

**Mieterverein Hagen**

☎ 02331 - 204 36 0

zu den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle  
Frankfurter Straße 74

**Geschäftsstelle  
der Mietervereine**

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen  
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

**Kurzfristige Änderungen entnehmen Sie bitte der Tagespresse!  
Rechtsberatung nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung möglich.**



Rechtsanwalt  
Stefan  
Wintersohle



Rechtsanwältin  
Dorchanaj  
Pohanyar



Assessor jur.  
Frank Beitz



Assessorin jur.  
Ann-Kristin  
Asbach

Das Team unserer Rechtsberater hilft Ihnen gern weiter!

# Bundeskabinett beschließt Verlängerung

Das Bundeskabinett hat die Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2029 beschlossen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) unterstützt den Gesetzesentwurf der Bundesregierung und fordert einen zügigen Abschluss des parlamentarischen Verfahrens: „Wir begrüßen die Handlungsfähigkeit der Bundesregierung und den beschlossenen Gesetzesentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 ausdrücklich und fordern die Fraktionen des Bundestages zur Zustimmung auf. Es ist ein großartiges Signal für den sozialen Zusammenhalt und die politische Kultur in Deutschland, wenn die dringend benötigte Verlängerung der Mietpreisbremse parteiübergreifende Zustimmung aus den Fraktionen des Bundestages erhält. Wir appellieren daher an die Abgeordneten des Bundestages, sich für die Interessen der Mieterinnen und Mieter einzusetzen und den letzten verbliebenen Schutzmechanismus gegen zu hohe Angebotsmieten zu erhalten“, fordert der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten.

Der beschlossene Gesetzesentwurf der Bundesregierung beinhaltet gegenüber dem zuletzt

veröffentlichten Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums unter Minister Buschmann a.D. entscheidende Verbesserungen aus Mietersicht. Dazu gehört insbesondere, dass die Mietpreisbremse wie im Koalitionsvertrag vorgesehen bis 2029 anstatt nur bis 2028 verlängert wird. Zudem wird der Stichtag für Neubauten, welche grundsätzlich von den Regelungen der Mietpreisbremse ausgenommen sind, von Oktober 2014 auf Oktober 2019 geändert und damit an den logischen Zeitverlauf angepasst. Zudem entfallen im Gesetzesentwurf der Bundesregierung die zusätzlichen Begründungsanforderungen an die Bundesländer.

„In allen 13 Bundesländern läuft diese im Laufe des kommenden Jahres aus. Vor dem Hintergrund des engen Zeitplans nach den Neuwahlen und der Regierungsbildung im nächsten Jahr, muss die Mietpreisbremse unbedingt noch in dieser Legislaturperiode verabschiedet werden. Niemand sollte sich darauf verlassen, dass die neue Bundesregierung das Thema nach ganz oben auf ihre politische Agenda setzt und die Verlängerung rechtzeitig beschlossen wird“, sagt Siebenkotten.



Fällt die Mietpreisbremse, könnten die ungedeckelten Mieten noch weiter nach oben schnellen.  
Foto: Pixabay

## Hier gilt die Mietpreisbremse in NRW

In folgenden Städten und Gemeinden gilt in Nordrhein-Westfalen die Mietpreisbremse bis zum 30. Juni 2025:

Alfter, Bad Honnef, Bergisch Gladbach, Bonn, Bornheim, Düsseldorf, Hennef (Sieg), Köln, Königswinter, Leichlingen, Münster,

Niederkassel, Pulheim, Rösrath, Siegburg, Telgte, Wachtberg, Wesseling.

Alle weiteren Städte finden Sie im Internet auf der Seite: [mieterbund.de/service/mieterschutzverordnungen/mietpreisbremse/](https://mieterbund.de/service/mieterschutzverordnungen/mietpreisbremse/)

## Was ist die Mietpreisbremse und wofür gibt es sie?

### Was ist die Mietpreisbremse?

Die Mietpreisbremse wurde im Jahr 2015 eingeführt und soll überzogene Vermieterforderungen bei der Wiedervermietung einer Wohnung verhindern. Bei einer Wiedervermietung der Wohnung darf als zulässige Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent verlangt werden.

### Gilt die Mietpreisbremse immer, wenn eine Wohnung neu angemietet werden soll?

Nein. Die Mietpreisbremse hat Ausnahmen. Sie gilt nicht für Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden. Außerdem greift sie nicht nach umfassender Sanierung der Wohnung und ebenso nicht für den Fall, dass der Vormieter bereits eine höhere Miete gezahlt hat. Die Mietpreisbremse gilt auch nicht für Hotelzimmer oder Ferienwohnungen. Anwendbar ist sie hingegen bei

möbliertem Wohnraum, bei der Staffelmiete und bei der Indexmiete, hier jedoch nur für die erste vereinbarte Miete (Ausgangsmiete), sowie für Untermietverhältnisse.

### Gilt die Mietpreisbremse bundesweit?

Nein. Die Mietpreisbremse greift nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Diese Gebiete müssen von den jeweiligen Landesregierungen für die Dauer von höchstens fünf Jahren festgelegt werden.

### Wie viele Wohnungsmärkte gelten derzeit als angespannt und viele Mieter leben dort?

410 der insgesamt 11.000 Gemeinden in Deutschland sind durch ihre Landesregierungen als angespannte Wohnungsmärkte definiert worden. In diesen Gemeinden leben rund 30 Prozent der Gesamtbevölkerung – etwa 26 Millionen Menschen.

### In welchen Bundesländern gilt die Mietpreisbremse aktuell?

Die Mietpreisbremse gilt in 13 von 16 Bundesländern. Nur das Saarland, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein haben keine Mietpreisbremsenverordnung.

Einen Überblick, in welchen Städten und Gemeinden die Mietpreisbremse gilt, finden Sie hier: [mieterbund.de/service/mieterschutzverordnungen/mietpreisbremse/](https://mieterbund.de/service/mieterschutzverordnungen/mietpreisbremse/)

### Wann enden die Mietpreisbremsen in den Ländern?

Spätestens mit Ablauf des 31.12.2025 enden alle Mietpreisbremsenverordnungen in den Ländern, sofern der Bundesgesetzgeber die Mietpreisbremse nicht über das Jahr 2025 hinaus verlängert.

### Was bedeutet das Ende der Mietpreisbremse für die Mieter in angespannten Wohnungsmärkten?

Das Ende der Mietpreisbremse bedeutet, dass ab dem Jahr 2026 kei-

nerlei praktikable Beschränkung der Wiedervermietungsrente mehr existiert. Die Vereinbarung über die Höhe der Miete würde ab diesem Zeitpunkt alleine den Gesetzen des freien Marktes unterliegen.

### Hat das Wegfallen der Mietpreisbremse auch Auswirkungen auf die Miethöhe der bestehenden Mietverhältnisse?

Ja. Die Grenze der zulässigen Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis ist die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete. Diese wird gebildet aus allen Mieten, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder erhöht wurden. Läuft die Mietpreisbremse Ende 2025 aus, fließen damit ab 1.1.2026 nur noch ungebremste Neuvertragsmieten in die Berechnung der Vergleichsmiete ein. Sprich, die hohen Wiedervermietungsrenten von heute sind die teuren Bestandsmieten von morgen.