



09455

Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 1/2025

Urgestein des Mietervereins geht in den Ruhestand

Genau 35 Jahre war Stefan Wintersohle bei der Bürogemeinschaft der Mietervereine beschäftigt. Ein wahres Urgestein in der Mietervereinsgeschichte. Am 31. März dieses Jahres hatte er seinen letzten Arbeitstag als Rechtsberater.

Ein bisschen Wehmut klingt schon in seiner Stimme, wenn er aus den vergangenen Jahren erzählt. Viel hat er beim Mieterverein erlebt. Sicher war nicht immer alles positiv, aber auch das gehört zum Arbeitsleben dazu.

Angefangen hat er am 1. April 1990 (siehe Bild unten). Stefan Wintersohle hatte zuvor bei einer Versicherung gearbeitet, doch dort wollte er weg. Er wurde auf eine Anzeige des Mietervereins aufmerksam, bewarb sich und wurde direkt eingestellt. Und wie war die Arbeit vor 35 Jahren? „Damals war das Arbeitsaufkommen auch schon sehr hoch“, erinnert sich der Sauerländer, „man hatte zwar keine Emails, aber wir mussten damals noch Lochkarten schreiben und ins Rechenzentrum nach Atendorn bringen.“

Der erste Computer wurde in der Bürogemeinschaft 1993 in Betrieb genommen - allerdings nur

Eine Schultüte zum Eintritt in den Ruhestand bekam Stefan Wintersohle von den Kolleginnen und Kollegen der Bürogemeinschaft der Mietervereine geschenkt.



für die Mitgliederverwaltung. Die Rechtsberater mussten weiterhin alles händisch notieren. Mehr als 100 Gerichtstermine musste Stefan

Wintersohle, der 1991 seine Zulassung zum Rechtsanwalt bekam, in Hochzeiten wahrnehmen. Zuletzt wurde diese Zahl aber weniger.

Im Gegensatz zu früher seien die Anliegen der Mitglieder immer komplexer geworden. „Heute streitet man sich wegen 10,50 Euro. Früher war alles ein bisschen gelassener. Manchmal übersteigt heute sogar das Porto eines Briefes den Streitwert“, erzählt der Rechtsanwalt. Dabei erinnert er sich an Fälle von damals, die selbst ihn den Kopf schütteln lassen. Wie der Fall, bei dem ein Vermieter das Duschabwasserrohr eines Mieters durch die Decke und dann in das Klo seines unter ihm wohnenden Mieters verlegt hatte, um das Abwasser zu entsorgen. Oder der Vermieter, der seine Mieter loswerden wollte, ihnen Fristen gesetzt hatte, die diese

hartnäckig ignorierten. Tatsächlich landete eines Morgens eine Baggerschaufel im Wohnzimmer der Mieter.

Stefan Wintersohle war auch bei der Beratung von Flüchtlingen in und von der Stadt Hagen aktiv. „Die wurden teilweise ganz schön abgezogen“, stellte er dort fest.

Bei den Kolleginnen und Kollegen ist Stefan Wintersohle als ausgeglichener und ruhiger Typ geschätzt, mit dem man ordentlich Spaß haben und feiern kann. Dass das nicht alle so sahen, ist ihm egal. „Klar gab es unter meinen Klienten Leute, die mich gar nicht haben wollten, aber damit kann ich leben“, sagt er und zuckt die Schultern.

In Zukunft will Stefan Wintersohle mehr Zeit mit seinen drei Enkelkindern verbringen. Außerdem geht er mit einer Männertruppe alle zwei Wochen radfahren oder wandern. Seine Eisenbahn will er nach dem Hausumbau, der ihn noch immer beschäftigt, auch wieder aufbauen. Langeweile kommt bei ihm nicht auf, und dem Mieterverein bleibt er ja auch noch weiterhin als Leiter der Rechtsabteilung erhalten.



In der damaligen Wohnen Aktuell wurde Stefan Wintersohle 1990 mit seinem Kollegen Klaus Helms als neuer Rechtsberater vorgestellt.

Bei Regen nasse Wohnung

Die Immobilienverwaltung Pro Haus Plus rühmt sich in einer Pressemitteilung, dass man Gebäude mit einer Sanierung zukunftsfähig machen möchte. Davon sollen auch die Mieter in Schwelm profitieren. Doch bis es soweit ist, müssen diese eine Menge aushalten. **mehr auf Seite 6**

Seite 3

Neuer Rechtsberater — Rechtsanwalt Martin Kroll verstärkt das Team

Seite 4

Belvona-Strafanzeige — Staatsanwaltschaft stellt Verfahren ein

Seite 5

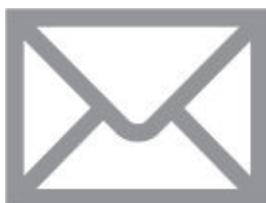
Obacht bei Dauerauftrag — Verwendungszweck muss genau formuliert sein

Seite 9

Betriebskostenspiegel — Zehn Prozent höhere Kosten in Deutschland

Inhalt

- Seite 1 -** • Urgestein geht in Ruhestand
Rechtsberater Stefan Wintersohle bleibt
aber als Rechtsabteilungsleiter erhalten
- Seite 2 -** • Kommentar von Bianca Wölki
- Seite 3 -** • Neuer Rechtsberater
Rechtsanwalt Martin Kroll verstärkt Team
- Geburtstage der Belegschaft
- Frohe Ostern
- Seite 4 -** • Belvona-Strafanzeige
Staatsanwaltschaft stellt Verfahren ein
- Bilanzen der LEG und Vonovia
- Seite 5 -** • Thema: Mietervereins-Tipp
Daueraufträge nur mit konkretem
Verwendungszweck
- LEG Mieter haben wieder
Wasserdruck
- Besuch vom DMB NRW
- Seite 6 -** • Bei Regen Pfützen in der Wohnung
Schwelmer Mieter sucht vergebens Hilfe
bei der StadtBürgermeister
- Seite 7 -** • Gerichtsurteile
- Seite 8 -** • Prozess-Statistik
Mehr Prozesse wegen Mieterhöhung
- Seite 9 -** • DMB fordert mehr Mieterschutz
- Seite 10 -** • Beitrittserklärung
- Seite 11 -** • Unsere Außenstellen
- Seite 12 -** • Betriebskostenspiegel



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 Welt ist und bleibt nun mal ungerecht

„Die Welt ist ungerecht - schon immer gewesen! Und doch gibt es Dinge die mich auch jetzt noch verärgern angesichts der Machtlosigkeit, die es auch im juristischen System gibt.



Da hat der Mieterverein vor drei Jahren eine Strafanzeige gegen die Geschäftsführer von Belvona gestellt, weil die Nebenkostenabrechnungen grundsätzlich 20 bis 30 Euro über dem Betrag der Quittungen lag. Natürlich ist das für den einzelnen Mieter vielleicht nicht die Welt, aber in Summe verdient so ein Verwaltungsunternehmen daran doch einen nicht zu verachtenden Betrag. Dass die Staatsanwaltschaft das Verfahren nun eingestellt hat - unter anderem, weil der Vorfall nun schon so lange her ist - ist eine Frechheit. Denn die Anzeige ist zur Zeit des Vorfalls rausgegangen. Wenn die Mühlen der Justiz langsam mahlen, kann das nicht auf dem Rücken der Mieter passieren, für die wir hier eintreten.

Auch andere Fälle in unserem Verbreitungsgebiet lassen aufhören. In Schwelm müssen Mieter bei Regen mit einer nassen Wohnung rechnen. Wer nicht zu Hause ist, der hat das Dilemma. Auf berechnete Mietminderungen reagiert das Verwaltungsunternehmen nur mit der Androhung einer fristlosen Kündigung. Auch bei der Stadt Schwelm rennt man keine offenen Türen ein. Keiner fühlt sich zuständig.

Die Hagener, die seit Anfang des Jahres in einem Haus sitzen, das nach einem Kellerbrand keinen Strom hat, leben in einer Wohnung, an der nichts wohnenswert scheint. Und doch gibt es Mieter, die sich immer noch nicht von ihrer Wohnung trennen wollen - aus unterschiedlichen Gründen. Für solche Fälle soll es eigentlich das Wohnraumstärkungsgesetz geben. Doch auch das scheint wieder mal ein zahnloser Tiger zu sein. Die Hagener Wohnungsaufsicht weiß Bescheid, aber eine vorübergehende Unbewohnbarkeit wird nicht ausgesprochen. Schließlich müsste man die Mieter ja auf Zeit irgendwo unterbringen. Schon das scheint in Hagen schwierig zu sein.

Und da die klamme Stadt Hagen nicht auf den Unterbringungskosten sitzenbleiben möchte, holt sie sich die Beträge bei den Mietern wieder. Die entsprechende Wohnungsverwaltung zu verpflichten, würde wahrscheinlich zu aufwändig sein. Wer weiß, ob sie zahlen würde. Eventuell müsste man das Geld einklagen. Der andere Weg ist dann doch viel einfacher.

Das Fazit ist ein bisschen entmutigend. Gern wird der einfache Weg genommen, von Verwaltungsgesellschaften und auch von den Städten. So oft ist der Klageweg nicht verhältnismäßig: zu viel Aufwand, zu langwierig und zu langatmig. Auch für uns ist es oft eine schwierige Entscheidung und - wie man am Fall Belvona sieht - oft alles andere als zufriedenstellend. Doch klar ist auch, dass wir deshalb nicht weniger aktiv handeln - mit den entsprechenden Erfahrungen unserer Rechtsberater.

Einen schönen Tag wünscht

Bianca Wölki

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

Vom Vertrauensmann zum Rechtsanwalt

Das Team unserer Rechtsberater hat Verstärkung bekommen: Rechtsanwalt Martin Kroll berät seit März unsere Mitglieder in Hagen, Gevelsberg und Schwelm. Der leidenschaftliche Fußballspieler wird zunächst in Teilzeit im Mieterverein antreten. Wir haben ihm ein paar Fragen gestellt:

Ostern steht vor der Tür: Verstecken Sie gern Ostereier oder suchen Sie lieber welche?

Martin Kroll: Wer freut sich nicht über ein Geschenk? Dennoch, mittlerweile macht es mir mehr Spaß, einem lieben Menschen etwas zu schenken. Dessen Freude ist doch zugleich das schönste Geschenk, das man sich selbst machen kann.

Hatten Sie schon einmal Ärger mit Ihrem Vermieter oder Nachbarn?

Martin Kroll: Glücklicherweise nichts Nennenswertes, so dass mir jetzt jedenfalls auch nichts einfällt.

Sie sind Rechtsanwalt und arbeiten nun seit März auch für die Bürogemeinschaft der Mietervereine. Wollten Sie schon immer Rechtsanwalt werden?

Martin Kroll: Nach meinem Abitur wusste ich nicht, was ich beruflich machen soll, war deshalb froh, den sich anschließenden Wehrdienst als Überlegungszeit nutzen zu können. In meiner Stammeinheit bin ich nach kurzer Zeit von meinen Kameraden zum Vertrauensmann gewählt worden und habe dort zum ersten Mal



Rechtsanwalt Martin Kroll verstärkt das Rechtsberaterteam.

unmittelbar erlebt, dass sich viele Menschen nicht selbst helfen können. In zahlreichen Disziplinarangelegenheiten konnte ich vermitteln und „drohendes Unheil“ abwenden. So entstand der Wunsch, Rechtswissenschaften zu studieren und Anwalt zu werden.

Was ist Ihnen am wichtigsten in Ihrem Beruf?

Martin Kroll: Die Mitglieder der Mietervereine beziehungsweise meine Mandanten direkt aufzuklären, wenn ich Erfolgsaussichten für zweifelhaft halte oder wo ich Risiken sehe. Ein Verfahren zu gewinnen, ist etwas Tol-

les, bei klarer Rechtslage aber keine besondere Leistung, manchmal ist es ein viel größerer Erfolg, eine Niederlage so gering wie möglich zu halten.

Außerdem muss man für seine Leute verständlich bleiben, klar und präzise, damit sie sich auch verstanden fühlen. So kompliziert teilweise Gesetze oder Urteile sind, letztlich liegen zumeist Lebenssachverhalte zugrunde, die mit einfachen Worten beschrieben werden können.

Sie wirken sehr ausgeglichen, was kann Sie denn aus der Ruhe bringen?

Martin Kroll: Ich beschränke die Antwort mal auf meine Tätigkeit, da wir im Allgemeinen in recht beunruhigenden Zeiten leben. Da meine Tätigkeit von Fristen bestimmt ist, macht es mich geradezu „wahnsinnig“, wenn ich von meinen Mandanten erforderliche Informationen oder Unterlagen mehrfach einfordern muss, erst kurz vor Ablauf erhalte und mir dadurch unnötiger Zeitdruck entsteht.

Apropos Ruhe – wo und wie erholen Sie sich am liebsten?

Martin Kroll: So richtig „runterkommen“ kann ich bei Strandspaziergängen – gerne auf Wangerooge - oder bei Fahrradtouren – gerne entlang der Küste oder von Flüssen. Wasser gehört im Optimalfall irgendwie dazu. Wenn es nahe gelegen sein soll, ist Winterberg und Umgegend ein beliebtes Erholungsziel von uns. Zuhause entspanne ich bei guter Musik, dabei darf es auch etwas lauter sein.



Gute Gründe zu feiern

Gute Gründe zu feiern hatten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen. Gleich zwei runde Geburtstage gab es im ersten Viertel des neuen Jahres. Alzira Silva machte ihr halbes Jahrhundert voll. Die Kolleginnen und Kollegen überraschten sie mit einem wunderbar geschmückten Büro, einem guten Tropfen und einem selbstgebastelten „Alzira ärgere Dich nicht“-Spiel, welches recht wertvoll war.

Auch Rechtsberater Assessor Frank Beitz rundete: Er wurde 60 Jahre alt. Ihm wurde genauso wie seiner Kollegin das Büro standesgemäß geschmückt und ein Geschenk für seine Leidenschaft, das Reisen, übergeben.

Staatsanwaltschaft stellt Verfahren gegen Belvona nach drei Jahren ein

Es war einmal ...

So könnte man diesen Artikel beginnen, denn als der Mieterverein Hagen Strafanzeige gegen die ehemaligen Geschäftsführer der Belvona Real Estate GmbH, Uwe Becker und Michael Beers, gestellt hat, schrieb man das Jahr 2022. Jetzt ist das Verfahren eingestellt worden, unter anderem, weil der Vorfall nun schon so lange her ist.

Was war geschehen? Bei den Betriebskostenabrechnungen der Häuser in der Johann-Gottlieb-Fichte-Straße wurden grundsätzlich 20 bis 30 Euro mehr berechnet, als in den Belegen der Firma

Skibatron angegeben war. Der Mieterverein Hagen ging hier von einem Vorsatz aus, auch wenn die Belege hinter der Berechnung einzusehen waren. Wer schaut schon in die Belege?

Von Hagen nach Düsseldorf und wieder zurück

Diese Strafanzeige wurde 2022 in Hagen aufgegeben. Die Staatsanwaltschaft Hagen gab das Verfahren weiter an die Staatsanwaltschaft in Düsseldorf, weil dort der Sitz des Unternehmens Belvona war. Die Staatsanwaltschaft

Düsseldorf fühlte sich jedoch nicht zuständig, weil die Taten in Hagen begangen worden waren.

Letztlich hat die Staatsanwaltschaft Hagen jetzt das Verfahren gegen die beiden damaligen Geschäftsführer der Belvona Service GmbH nach mehrfacher Sachstandsfrage durch den Mieterverein im Januar 2025 eingestellt. Begründet wurde dies damit, dass die beiden Geschäftsführer strafrechtlich bis dato nicht in Erscheinung getreten seien. Außerdem seien sie durch das bisherige Ermittlungsverfahren hinreichend beeindruckt und gewarnt, so die Staatsanwaltschaft. Zudem liege die vorgeworfene Tat mehr als zwei Jahre zurück, der Aufwand der weiteren Aufklärung des Sachverhaltes sei im Verhältnis der zu erwartenden Strafe unverhältnismäßig hoch.

Die Beklagten wurden von der Polizei Düsseldorf vernommen. Dabei sagten die beiden Geschäftsführer aus, dass sie nicht mehr für die Belvona Gruppe tätig seien und deshalb auch keinen Zugriff mehr auf entsprechende Daten hätten, um zur Aufklärung weiter beizutragen. Im Übrigen seien damals die Abrechnungen von einem externen Dienstleister erstellt worden. Die Geschäftsführer hätten beide sicherlich nicht in Betrugsabsicht gehandelt.

— Kommentar —

Das Ergebnis ist für die betroffenen Mieter wenig zufriedenstellend. Zudem waren an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht nur die Mieter betroffen, die wir seinerzeit vertreten haben, sondern wesentlich mehr. Es wird eine Vielzahl weiterer Mieter geben, die hier in unberechtigter Weise Mehrkosten getragen haben. Das Ermittlungsergebnis lässt nur den Schluss zu „die Kleinen fängt man, die Großen lässt man laufen“.

Für die Staatsanwaltschaft war wahrscheinlich im Ergebnis der Ermittlungsaufwand viel zu hoch, um das verwirrende Gesellschaftskonstrukt mit ständig wechselnden Firmierungen und Geschäftsführern zu durchschauen.

Gleichwohl werden wir aufmerksam auch bei den Nachfolgeverwaltungsgesellschaften die hier vorgelegten Betriebskostenabrechnungen überprüfen.



von RA Stefan Wintersohle



Das Strafverfahren gegen die ehemaligen Geschäftsführer der Belvona Real Estate GmbH wurde von der Staatsanwaltschaft eingestellt. Foto: Wölki

LEG zahlt Aktionären 200 Millionen Euro

Die LEG Immobilien SE hat die Zahlen des Geschäftsjahrs 2024 veröffentlicht. Diese zeigen gestiegene Gewinne und eine Ausschüttung von rund 200 Millionen Euro an die Aktionäre. Ende 2024 hat die LEG den Zukauf von Mehrheitsanteilen an 9100 Wohnungen für 219 Millionen Euro verkündet. Der Deutsche Mieterbund NRW kritisiert eine verantwortungslose Geschäftsstrategie auf Kosten von Mietern und Gesellschaft, allein zum Wohle der Aktionäre.

„Die LEG sollte erstmal ihre Hausaufgaben machen, bevor sie weiter expandiert und 200 Millionen Euro ihren Aktionären ausschüttet“, kritisiert Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW. „Ständig haben wir in unseren Beratungen Probleme mit kaputten Aufzügen, Schimmelbildung und defekten Heizungen. Das einzig

verlässliche sind regelmäßige Mieterhöhungen. Die LEG stiehlt sich aus der Verantwortung, wenn sie trotz steigender Einnahmen keinen Neubau betreibt.“

Für das Jahr 2024 weist die LEG eine durchschnittliche Mieterhöhung von 3,4 Prozent aus. Bundesweit stiegen die Nettokaltmieten um 2 Prozent. Fast ein Fünftel aller Wohnungen der LEG sind preisgebunden in denen 2024 die Mieten nicht erhöht werden durften. Im freifinanzierten Bereich stiegen die Mieten um 4 Prozent. Auch die Schuldenlast liege mit 47,9 Prozent hoch. Dennoch werden Immobilien eingekauft, statt sich um die Bestände zu kümmern. Auch der Aktienkurs ist rund halb so hoch wie vor der Zinswende, weswegen der LEG-Vorstand versucht, die Aktionäre mit einer Ausschüttung von 2,70 Euro pro Aktie bei der Stange zu halten. (dmb)

Vonovia schüttet 1 Milliarde Euro aus

Die vorgestellten Zahlen der Vonovia SE vom Geschäftsjahr 2024 zeigen Mieterhöhungen von 4,1 Prozent. Der Vorstand schlägt eine Dividende von 1,22 Euro pro Aktie vor und liegt damit 26 Prozent über dem Vorjahreswert. Dieses Geld fehlt für Instandhaltungen und ein solides Wirtschaften. Die Zahlen spiegeln sich in den Erfahrungen der Mietervereine wider: deutliche Mieterhöhungen und zahlreiche Beschwerden aufgrund des Zustands von Wohnungen.

„Vonovia dreht an der Mietpreisspirale, bis es weh tut. Der traurige Rekord bei den Mieterhöhungen mag die Aktionäre erfreuen, hat jedoch tausende verzweifelte Haushalte zu Folge. Vonovia geht mit den Mieterhöhungen an die Grenze des Erlaubten und manchmal darüber hinaus. Dieses Vorgehen treibt auch die Mietspiegelmieten nach

oben, wovon alle Mieter negativ betroffen sind. Die Politik muss der Mietpreistreiberi Einhalt gebieten und einen bundesweiten Mietstopp für sechs Jahre umsetzen“, fordert Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des DMB NRW.

Insgesamt betrug die Mietersteigerungen 2024 4,1 Prozent. Aufgrund sinkender Neubaufertstellungen und geringerer Investitionen in Modernisierung, schlug der Bereich „marktbedingte Mietersteigerungen“ mit 2,8 Prozent besonders stark zu Buche. Die Dividende von 1,22 Euro pro Aktie entspricht einer Ausschüttung von gut einer Milliarde Euro. Gleichzeitig liegt der Verschuldungsgrad von Vonovia Ende 2024 auf einem Allzeithoch von 47,7 Prozent und weit über dem Zielkorridor von 40 bis 45 Prozent. Vor der Übernahme der Deutschen Wohnen lag der Wert bei rund 39 Prozent.

Bei Dauerauftrag der Mietzahlung immer laufenden Monat angeben

Immer öfter begegnet den Rechtsberaterinnen und Rechtsberatern des Mietervereins in der täglichen Praxis ein Problem, das man erst auf den zweiten Blick erkennt: Der Vermieter behauptet, die laufende Miete sei nicht gezahlt worden. Dabei kann der Mieter nachweisen, dass er zu Beginn des Monats die entsprechende Miete in voller Höhe gezahlt hat, denn der Mieter hatte extra einen Dauerauftrag für die Mietzahlungen eingerichtet.

Ein näherer Blick in den entsprechenden Kontoauszug verdeutlicht, dass der Mieter zwar die Miete bezahlt hat, aber keinen näheren Verwendungszweck bei der Mietzahlung angegeben hat. Oftmals finden sich überhaupt keine Verwendungszwecke, oder aber es wird nur der Name des Vermieters beziehungsweise der Hausverwaltung unter Angabe der eigenen Mieternummer angegeben.

Das reicht leider nach dem gesetzgeberischen Zweck oftmals nicht aus. Denn auch wenn der Mieter zu Beginn eines Monats die Miete zahlt und sich deshalb aus vernünftigem Verständnis heraus

Achten Sie bei der Einrichtung Ihres Dauerauftrags für die Miete unbedingt darauf, den konkreten Verwendungszweck zu nennen. Foto: Wölki

ableiten lässt, dass der Mieter damit die laufende Miete bezahlt wissen will, sieht § 366 Abs. 2 BGB folgendes vor: „Trifft der Schuldner keine Bestimmung, so wird zunächst die fällige Schuld, unter mehreren fälligen Schulden diejenige, welche dem Gläubiger geringere Sicherheit bietet, unter mehreren gleich sicheren die dem Schuldner lästigere, unter mehreren gleich lästigen

die ältere Schuld und bei gleichem Alter jede Schuld verhältnismäßig getilgt.“

Klingt kompliziert und das ist es auch. Im Klartext bedeutet das: Schreibt der Mieter keine konkrete Angabe dazu, worauf er die Zahlung verrechnet sehen will, darf der Vermieter hergehen, und die Zahlung auf die (zeitlich) älteste offene Schuld verrechnen.

In der Regel entsteht dieses Problem häufig, wenn Nebenkostenabrechnungen offen sind. Das kann passieren, wenn der Mieter die Miete wegen Mängeln gemindert hat, der Vermieter aber die Minderung „nicht akzeptiert“. Dann kann der Vermieter den Minderungsbetrag mit der laufenden Mietzahlung verrechnen, das heißt, er nimmt die eingehende monatliche Mietsumme und „tilgt“ damit die Schuld, die durch die - aus seiner Sicht - unrechtmäßig geminderte Miete entanden ist.

Konkreter Verwendungszweck

Daher gibt der Mieterverein den dringenden Rat: Nehmen Sie als Mieter immer einen Verwendungszweck bei der Mietzahlung auf, wenn Sie per Dauerauftrag zahlen. Es empfehlen sich entweder die Angabe „laufende Miete“ oder die konkrete Angabe des Monats und des Jahres, zum Beispiel April 2025. Diese Angabe muss dann monatlich geändert werden. Mit diesen Angaben stoppen Mieter die Möglichkeit des Vermieters, zu ihren Ungunsten zu rechnen.

LEG-Wohnungen: Wasserdruck normal

Die Mieter der oberen Etagen in der Wilhelm-Leuschner-Straße in Hagen bemerkten seit Anfang November 2024 einen zu geringen Wasserdruck in ihren Wohnungen. Dadurch war es zum Beispiel nicht möglich eine Waschmaschine oder eine Spülmaschine in Betrieb zu nehmen. Auch das Duschen wurde zu einer Endlos-Prozedur. Schließlich meldeten sich Mitglieder des Mietervereins Hagen bei uns. Vom Mieterverein verfasste Schreiben verhallten. So wurde die Miete gekürzt.

Schließlich wandte sich der

Mieterverein an die Wohnungsaufsichtsbehörde in Hagen. Die auch tatsächlich tätig wurde. In dem Haus waren Pumpen defekt, die ein Handwerker reparieren sollte. Offenbar gab es bei der Beschaffung der Materialien und der Garantiefreige Schwierigkeiten. Die LEG verfasste letztendlich eine Mängelanzeige, so dass die Reparaturen zeitnah erledigt wurden.

Traurig, dass die LEG nicht auf die Schreiben des Mietervereins reagierte und erst die Wohnungsaufsicht eingeschaltet werden musste.



Besuch aus Düsseldorf

Netten Besuch aus Düsseldorf bekam die Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen. Die neue Landesgeschäftsführerin des Deutschen Mieterbundes NRW, Judith Turner (3. v.r.), kam vorbei, um sich selber vorzustellen und sich auch über die Mietervereine zu erkundigen.

Dabei fragte Judith Turner unsere Rechtsberater und Vorstandsmitglieder Rechtsberater Frank Beitz, Vorsitzender des Mieterverein Hagen Klaus-P. Dietrich, Leiter der Rechtsabteilung Stefan Winter-

sohle, Rechtsanwältin Dorchanaj Pohanyar und Rechtsanwalt Martin Kroll (v.l.) vor allem nach der Mitgliederentwicklung und den Problemen im alltäglichen Büro- und Beratungsleben, denn immer Menschen nehmen die Hilfe der Mietervereine in Anspruch. Dadurch steigt der Arbeitsaufwand der Rechtsberater und Mitarbeiter enorm - nicht nur in unseren Mietervereinen.

Wir haben uns über den netten Besuch und den interessanten Austausch sehr gefreut.

Martin Kroll
Rechtsanwalt

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 78 Fax 0 23 31 / 2 04 36 29
eMail: krollmartin101@gmail.com



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 93,00 Euro kalenderjährlich für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer. Für Mieter und Pächter von Gewerbe- und Geschäftsräumen 10 % der Monatsmiete, mindestens jedoch 186,00 Euro kalenderjährlich. Hinzu kommt eine Aufnahmegebühr in Höhe von 27 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.

Wenn das Wasser von der Decke tropft

Herr U. (er möchte nicht namentlich in der Zeitung erscheinen) ist nicht mehr der Jüngste. Seit mehr als 35 Jahren lebt er in der Möllenkotter Straße in Schwelm. Aber das, was er in den letzten drei Jahren aushalten musste, das kann er nicht mehr verstehen.

Im Moment ist er wieder froh, wenn es nicht regnet, denn immer dann, ist auch die Außenwand in seiner Küche nass. Teilweise fließt das Wasser über die Wand und bildet Pfützen auf dem Boden, die schnell weggewischt werden müssen, damit nicht auch der Flur überflutet wird.

Seit Juni vergangenen Jahres ist das Viertel eine Baustelle geworden. Die Häuser wurden eingerüstet und kurz vor dem Winter wurde auch die Dämmung entfernt. Doch seitdem hat sich nicht mehr viel getan. Das hatte für die Mieter Konsequenzen. „Der blanke Beton ist zu sehen“, erzählt Herr U. Im Winter hätte man die Wohnung kaum warm bekommen, zumal auch die Heizung nicht richtig funktioniert hätte. Letztlich blieb es nicht aus, dass in der ganzen Wohnung der Schimmel wuchs: an den Fenstern, hinter den Betten und Schränken.

Die Wohnung von Herrn U. könnte adrett aussehen, aber die fehlende Tapete an den Wänden, hinter der sich der Schimmel gebildet hatte, täuscht nicht darüber hinweg, dass etwas ganz und gar nicht stimmt. Von dem Wasser, dass in seiner Wohnung landet, können auch die Mieter unter ihm erzählen.

Schreiben an die Verwaltung

Pro Haus Plus GmbH bleiben offenbar ungehört. In einer Pressemitteilung vom 4. Februar 2025 wirbt die GmbH, die vorher RSG Residential Management GMBH hieß damit, ihre Liegenschaften zukunftsfähiger machen zu wollen. Die Energieeffizienz soll gesteigert werden und damit auch die Lebensqualität der Mieter. Doch davon sind die Häuser in der Möllenkotter Straße noch weit entfernt.

Vor drei Jahren begann der Schriftverkehr des Mietervereins Schwelm und Umgebung mit der damaligen RSG. Es wurde auf Mängel aufmerksam gemacht, Mieten gemindert und auf fristlose Kündigungen reagiert. Mitte 2024 ließ die RSG Mängel beseitigen und auch neue Fenster wurden eingesetzt, allerdings alles andere als fachmännisch, wie Herr U. beschreibt: „Erst auf Nachfrage wurden die Fenster seitlich abgedichtet.“

Keine Hilfe bei der Stadt

Es gibt Mieter, die schon das Weite gesucht haben, aber Herr U. möchte dort wohnen bleiben. Die Umgebung, das Miteinander, und nicht zu vergessen sein Alter hindern ihn an einem Umzug. Er hat schon mehrfach versucht, sich an die Stadt zu wenden, die aber wollte ihm nicht helfen, weder Gesundheitsamt noch Bauamt. „Ich habe schon überlegt, zum Bürgermeister zu gehen“, sagt der ältere Herr, verschränkt die Arme und lehnt sich zurück - bereit, für seine Wohnung zu kämpfen.



Die Häuser in der Möllenkotter Straße in Schwelm sind eingerüstet, die Arbeiten haben 2024 begonnen, und für die Mieter begann der Ärger.

Mündliche Vereinbarung bleibt gültig

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 2013 war vorgesehen, über Betriebskosten abzurechnen. Der Vermieter entschied sich aber kurz nach Vertragsabschluss, die Nebenkosten als Pauschale abzurechnen, worüber man sich mündlich einig wurde. Nach einem Eigentümerwechsel in 2021 verlangte der neue Vermieter eine Nachforderung, die sich aus einer Betriebskostenabrechnung ergab, die er der Mieterin zugesandt hatte. Die getroffene Vereinbarung hielt er für unbeachtlich, weil im Mietvertrag ausdrücklich steht, jegliche Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Zu Unrecht hat das Amtsgericht Greifswald (Az.: 43 C 101/24) entschieden. Unter Berufung auf das Urteil des BGH vom 02.11.2005, VIII ZR 52/05) wurde darauf hingewiesen, dass die Schriftformklausel im Mietvertrag der Wirksamkeit einer Vereinbarung zur Pauschale bezüglich der Betriebskosten nicht entgegen stehe, wenn die Mietparteien einverständlich jahrelang entsprechend der mündlichen Absprache handelten.

Vermieter zahlt beschädigte Tür

Wird die Eingangstür bei einem Notarzt- oder Feuerwehreinsatz beschädigt oder zerstört, um jemanden zu retten, muss der Vermieter die Tür auf eigene Kosten instandsetzen oder austauschen. Etwas anderes würde nur gelten, wenn Mieter die Beschädigung pflichtwidrig verursacht hätten. Dies gilt nicht, wenn sie krankheitsbedingt nicht in der Lage waren, Rettungskräften die Tür zu öffnen. (AG Hildburghausen AZ. 21 C 133/23)

Blumenbeete, Rasen und Gartenhaus nicht besonders aufwändig

Allein das Vorhandensein von Rasenflächen, Pflanzenbeeten, Gehwegbefestigungen und eines Gartenhauses spricht nicht für ein aufwändig gestaltetes Wohnumfeld. Vielmehr ist ein besonderer gärtnerischer beziehungsweise architektonischer Aufwand erforderlich. Dies hat das Amtsgericht Berlin-Schöneberg (Az. 105 C 226/23) entschieden.

Eine Vermieterin begehrte von einer ihrer Wohnungsmieterinnen in Berlin die Zustimmung zur Mieterhöhung. Sie verwies dabei unter anderem auf einen Garten mit Rasenflächen, Pflanzenbeeten, Gehwegbefestigungen und einem Gartenhaus. Nach Einschätzung der Vermieterin liege damit ein aufwändig gestaltetes Wohnumfeld vor. Das sah die Mieterin allerdings anders. Der Fall kam vor Gericht.

Das Amtsgericht Berlin-Schöneberg entschied zu Gunsten der Mieterin. Das Wohnumfeld sei nicht besonders aufwändig gestaltet.

Aufwändig gestaltet sei ein Wohnumfeld, wenn eine über das übliche Maß hinausgehende Gestaltung vorhanden ist. Hierfür sei besonderer gärtnerischer beziehungsweise architektonischer Aufwand erforderlich, der über grundlegende Strukturen, wie das Vorhandensein befestigter Wege oder bepflanzter Bereiche, signifikant hinausgehen müsse. Eine solche Gestaltung sei hier nicht gegeben.

Zwar seien die Rasenflächen und Pflanzenbeete ansprechend gestaltet, so das Amtsgericht. Überdurchschnittlicher gärtnerischer Aufwand, etwa ein gärtnerisches Gesamtkonzept, sei aber nicht erkennbar. Der reine Kosten- und Arbeitsaufwand genüge nicht für die Annahme einer aufwändigen Gestaltung. Auch das Gartenhaus bleibe außer Betracht, da insoweit kein besonderer architektonischer Aufwand erkennbar sei. Es handele sich vielmehr um ein einfaches Gartenhaus.



Ein aufwändig gestaltetes Wohnumfeld bedarf laut Gericht auch eines gärtnerischen oder architektonischen Konzepts. Foto: Pexels

Kosten für Aufzug nicht immer umlegbar

Baut ein Vermieter nachträglich einen Aufzug in sein Mietshaus, so gilt dies in der Regel als Modernisierung. Die Kosten dafür kann er auf die Miete umlegen. Das Landgericht Berlin hat aber in einem Fall anders entschieden (Az. 64 S 123/22). Eine Modernisierung ist der Einbau eines Aufzugs nur dann, wenn die Wohnung durch den Aufzug besser, schneller oder barrierefrei zu erreichen ist. In dem vorliegenden Fall lag die Wohnung im ersten Stock, der Aufzug hielt allerdings nur auf den Podesten zwischen den Etagen. Dadurch wurden lediglich zehn Treppenstufen eingespart. Das, so das Gericht, sei kein barrierefreier Zugang zu der Wohnung. Zudem sei die Wohnung durch die Wartezeiten auf den Fahrstuhl auch nicht schneller zu erreichen. Außerdem sei die Ersparnis durch die zehn Stufen auch nicht ausreichend für eine bessere Erreichbarkeit. Das Landgericht gab dem Mieter damit Recht, der die geforderte Mieterhöhung von 165 Euro für den Einbau des Aufzugs nicht zahlen wollte.

Duschtür muss dicht sein

Ist die Dusche mit einer Tür versehen, dürfen Mietende erwarten, dass diese dicht schließt und sie nicht nach jedem Duschen austretendes Wasser auf dem Fußboden mit Handtüchern auffangen müssen. Vermietende müssen für eine ordnungsgemäß schließende Duschtür sorgen. Ist die Duschkabine undicht, können Mieter die Bruttowarmmiete um zehn Prozent mindern, entschied das Amtsgericht Paderborn (AZ 58a C 129/23).

Urteile für Wohnungseigentümer

Keine Ansprüche gegen Verwalter

Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2020 können Wohnungseigentümer keine direkten Ansprüche mehr gegen den Verwalter stellen. Der Bundesgerichtshof (BGH) stellte in einem Urteil (Az. V ZR 34/24) fest, dass Ansprüche wegen Pflichtverletzung des Verwalters ausschließlich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden können, nicht gegen den Verwalter selbst.

In dem zu verhandelnden Fall hatte ein Eigentümer gegen die Verwalterin geklagt, weil diese die Auszahlung eines Versicherungsbetrags verspätet ausgezahlt hatte. Mehrfach hatte der Eigentümer die Verwalterin vergeblich zur Auszahlung aufgefordert. Schließlich leitete er anwaltliche Schritte ein, um die Auszahlung zu erzwingen.

Nachdem die Verwalterin der Auszahlung nachgekommen war, verlangte der Eigentümer die Er-

stattung der Anwaltskosten, jedoch ohne Erfolg. Nach verschiedenen Instanzen stellte der BGH klar, dass sich seit der Reform die Rechtslage geändert habe. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums liegt nun vollständig in den Händen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ansprüche aufgrund von Pflichtverletzung, sind gegen diese zu richten. Dies betreffe sowohl primäre, als auch sekundäre Ansprüche.

Besitzerwechsel bitte mitteilen

Ein Vermieter ist verpflichtet, den Verkauf der Wohnung seinem Mieter mitzuteilen. Geschieht dieses nicht, so muss der verkaufende Vermieter die Verfahrenskosten tragen, wenn der Mieter irrtümlich ihn anstelle des neuen Eigentümers auf Rückzahlung einer Kautiön verklagt hat. Das hat das Landgericht Berlin II (Az. 67 T 37/24) entschieden.

Gerichtsprozesse wegen Mieterhöhungen deutlich gestiegen

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht im Jahr 2023 leicht gestiegen. 182.826 Mal stritten sich die Mietvertragsparteien vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Mietrechtsprozesse damit um rund 0,12 Prozent. 1996 lag die Zahl noch bei 351.511 Mietrechtsprozessen. Eine Differenzierung nach Streitgegenständen enthält die Statistik des Statistischen Bundesamtes nicht.

Anzahl der Mietrechtsprozesse			
Wohnraummietssachen insgesamt			
Jahr	2023	2022	2021
	182.826	182.612	182.117
Amtsgericht			
	176.066	175.290	174.485
Landgericht/Berufungsinstanzgericht			
	6.760	7.322	7.632

Streitgegenstand in Prozessen

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

Betriebskosten ist der vierthäufigste Prozessgegenstand und im Vergleich zu 2023 (15,6 Prozent) unverändert. Streitigkeiten über Mieterhöhungen belegen den zweiten Platz im Ranking und sind im Vergleich zum Vorjahr (15,5 Prozent) deutlich gestiegen.

„Der Anstieg der Gerichtsprozesse aufgrund von Mieterhöhungen verdeutlicht ganz klar den Druck auf dem Mietwohnungsmarkt. Der Zusammenhang liegt auf der Hand: Fehlen wirksame mietenbegrenzende Regelungen, steigen die Mieten in einigen Großstädten sogar zweistellig. Das

bekommen die Mieterhaushalte zu spüren, von denen sich immer weniger das Wohnen leisten können“, erklärt die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes, Melanie Weber-Moritz. Denn bereits jetzt sei jeder dritte Mieterhaushalt durch seine Wohnkosten überlastet. Diese Entwicklung müsse dringend gestoppt werden. „Deshalb erwarten wir von einer neuen Regierung, dass sie sich schnellstmöglich für die Verlängerung der Mietpreisbremse und die Bekämpfung von Mietwucher einsetzt!“

Eigenbedarfskündigungen waren im Jahr 2024 mit 7,2 Prozent

Streitgegenstand Nr. 5. Werden die Zahlen der DMB Rechtsschutz hochgerechnet auf die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten insgesamt, dann ging es im Jahr 2023 rund 13.000 Mal (13.163) vor Deutschlands Gerichten um den häufigsten Vermieterkündigungsgrund, den Eigenbedarf.

Grundlage für die Statistik über Streitgegenstände in Mietrechtsprozessen sind Zahlen der DMB Rechtsschutz. Die Rechtsschutzversicherung des Deutschen Mieterbundes bietet neben allgemeinem Rechtsschutz vor allem Mietrechtsschutz an.



Berlin berät bei Mietwucher

In Berlin gibt es die Möglichkeit, kostenlos überprüfen zu lassen, ob die Miete zu hoch ist, dass Mietwucher vorliegt oder die Mietpreisbremse nicht eingehalten wird. Die Beratungen werden im Auftrag der „Sicheres Wohnen - Beteiligung, Beratung, Prüfung - Anstalt öffentlichen Rechts“ (SiWo) von der Mieterberatung Prenzlauer Berg durchgeführt und sind kostenlos. Die Beraterinnen und Berater unterstützen bei der Überprüfung der Miethöhe und beraten über weitere Schritte zur Verfolgung der Rechte bei überhöhter Miete.

In der Regel können Mieter über den örtlichen Mietspiegel erfahren, ob sie zu viel Miete zahlen. Die Mietspiegel oder Vergleichsmietstabellen für unsere Gebiete finden Sie auch auf unseren Homepages unter Service/Tipps.



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:



Papiers schöpfen

Vom alten Papier zum neuen Papierbogen.



Mini-Feger

Müllsammeln auf dem Schul-/Kitagelände.



Mülltrennung

Restmüll, Altpapier & Gelber Sack




HEB GmbH
Fuhrparkstr. 14-20
58089 Hagen
www.heb-hagen.de

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



Hagener Entsorgungsbetrieb

DMB fordert von der Politik mehr Einsatz für die Mieter

In den Koalitionsverhandlungen arbeiten die Arbeitsgruppen auf Hochtouren. Der Deutsche Mieterbund (DMB) bewertet die Ergebnisse der Arbeitsgruppe 4 „Verkehr und Infrastruktur, Bauen und Wohnen“ der Koalitionsverhandlungen zwischen CDU, CSU und SPD als unzureichend und verbesserungswürdig: „Trotz einiger guter Vorschläge fehlt es den bisherigen Verhandlungsergebnissen an Durchschlagskraft und einem Plan, wie Mieterinnen und Mieter vor immer weiter steigenden Mieterhöhungen geschützt werden können“, sagt der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten.

Während die Union eine Verschärfung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen ablehnt, spricht sich die SPD für eine deutliche Verschärfung und eine Länderöffnungsklausel aus. „Wir setzen darauf, dass die Steuerungsgruppe der Verhandlungsparteien sich noch auf einen Mietestopp, mindestens aber auf eine Länderöffnungsklausel einigt, damit die Länder mit besonders angespannten Wohnungsmärkten entsprechend reagieren können“, hofft der DMB-Präsident.

Bisherige Ergebnisse der Arbeitsgruppe 4

Wie bereits im Sondierungspapier angekündigt, soll die **Mietpreisbremse** in angespannten Wohnungsmärkten zunächst für zwei Jahre verlängert werden. Neu ist, dass eine Expertengruppe aus Mieter- und Vermieterorganisationen bis zum 31. Dezember 2026 eine Reform zur Präzisierung der **Mietwucher-Vorschrift** im Wirtschaftsstrafgesetzbuch und eine Bußgeldbewehrung bei Nichtein-

haltung der Mietpreisbremse vorbereiten soll. Zudem sollen in angespannten Wohnungsmärkten zukünftig Indexmieten, möblierte Wohnungen und Kurzzeitvermietungen stärker reguliert werden. Wuchermieten sind Lukas Siebenkotten und dem DMB schon lange ein Dorn im Auge. „Wuchermieten müssen effektiv gehandelt werden, damit den alltäglichen Verwerfungen am Wohnungsmarkt zumindest etwas Einhalt geboten werden kann. Hier hätten die angehenden Koalitionäre einen Konsens finden müssen, stattdessen soll erstmal eine Kommission gebildet und das Thema damit vertagt werden“, bemängelt er, begrüßt dagegen ausdrücklich die stärkere Regulierung von Indexmieten, möblierten Wohnungen und Kurzzeitvermietungen, die in den letzten Jahren insbesondere in den großen Städten stark zugenommen habe.

In den ersten 100 Tagen der neuen Koalition sollen zudem das **Baugesetzbuch novelliert** und die Vorschriften über den Umwandlungsschutz (§ 250 BauGB) und die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt um fünf Jahre verlängert werden. Auch das befürwortet der DMB. „Wir begrüßen die Verlängerung des Umwandlungsschutzes von Miet- in Eigentumswohnungen ausdrücklich und halten diese für dringend geboten, da die bis zum 31.12.2025 befristete Regelung ein unersetzliches Instrument gegen Verdrängung und Gentrifizierung ist“, so die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes, Melanie Weber-Moritz.

Zudem haben sich die Verhandler auf eine Anpassung der **Modernisierungsumlage** bei energetischen Sanierungen geeinigt.



DMB-Bundesdirektorin Melanie Weber-Moritz. Foto: DMB

Dabei sollen sowohl wirtschaftliche Investitionen in die Wohnungsbestände angereizt als auch die Bezahlbarkeit der Miete künftig besser als jetzt gewährleistet bleiben. Des Weiteren soll der **Kündigungsschutz** verbessert werden, indem eine ordentliche Kündigung abwendbar soll. Auch die **Vorkaufrechte für Kommunen** in Milieuschutzgebieten und für Problemimmobilien sollen gestärkt, preislimitierter Vorkauf vereinfacht und die Umgehung von kommunalen Vorkaufrechten bei Share Deals verhindert werden. Melanie Moritz-Weber zeigt sich positiv: „Wir begrüßen die Verhandlungsergebnisse zur Stärkung des kommunalen Vorkaufrechts in Milieuschutzgebieten und zur Verbesserung des Kündigungsschutzes durch Schonfristzahlungen ausdrücklich, hier ist seit Jahren dringend Handlungsbedarf geboten. Die angekündigten Änderungen der Modernisierungsumlage sind zu vage, wodurch deren konkrete Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter nicht abschließend beurteilt werden können.“

Offener Brief von DGB und DMB

Der Deutsche Gewerkschaftsbund und der Deutsche Mieterbund haben einen Offenen Brief „Mietenexplosion stoppen - bezahlbaren Wohnraum“ zu den aktuellen Koalitionsverhandlungen verfasst und an die Mitglieder der Hauptverhandlungsgruppe sowie die Verhandlungsgruppe Bauen und Wohnen adressiert.

Darin fordern sie von CDU, CSU und SPD entschlossene Maßnahmen für eine soziale und gerechte Wohnungspolitik.

Besondere Schwerpunkte sind:

- **Mietrecht sozial reformieren**
- **Sozialen Wohnungsbau verstärken**
- **Öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungssektor stärken**
- **Investitionsprogramm für bezahlbares Wohnen**
- **Bodenpolitik gemeinwohlorientierter gestalten**
- **Junge Menschen entlasten - Förderprogramm „Junges Wohnen“ verstetigen und ausbauen**

Der Deutsche Gewerkschaftsbund und der Deutsche Mieterbund appellieren an die Koalitionäre: „Das Thema Wohnen muss ganz oben auf die politische Agenda gesetzt werden! Die kommenden vier Jahre müssen genutzt werden, um die Weichen für eine gerechte und soziale Wohnraumpolitik zu stellen. Wohnen darf nicht zum Luxusgut werden - handeln Sie jetzt!“

Unterzeichnet ist der Offene Brief von Stefan Körzell, Mitglied des Geschäftsführenden Bundesvorstandes, DGB, und Lukas Siebenkotten, Präsident des DMB.

Der komplette Brief ist im Internet zu finden unter <https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/wohnen-darf-kein-luxus-sein-bezahlbarer-wohnraum-fuer-alle/>

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,
15.00 bis 16.00 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,
8.30 bis 9.30 Uhr Ass. Frank Beitz
Altes Lyzeum, Franziskanerstraße 8, Zimmer 16

Olsberg

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat,
13.30 bis 14.30 Uhr Ass. Frank Beitz
Rathaus, Bigger Platz 6, 2. OG, Zimmer 205

Schmallenberg

Jeden 2. Dienstag im Monat,
11.30 bis 12.30 Uhr Ass. Frank Beitz
Kurhaus 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,
11.00 bis 12.00 Uhr Ass. Frank Beitz
Bürgertreff, neben Rathaus

Lennestadt

Jeden 2. Dienstag im Monat,
10.00 bis 11.00 Uhr Ass. Frank Beitz
Rathaus Lennestadt-Altenhudem,
Thomas-Morus-Platz 1, EG, Raum 64

Plettenberg

Jeden 4. Dienstag im Monat,
9.30 bis 10.30 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. Donnerstag im Monat,
16.30 bis 18.00 Uhr RA Martin Kroll
Bürgerzentrum, Mittelstraße 86 - 88,
EG (rechter Gebäudetrakt), Zimmer B 002

Schwelm

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,
14.30 bis 16.00 Uhr RA Martin Kroll
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.



Assessorin jur.
Ann-Kristin
Asbach



Assessor jur.
Frank Beitz



Rechtsanwältin
Dorchanaj
Pohanyar



Rechtsanwalt.
Martin Kroll

Das Team unserer Rechtsberater hilft Ihnen gern weiter!

Betriebskosten steigen enorm durchs Heizen

(dmb) Die durchschnittlichen Betriebskosten in NRW lagen im Jahr 2023 bei 2,45 Euro pro Quadratmeter, was einem Anstieg von 17 Cent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Besonders stark stiegen die Heizkosten, die um 18 Cent zunahmen. Deutschlandweit mussten Mieter im Jahr 2023 durchschnittlich 2,51 Euro/qm/Monat für Betriebskosten zahlen. Damit stiegen in Gesamtdeutschland die durchschnittlichen Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr um 10 Prozent, allein bei den Heiz- und Warmwasserkosten um 18 Prozent. Rechnet man alle denkbaren Betriebskosten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 3,46 Euro/qm/Monat betragen.

Auch die Kosten für Versicherungen und den Aufzug erhöhten sich in NRW deutlich, während kommunale Abgaben wie Grundsteuer, Müll und Straßenreinigung konstant blieben und die Kosten für Wasser um 3 Cent sanken. „Die Zahlen zeigen, was viele Mieterinnen und Mieter bereits im Geldbeutel spüren: Nicht nur die Kaltmiete steigt, sondern auch die Heizkosten werden zunehmend zu einer Belastung. Die Wärmewende muss

sozialer gestaltet werden und darf nicht auf Kosten der Ärmsten gehen,“ fordert Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW. „Ärgerlich ist zudem, dass die Kosten für den Aufzug und die Versicherungen in den letzten

zwei Jahren um über 20 Prozent gestiegen sind. Auch bei durchlaufenden Posten muss der Vermieter wirtschaftlich handeln und sollte einen Wechsel des Anbieters oder Dienstleisters in Betracht ziehen.“

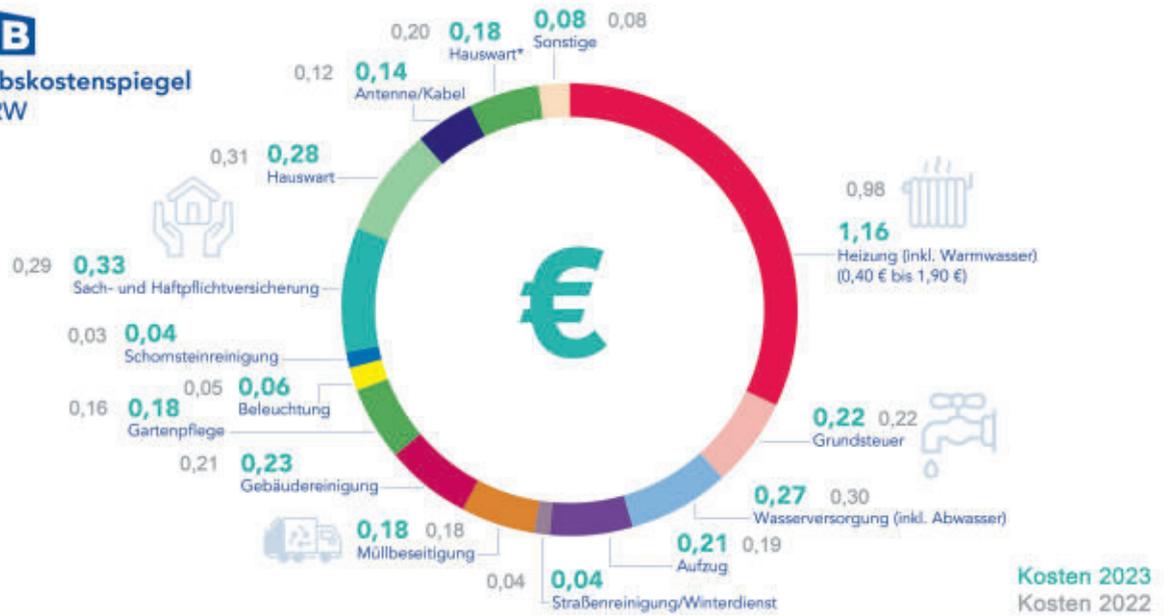
Die Ergebnisse legt der DMB

NRW und der DMB auf Grundlage der bundesweiten Abrechnungsdaten des Jahres 2023 vor. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung mussten bei Anfallen aller Betriebskostenarten durchschnittlich 3.361,20 Euro für das Abrechnungsjahr 2023 aufgebracht werden.

„Die hohen Energiepreise und die nicht regulierten Preise für Fernwärme schlugen bei der diesjährigen Heizkostenabrechnung voll durch. Das zeigen eindrücklich unsere Zahlen: Mieterinnen und Mieter müssen im Vergleich zum Jahr 2022 allein für ihre Heiz- und Warmwasserkosten durchschnittlich rund 18 Prozent mehr zahlen“, erklärt Lukas Siebenkotten, Präsident des DMB. „Wir brauchen neben einer fairen Mietpreisregulierung auch endlich ein transparentes Nebenkostenrecht. Wir appellieren an den Gesetzgeber, hier endlich zu handeln.“

Das Verbraucherportal CO2-online hat in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund einen Betriebskostencheck erstellt. Dort werden die Betriebskosten bewertet und mit dem bundesweiten Durchschnitt verglichen. Zu finden ist der Betriebskostencheck bei www.co2online.de oder auf unserer Internetseite unter <https://mietervereine-hagen.de/service/#tips>

DMB
Betriebskostenspiegel für NRW



Angaben pro m² * Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet. © Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH. Daten 2023; Datenerfassung 2025. Veränderte Datenbasis ab 2021.

Der aktuelle Betriebskostenspiegel für NRW zeigt eine enorme Steigerung im Bereich der Heizkosten.

Grafik: DMB NRW/CO2online Bearbeitung: Wölki

DMB
Betriebskostenspiegel für Deutschland



Angaben pro m² * Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet. © Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH. Daten 2023; Datenerfassung 2024. Veränderte Datenbasis ab 2021.

Auch deutschlandweit sind die Heizkosten für die anziehenden Betriebskosten ursächlich.

Grafik: DMB/CO2online Bearbeitung: Wölki