



09455

Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 2/2025

Rechtsanwältin war schon mit 16 Jahren ihr Wunschberuf

Das Team unserer Rechtsberater hat Verstärkung bekommen. Rechtsanwältin Katharina Hausmann berät seit Juni Hilfesuchende bei ihren Problemen zum Thema Mietrecht. Um sie besser kennenzulernen hat sie uns ein paar Fragen beantwortet.

Frage: Wie sieht die erste Stunde Ihres Tages aus?

Mein Tag beginnt früh, meistens um halb 5. Das ist meine Me-Time. Die erste Stunde besteht aus Cross-trainer, Kaffee mit Hafermilch, Quatsch mit dem Hund machen und Musik über Kopfhörer hören. Ich mache um diese Zeit Yoga und überlege mir, was ich anziehe. Ich mag Mode.

Wollten Sie schon immer Rechtsanwältin werden?

Ziemlich früh! Mit circa 16 Jahren war mir klar, dass ich Jura studieren will. Ein Jurastudium erschien mir als eine gute Grundlage, um die Welt zu verbessern und gleichzeitig solide Geld zu verdienen. Ich war ja in den 90ern Teenager, bin mit Idealismus, Lichterketten, Demos gegen Ausländerfeindlichkeit oder gegen den Krieg im Golf groß geworden. Bis Anfang 30 hatte ich einen sehr konkreten Lebensentwurf: Ich wollte durch meine Arbeit die Welt verbessern, drei Kinder und einen Bobtail haben und in einer Wohnung mit Garten leben. Das meiste hat ja geklappt.

Warum engagieren Sie sich gerade für den Mieterverein?

Aus drei Gründen:

1. Mietrecht ist ein einigermaßen gut beherrschbares Rechtsgebiet. Es ist klar begrenzt, und es ist machbar, bei der Rechtsprechung auf dem Laufenden zu bleiben.

2. Die Arbeit im Mieterverein ist zu meiner Herzensangelegenheit geworden. Ich bin damit 2015

Rechtsanwältin und Mediatorin Katharina Hausmann ist das neue Mitglied unserer Rechtsberater. Ihr größtes Anliegen ist es, anderen zu helfen.

Foto: Wö



in Dortmund gestartet, zeitgleich mit der besonderen Situation der zahlreichen, nach Deutschland geflüchteten Menschen. Ich war für die Dortmunder Nordstadt zuständig und habe im Projekt „Ankommen“ mitgearbeitet. Es gab viel zu tun, auch in organisatorischer Hinsicht. Die Stadt Dortmund hat mit großem Engagement schnelle und gute Lösungen gefunden, was ich noch immer bemerkenswert finde. Die 5 Jahre in Dortmund waren sehr lehrreich. Ein Beispiel: Sie brauchen den Vater einer gerade erst in Deutschland angekommenen Familie nicht die neueste BGH-Rechtsprechung zu erklären. Viel wichtiger sind zum Beispiel die Adressen städtischer Ansprechpartner oder caritativer Einrichtungen. Ich habe oft etwas zum Vertragsverhältnis aufgemalt. Für die Beratung von Mitgliedern mit Sprachbarriere sind juristische Fachbegriffe manchmal wie Gift, sie stiften nur Verwirrung.

3. Arbeiten für einen Mieterverein ist sinnstiftend. Wenn ich arbeite, muss ich unbedingt etwas Sinnvolles tun. Auch privat! Ich kann zum Beispiel tagsüber schlecht fernsehen, denn am Ende gibt es ja kein Ergebnis. Im beruflichen Kontext ist etwas Sinnvolles für mich meistens: helfen.

Daher ist meine Arbeit für mich optimal. Ich mag die Vorstellung, dass wir, also meine Kolleginnen, Kollegen und ich, unsere sehr gute mietrechtliche Expertise gerade den Menschen anbieten können, die sich gegebenenfalls die Kosten für die Mandatierung eines niedergelassenen Rechtsanwalts nicht oder nur schwer leisten könnten. Oder solchen Mitgliedern, denen es wichtig ist, sich in einer Art Solidargemeinschaft zusammen zu tun.

Außerdem ist meine Mission oft: Die Parteien des Mietverhältnisses sollen sich vertragen, denn ich bin ausgebildete Mediatorin.

Die Vertragsparteien müssen keine Freundschaften eingehen, aber sie sollten sich auf Augenhöhe und fair begegnen. Meine Anschreiben sind daher selten „laut“, außer es gibt einen Grund dafür.

Hatten Sie selber schon einmal Ärger mit Nachbarn oder Mitmietern?

Ja! Ich war ja ganz lange Mieterin. Erstaunlicherweise ging es, wenn es Streit gab, immer um das Thema Garten. Nach dem Studium in Bonn, als ich endlich eine Wohnung mit kleinem Garten hatte, war es dort ein bisschen wild, durcheinander und bunt. Ich kann prima ohne englischen Rasen leben, mein Vermieter konnte das nicht so gut...

Was können Sie nur mit Humor ertragen?

PC-Probleme machen mich wahnsinnig! Zu Hause brauche ich viel Humor für die Vorstellung meiner beiden Männer von „aufgeräumt“ und „sauber“. Mein Sohn ist 13, meine Tochter 21 und schon ausgezogen. Seitdem bin ich mit meinem Sinn für Ordnung, Deko und Sauberkeit zu Hause stark unterrepräsentiert.

Der Sommer ist da, was machen Sie am liebsten zu dieser Jahreszeit?

Der Sommer ist meine Lieblingsjahreszeit. Ich liebe Gartenarbeit und habe immer irgendwelche kleinen Projekte. Ich bin im Sommer fast immer draußen, meistens mit dem Hund. Ich gehe gerne schwimmen und reite, wenn auch leider nicht mehr regelmäßig. Ich spiele mit großer Begeisterung Softball bei den Sly Dogs Marl e.V.; Unser Team heißt Sly Cats, wir haben uns auf der letzten Weihnachtsfeier gegründet.

Seite 3

71. DMB Mietertag — Forderung nach sozial gerechter Mietenpolitik

Seite 4

Grillen auf dem Balkon — Was erlaubt ist und worauf man achten sollte

Seite 9

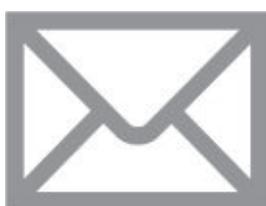
Mietpreisbremse — Weiterführung beschlossen, aber viele Ausnahmen

Seite 12

Stromspiegel — Hohe Kosten durch unnötigen Stromverbrauch

Inhalt

- Seite 1 -** • Neue Rechtsberaterin
Rechtsanwältin Katharina Hausmann ist anderen zu helfen sehr wichtig
- Seite 2 -** Kommentar von Bianca Wölki
- Seite 3 -** • 71. DMB-Mietertag
Bürogemeinschaft entsendet Delegation,
Deligierte verabschieden Leitantrag
Dr. Melanie Weber-Moritz neue Präsidentin
- Seite 4 -** • Thema Hitze
Wie wird meine Wohnung nicht zu heiß
Welche Rechte gegenüber dem Vermieter
Studie zu Hitze in Städten
- Seite 5 -** • Thema: Mietervereins-Tipp
Grillen auf dem Balkon: Rechte und
Pflichten
Darf der Vermieter einfach in die Wohnung
- Seite 6 -** • Thema Steckersolar
Gerichtsurteil verpflichtet Mieter zum
Abbau eines Balkonkraftwerks
- Seite 7 -** • Gerichtsurteile
- Seite 8 -** • DMB informiert
Warnung: Hohe Kosten beim
LEG-Wärme-Contracting
- Seite 9 -** • Die Mietpreisbremse
Freude über Verlängerung, aber
Nachbesserungen nötig
- Seite 10 -** • Beitrittserklärung
- Seite 11 -** • Unsere Außenstellen
- Seite 12 -** • Stromspiegel



Sagen Sie uns Ihre Meinung

Sie haben Fragen, Kritik oder Anregungen?
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!

Gleichgültigkeit steigt – besser ist es miteinander

Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen meldete jetzt, dass Konflikte unter Bewohnern immer mehr zunehmen. „Es mangelt vermehrt an Toleranz unter den Mietern. Gegenüber Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit wächst die Gleichgültigkeit“, erklärte der Verband unter Berufung auf eine Kurzumfrage unter seinen Mitgliedsunternehmen in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. Die Herausforderungen steigen immer mehr, weil unterschiedliche Kulturen aufeinandertreffen würden und eine soziale Durchmischung kaum mehr möglich sei. Auch der Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat eine Studie vorgestellt, nach der mehrere hundert Wohnviertel in Deutschland von den sozialen Problemen überfordert sind.



Auch in Hagen gibt es solche Viertel, gegen die die Stadt vorgehen möchte. Erste Initiativen zeigen Erfolge: So kaufte die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft (HEG) inzwischen 40 heruntergekommene Objekte, die sie wieder instand setzte. Diese waren in Gegenden, die besonders von Zuwanderungen betroffen waren. Doch mal ganz abgesehen von den Menschen, die dort in widrigen Umständen leben, fragt man sich, was mit den Vermietern nicht stimmt.

Zu groß ist die Gier nach dem schnellem Geld. Wie das Haus im Kontext mit der Umgebung wirkt, ist egal. Das Haus verkommt, die Außenanlagen werden nicht gepflegt. Die Bewohner rühren zumeist erst recht keinen Finger. Und so ist abzusehen, dass Häuser bis zum Abriss verkommen.

Aber nicht nur in oben genannten Vierteln mangelt es an Engagement, die Umgebung sauber zu halten. In einem Leserbrief einer Zeitung las ich neulich, dass die Stadt einfach mal die Satzung anwenden und durchgreifen solle. Schließlich sei jeder für den Bürgersteig vor seinem Haus verantwortlich. Und tatsächlich steht es so in der Straßenreinigungssatzung. Aber wer kümmert sich schon darum, wie es vor seinem Haus aussieht.

Liegt Müll herum, hebt man ihn nicht auf, weil man ihn nicht wegwerfen hat. Es ist den meisten Menschen gleichgültig geworden – genauso gleichgültig wie das „ich-parke-nur-mal-eben-kurz-hier-bin-gleich-wieder-weg“-Syndrom. Tatsächlich ärgern mich diese Zeitgenossen noch mehr. Es ist zuviel verlangt, noch einmal um den Block zu fahren oder drei (vielleicht auch 20) Schritte mehr zu gehen. Lieber behindert man andere und versperrt Wege. Das zeugt von einem gesunden Egoismus. Viele denken immer öfter nur an sich, im Straßenverkehr und auch in der Gesellschaft.

Aber gerade in den Sommermonaten sollte man auch ein bisschen nach rechts und links schauen. Denn Unrat fängt im Sommer an, widerlich zu riechen. Und vor allem alte Menschen können an heißen Tagen nicht mehr so, wie sie eigentlich wollen. Deshalb sollten wir einfach mehr aufeinander (und auch auf unsere Umwelt) achten. Dadurch wird es jedem ein Stück besser gehen und die Konflikte sind dann vielleicht auch nicht mehr so zahlreich.

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

Forderung im Leitantrag des DMB: Wohnen soll ein Grundrecht werden

Immer mehr rückt das Thema Mieten in den Fokus der Öffentlichkeit. Es wird immer deutlicher, dass der politisch eingeschlagene Weg der vergangenen Jahre für den Großteil der deutschen Bevölkerung, nämlich diejenigen, die zur Miete Wohnen, keine Hilfe und auch keine Unterstützung ist. Auf dem 71. Deutschen Mietertag in Rostock-Warnemünde formulierten die 400 Delegierten der einzelnen Mietervereine noch einmal die Notwendigkeit eines grundlegenden Kurswechsels in der Mieten- und Wohnungspolitik des Bundes.

Leitantrag des DMB

Diese Formulierungen sind in einem Leitantrag gebündelt. „Die wohnungspolitische Bilanz der letzten Jahre ist katastrophal. Zentrale Vorhaben für mehr Mieterschutz wurden in der vergangenen Legislaturperiode einfach nicht umgesetzt, obwohl etwa 53 Prozent aller Haushalte in Deutschland zur Miete wohnen. Unterdessen gewinnt die Wohnungskrise weiter an Dynamik - mit steigenden Mieten, unbezahlbaren Immobilienpreisen und unzureichendem Neubau. Es fehlen hunderttausende bezahlbare Mietwohnungen im gesamten Land. Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren rückläufig und hat sich seit 2006 auf rund 1 Million Wohnungen halbiert, Tendenz drastisch sinkend. Über 7 Millionen Mieterhaushalte - und damit jeder dritte der 21 Millionen Mieterhaushalte - sind durch ihre Wohnkosten überlastet und zahlen mehr als 40 Prozent des Einkommens für Miete und Heizkosten.“, heißt es im Leitantrag des Deutschen Mietertages.

Bezahlbare Mieten

Dass die Politik die Notwendigkeit eines Umdenkens durchaus sieht, wird bei der Ansprache der Bundesministerin für Justiz und Verbraucherschutz, Stefanie Hubig deutlich, die sagt: „Bezahlbare Mieten sind entscheidend für ein gutes Leben in unserem Land. Dafür braucht es weitere Anpassungen am sozialen Mietrecht. Die Bundesregierung steht hier bei den Mieterinnen und Mietern im Wort. Im Koalitionsvertrag haben wir wichtige mieterschützende Maßnahmen vereinbart. Die Verlängerung der Mietpreisbremse haben wir bereits umgesetzt. Weitere Maßnah-

Die Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen war mit einer fünfköpfigen Delegation beim 71. Deutschen Mietertag in Rostock-Warnemünde.



men werden zügig folgen. Der Deutsche Mieterbund ist bei der Umsetzung für uns ein wichtiger Ansprechpartner.“

Dennoch fordert der Deutsche Mieterbund auch bei der Mietpreisbremse deutliche Verschärfungen zugunsten der Mieter. Zu viele Ausnahmen weichen die Mietpreisbremse auf. So heißt es in dem Leitantrag weiter: „3,1 Millionen Haushalte geben mehr als 40 Prozent ihres Netto-Einkommens für das Wohnen aus. Einkommensschwache Mieterinnen und Mieter zahlen sogar die Hälfte und mehr ihres Einkommens für die Miete. Für viele ist Wohnen kaum noch bezahlbar. Wer eine Wohnung sucht oder umziehen will, ist besonders schlecht dran. Bezahlbare

Wohnungen stehen bundesweit fast gar nicht zur Verfügung.“

Wohnen als Grundrecht

Auf dem Deutschen Mietertag forderten die Delegierten daher mit großer Mehrheit:

- mietrechtliche Reformen, insbesondere im Mietpreisrecht,
- ein Investitionsprogramm für bezahlbaren Wohnraum in Höhe von 12,5 Milliarden Euro pro Jahr,
- die Stärkung des öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungssektors,
- eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik,
- die sozialverträgliche energetische Sanierung des Gebäudebestandes sowie

- die Beendigung der Spekulation im Immobiliensektor.

Die Rostocker Senatorin für Stadtplanung, Bau, Klimaschutz und Mobilität, Ute Fischer-Gäde brachte es auf den Punkt: „Sozial gerechter Wohnraum ist kein Privileg, sondern ein Grundrecht!“

Neue Präsidentin gewählt

Auf dem Mietertag wurde mit überwältigender Mehrheit die neue Präsidentin des Deutschen Mieterbundes gewählt. Dr. Melanie Weber-Moritz, seit 2019 Bundesdirektorin des DMB und unter anderem auch ehrenamtliche Vorsitzende des Verwaltungsrates des Verbraucherzentrale Bundesverbandes e. V. (vzbv) sowie Vorstandsvorsitzende der Deutschen Stiftung Verbraucherschutz (DSV), löste Lukas Siebenkotten ab, der in den Ruhestand geht.

„Es ist mir eine große Ehre und Freude, als erste Frau, die hauptamtlich diese Funktion ausübt, neue Präsidentin des Deutschen Mieterbundes zu sein, und ich bedanke mich bei unseren Delegierten für das Vertrauen“, freute sich Melanie Weber-Moritz nach der Wahl und erklärte weiter: „In meiner Präsidentschaft werde ich meine ganze Kraft dafür einsetzen, Mieten wieder für alle in Deutschland bezahlbar zu machen - unabhängig von Einkommen, Wohnort, Herkunft, Geschlecht, gesellschaftlichem Status oder Familienstand. Denn Wohnen ist ein Menschenrecht und kein Spekulationsgut.“



Dr. Melanie Moritz-Weber, die langjährige Bundesdirektorin des DMB, wurde auf dem Mietertag zur neuen Präsidentin gewählt. Foto: DMB/Grit Gernhardt

So wird die Hitze im Sommer auch in der Wohnung erträglicher

Die Wohnung fühlt sich nach Wüste an - staubig, trocken, heiß. Wer meint nur in der Heizperiode gäbe es Schwierigkeiten, der irrt. Angesichts der immer öfter auftretenden heißen Tage, heizen sich auch Wohnungen immer mehr auf. Mieter braten zum Teil bei Temperaturen jenseits der 30 Grad in ihren Wohnungen.

Richtiges Lüften

Es gibt Möglichkeiten, sich ein wenig auf die Hitze einzustellen. Tagsüber, wenn die Außentemperaturen höher sind als die Innentemperaturen, sollte möglichst nicht gelüftet werden, auch, wenn man das Gefühl hat, der Durchzug würde die Luft abkühlen, denn mit dem Lüften kommt auch die warme Luft in die Wohnung. Wenn es nicht anders geht, dann nur kurz die Fenster komplett öffnen. Das Lüften sollte man auf die Abend- oder Morgenstunden verschieben. Dann allerdings ist es empfehlenswert, alle Fenster und Türen aufzu-reißen, damit die kühlere Luft auch wirklich durch alle Räume fegt. Am besten lässt man des Nachts die Fenster geöffnet, um die kühle Luft in die Wohnung zu lassen. Gegen lästige fliegende Insekten helfen Mückenschutzgitter.

Verschattung

Ein außenliegender Sonnenschutz hält die Wärme auch wirklich draußen. Schließen sie ihre



Teilweise heizen sich die Wohnungen im Sommer dermaßen auf, dass Temperaturen über 25 Grad Celsius permanent ausgehalten werden müssen.

Roll- oder Schlagläden, um die Sonnenstrahlen nicht in die Wohnung zu lassen. Auch zugezogene Vorhänge können etwas bewirken.

Hilfsmittel

Ein Ventilator bringt ein wenig Abkühlung, denn bewegte Luft fühlt sich kühler an. Auch feuchte, aufgehängte Tücher bringen ein wenig Abkühlung. Aber Vorsicht mit der Luftfeuchtigkeit im Sommer. Die ist bei hohen Temperatu-

ren nämlich viel höher, heißt, warme Luft kann mehr Wasser aufnehmen. Seien Sie deshalb vorsichtig, wenn sie die Fenster in ihrem Keller öffnen. Die Luftfeuchtigkeit schlägt sich an den kühlen Kellerwänden nieder und kann zu Schimmel führen.

Ist die Wohnung, beziehungsweise das Haus, im Winter gut gedämmt, so hält sie auch im Sommer die Hitze draußen.

Rechtsprechung

Eine einheitliche Rechtsprechung bei Hitze gibt es nicht. Es sind vielmehr einzelne Fälle. In einem Fall vor dem Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin (40/06) durfte ein Mieter wegen der Hitze den Mietvertrag kündigen. Die Wohnung hatte sich dermaßen aufgeheizt, dass sogar die Wachskerzen geschmolzen waren und der Wellensittich einen Hitzschlag bekam. Die Temperaturunterschiede zwischen innen und außen betragen bis zu 19 Grad Celsius.

In einem anderen Fall vor dem Amtsgericht Hamburg (Az. 46 C 108/04) bemängelte ein Mieter, dass die Temperaturen in seiner hochpreisigen und gut ausgestatteten Neubauwohnung tagsüber bei 30 und des Nachts nicht unter 25 Grad Celsius lagen. Das Gericht gestand dem Mieter eine Mietminderung von 20 Prozent zu.

Das Amtsgericht Frankfurt (Az. 33 1355/21) entschied in einem Fall, dass eine hochpreisige Wohnung, in der es zwar eine Kühldecke gegeben habe, die Fenster aber nicht zu öffnen gewesen seien, durchaus einen Mangel haben könnte. In der Wohnung wurde in Sommer eine ständige Temperatur von 40 Grad Celsius gemessen. Dieser Zustand rechtfertigt somit auch eine Mietminderungsquote von 30 Prozent.

Zunehmende Hitze trifft Städte besonders

Die Deutsche Umwelthilfe (DUH) hat einen „Hitzebetroffenheitsindex“ für 190 Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern veröffentlicht. Danach sind mehr als 12 Millionen Menschen in deutschen Städten an ihrem Wohnort extremer Hitze ausgesetzt. Die Ergebnisse sind alarmierend: 31 Städte erhalten eine Rote Karte, 131 eine Gelbe Karte und 28 eine Grüne Karte. Besonders betroffen sind Städte im Süden Deutschlands: In Mannheim,

Ludwigshafen und Worms leiden besonders viele Menschen unter Hitze. Hier leben 88 bis 91 Prozent der Bevölkerung in stark belasteten Gebieten. Städte mit Grüner Karte wie Kiel, Wilhelmshaven oder Flensburg liegen vor allem im Norden. Sie profitieren von vergleichsweise moderaten Sommertemperaturen.

Aber auch in der Mitte Deutschlands gibt es Städte mit Grüner Karte, so zum Beispiel Hagen, Menden und Iserlohn. Dabei profitieren diese Städte von ihrer waldreichen Umgebung. Während in Hagen eine durchschnittliche Oberflächentemperatur von 32,20 Grad Celsius herrscht, hat Menden eine durchschnittliche Oberflächentemperatur von 32,38 Grad Celsius und Iserlohn von 31,66 Grad Celsius. Die Versiegelung liegt in Hagen bei 45,69 Prozent (Menden 41,76 %, Iserlohn 44,45 %) Das Grünvolumen, das beschreibt, wieviel dreidimensionale Vegetationskörper (z.B. Bäume, Blühstreifen)

auf einer Flächeneinheit sind, liegt in Hagen bei 5,82 Kubikmeter pro Quadratmeter (Menden 4,62 cbm/qm, Iserlohn 4,88 cbm/qm). Dortmund hat übrigens eine gelbe Karte bekommen. Das Grünvolumen ist hier erheblich weniger. Die DUH ruft Bürgerinnen und Bürger dazu auf, ihre Stadt direkt zu mehr Hitzeschutz aufzufordern.

Am 4. Juni war übrigens der bundesweite Hitzeaktionstag. Aus diesem Anlass erinnerte das Bun-

desministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen an die im Juli 2024 veröffentlichte „Handlungsstrategie Hitzeschutz in der Stadtentwicklung und im Bauwesen“. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) gab mit der neuen Publikation „Hitzeaktionspläne in der kommunalen Praxis“ praxisorientierte Handlungsempfehlungen für die Entwicklung wirkungsvoller Hitzeaktionspläne (HAPs) heraus



Stadt-bäume kühlen die Innenstädte ab.

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

Sommer, Sonne, Grillen - bitte nur mit Rücksicht auf die Nachbarn

Sommer, Sonne, Grillen und mit Freunden und Familie eine gute Zeit haben. Wer genießt sie nicht gern, diese lauen Abende. Doch wenn der Nachbar vom Rauch oder Grillgeruch die Nase voll hat - besonders wenn er nicht eingeladen ist, dann droht Streit.

Grundsätzlich sollte man als Mieter als erstes in den Mietvertrag schauen. Hier können zeitliche Begrenzungen für das Grillen bestehen, zum Beispiel von April bis September einmal monatlich mit einer Vorankündigung von 48 Stunden, wie das Amtsgericht Bonn 1997 festgelegt hat. Es kann aber auch im Mietvertrag vereinbart worden sein, dass auf dem Balkon nicht gegrillt werden darf. Dann haben sich die Mieter auch daran zu halten, sonst riskieren sie eine Abmahnung.

Überhaupt gibt es keine einheitliche Regelung für das Grillen. Viele Klagen, viele Gerichte, viele Urteile, so könnte man das Geschehen rund um eine der liebsten Freizeitbeschäftigung der Deutschen beurteilen.

Wer keine Regelungen in der Hausordnung findet, für den gilt die gegenseitige Rücksichtnahme. Denn wer will schon jeden Abend vom Nachbarn eingeräuchert werden? Grundsätzlich halten die Gerichte das Grillen für zulässig. Aber es kommt auf die Häufigkeit an. So fand das Landgericht Stuttgart dreimal jährlich für zulässig. von April bis September einmal monatlich mit Vorankündigung urteilte das Amtsgericht Bonn, von Mai bis September zweimal monatlich oh-



Gerade die Geruchsbelästigung oder Qualm führt beim Grillen auf Balkonen immer wieder zu Streit zwischen den Nachbarn.

Foto: Pixabay

ne Vorankündigung hingegen sah das Amtsgericht Westerstede als hinnehmbar an.

In einer Wohnungseigentumssachen urteilte das Landgericht München, dass nicht öfter als viermal im Monat auf der Terrasse gegrillt werden dürfe und dies nicht an zwei aufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen.

Grundsätzlich spielt es auch keine Rolle, ob man einen Holzkohle-, einen Gas- oder einen Elektrogrill verwendet, denn allein die

Geruchsbelästigung kann zu Ärgerissen führen. Gerade dann, wenn der Qualm oder der Geruch in ein offenstehendes Fenster des Nachbarn zieht.

Ist die Anzahl der Grillevents geklärt, sollte man auch bedenken, dass die Nachbarn nicht durch Lärm belästigt werden. Ab 22 Uhr gilt die Nachtruhe. In einzelnen Kommunen unterscheidet man aber auch Wochentage und Wochenenden, sodass dann um 24 Uhr die Nachtruhe beginnt. Nach diesen Uhrzeiten müssen Gespräche auf dem Balkon in Zimmer-

lautstärke geführt werden, oder man verlagert das Treffen einfach in die Wohnung.

Auch der Brandschutz sollte eingehalten werden. Obacht bei Funkenflug und Ruß, die Schäden verursachen können. Auch leicht brennbare Gegenstände sollten vor dem Grillen beiseitegestellt werden.

Wer also sein Fleisch, Würstchen oder auch Gemüse über großer Hitze im Freien garen möchte, muss Rücksicht nehmen, dann klappt es auch auf alle Fälle besser mit dem Nachbarn.

Besichtigung des Vermieters nur rechtens mit besonderem Grund und Vorankündigung

Der Vermieter steht vor der Tür und verlangt Einlass? Diesem Verlangen muss man als Mieter erst einmal nicht nachkommen. Ohne die Genehmigung des Mieters darf der Vermieter nicht einfach die Wohnung betreten, auch wenn der Mieter nicht zu Hause ist, darf der Vermieter sich nicht Zugang verschaffen. Auf die Frage, ob der Vermieter einen Zweitschlüssel haben darf, gibt es nur eine Antwort: Nein, das ist gesetzlich verboten!

Der Vermieter muss schon einen guten Grund haben, um die Wohnung zu betreten. Dafür sollte er den Besuch mindestens drei Tage vorher schriftlich oder per Mail

unter Angabe des Grundes ankündigen. Ist der Mieter damit nicht einverstanden, kann er das ablehnen. Man sollte dem Vermieter allerdings drei Ersatztermine angeben. Denn mit einem guten Grund, muss man dem Vermieter den Zutritt gewähren.

Ist der Vermieter nach Vorankündigung in der Wohnung, so darf er nicht einfach Fotos machen. Das muss man nicht dulden. Von einem eventuellen Schaden darf er aber schon Aufnahmen machen, denn das dient dem Zweck der Schadensaufnahme.

Und wie ist es in einem Notfall? Wenn zum Beispiel eine Wasserlei-

Steht der Vermieter unangekündigt vor der Wohnungstür, muss man ihn nicht in die Wohnung lassen.

Foto: Pexels



tung geplatzt ist? Dann darf der Vermieter in die Wohnung - auch ohne Vorankündigung. Ist der Mieter für längere Zeit im Urlaub, so ist

es immer gut, einem Nachbarn die Schlüssel zu geben und den Kontakt eventuell beim Vermieter zu hinterlegen.

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



Noch immer kann ein Vermieter ein Steckersolar am Balkon aus guten Gründen verbieten.

Foto: Pexels

Nicht ohne Weiteres Anspruch auf ein Balkonkraftwerk

Immer mehr Menschen entscheiden sich, ein sogenanntes Balkonkraftwerk anzuschaffen, um Strom zu sparen. Allerdings sollten Mieter nicht vergessen, vorher mit ihrem Vermieter zu sprechen, denn noch immer ist dessen Einverständniserklärung Voraussetzung. Auch mit der seit Oktober 2024 geltenden Privilegierung für Steckersolar-Geräte dürfen Vermieter die Anfrage nur ablehnen, wenn die Installation für sie unzumutbar wäre. Eine Ablehnung ohne Begründung oder nur aus optischen Gründen ist eigentlich nicht mehr zulässig.

Allerdings gibt es Gerichtsurteile, nach denen die Anbringung nur unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden.

In einem Urteil des Kölner Amtsgerichts vom 13. Dezember 2024 (Az. 208 C 460/23) wurden eine Mieterin und ihr Enkel zur Beseitigung eines Balkonkraftwerks verurteilt. Doch was war geschehen? Der volljährige Enkel der Mieterin, der mit dieser zusammen in einer Wohnung lebt, hat mit Zustimmung der Mieterin im Sommer 2023 an der Außenseite des Balkons der angemieteten Wohnung im 2. Obergeschoss ein aus zwei Solarpaneelen bestehendes Balkonkraftwerk angebracht. Die Mieterin hatte vorher keine Zustimmung des Vermieters eingeholt und auf mehrfache Aufforderung des Vermieters zur Entfernung nicht reagiert beziehungsweise diese abgelehnt. Der Vermieter nahm die Mieterin und deren Enkel noch im Jahr 2023 gerichtlich auf Beseitigung des Bal-

konkraftwerks in Anspruch und beruft sich neben der erheblichen optischen Veränderung des Mietobjekts auch auf den fehlenden Nachweis einer fachgerechten Anbringung, fehlenden Versicherungsschutz sowie die fehlende Leistung einer Sicherheit. Die Mieterin und ihr Enkel verweisen auf die diverse Male politisch angekündigte, tatsächlich mit Wirkung zum 17. Oktober 2024 eingetretene Erweiterung des § 554 BGB auf Steckersolargeräte.

Dennoch entschied das Gericht gegen die Mieterin und ihren Enkel. Zwar bestehe nach der Neufassung des § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB grundsätzlich ein Anspruch des Mieters auf Erlaubniserteilung, dies gelte jedoch nicht, wenn dem Vermieter dies nach der Abwägung nicht zugemutet werden könne, in diesem Fall, so das Gericht, treffe es zu. Dem Vermieter sei wegen des hohen Schadensrisikos bei Unwetter die Genehmigung der außen deutlich sichtbar an der Balkonbrüstung angebrachten Solarpaneele nur bei entsprechender Absicherung durch eine Versicherung und eine Sicherheitsleistung zumutbar. Haftungsrisiken durch Verletzung Dritter, Schäden am Haus oder Gegenständen Dritter können nur durch eine Versicherung ausreichend abgesichert werden. Gegenüber diesem nicht abgesicherten Haftungsrisiko müsse der Anspruch der Mieterin auf Erlaubniserteilung auch unter Berücksichtigung von Umweltschutzgedanken und Energiekostensparnis zurücktreten.



ob nah, ob fern, ob groß, ob klein

UMZÜGE

durch Helmut Klein

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

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

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

Internationale Fachspedition
Mitglied im Verband der Möbelspediteure

Markise nur mit bestimmten Bedingungen

Mietende haben Anspruch darauf, dass Vermieter ihnen die Anbringung einer Markise im Balkonbereich gestatten, wenn kein triftiger Grund für eine Ablehnung besteht.

Ein Mieter setzte sich mit seinem Vermieter in Verbindung, um mit ihm über die Anbringung der Markise zu sprechen. Der verweigerte die Installation, mit den Begründungen, dass das Gebäude dadurch optisch beeinträchtigt und die Bausubstanz beschädigt werde. Der Mieter sollte stattdessen Sonnenschirme aufstellen. Das Landgericht Berlin (Az. 64 S 322/20) entschied hingegen, dass der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung hat. Allerdings ist diese Zustimmung an Bedingungen geknüpft. So muss der Mieter die Markise fachgerecht montieren lassen, eine Haftpflichtversicherung abschließen und eine Kautionshöhe von 1500 Euro für die voraussichtlichen Rückbaukosten zahlen. In der Begründung hieß es zudem, dass eine Markise gegenüber einem Sonnenschirm den größtmöglichen Sonnenschutz bietet, ohne die Nutzfläche des Balkons einzuschränken.

Pflicht zur Instandhaltung

Das Landgericht Berlin (AZ. 67 S 144/24) hat entschieden, dass die Formulierung „technische Geräte gelten als nicht mitvermietet“ bei einer Einbauküche, die Teil der Mietsache sind, zu vage formuliert ist. Die Vermieterin ist dadurch nicht von der Instandhaltungspflicht entbunden. Somit ist sie auch für Reparaturen an der zugehörigen Spülmaschine verantwortlich.

Blumenkästen und Blumengießen üblich und sozialadäquat

Viele Verschönern sich ihren Balkon mit Pflanzen. Gern werden Blumenkästen an das Balkongeländer gehängt und immer wieder entbrennt ein Streit darüber. Herabfallende Blüten oder Gießwasser werden zum Streitpunkt.

Das Landgericht München (Az. 1 S 1836/13 WEG) hat in einem Fall entschieden, dass ein Balkonnutzer das immer wieder überlaufende Wasser der darüberliegenden Wohnung nicht hinnehmen muss - zumindest nicht, wenn er auf dem Balkon weilt. Das Anbringen von Blumenkästen am Balkon, in diesem Fall hingen sie auf der Außenseite, und das regelmäßige Gießen der Blumen stelle eine übliche und sozialadäquate Nutzung des Balkons dar. Komme es beim Gießen der Blumen zum Überlaufen und Herabtropfen des Blumengießwassers, so ist dies als

unvermeidlich und sozialadäquat vom darunter befindlichen Eigentümer grundsätzlich hinzunehmen.

Allerdings ist es nicht hinnehmbar, wenn sich der Nutzer oder deren Gäste erkennbar im darunter liegenden Bereich befinden; hier gebietet das Wohnungseigentumsrechtliche Rücksichtnahmegebot, mit dem Gießen zu warten, bis sich niemand mehr auf dem darunterliegenden Balkon befindet, oder das Einverständnis der betroffenen Personen einzuholen. Der Kläger schilderte, dass das Gießwasser beim Frühstück direkt in seinen Kaffetropfen sei. Das Landgericht hielt es auch nicht für nötig, dass ein „Tropfprotokoll“ vorgelegt werden müssen, in dem das Gießen und die damit einhergehende Belästigung protokolliert wurde.



Blumen und das Gießen sind grundsätzlich auf dem Balkon erlaubt - aber mit Rücksichtnahme. Der Nachbar sollte nicht nass werden. Foto: Pixabay

Airbnb: Mieter erhält Kündigung

Ein Mieter hat während seiner Abwesenheit immer für kurze Zeit seine Wohnung über Airbnb, ein Unternehmen, das private Unterkünfte anbietet, vermietet, den Vermieter dafür aber nicht um Erlaubnis gefragt. Auch nach einer Aufforderung des Vermieters, dies zu unterlassen hat der Mieter nicht reagiert. Daraufhin hat der Vermieter den Mietvertrag gekündigt. Zu Recht, denn diese Art der Vermietung sei nicht von der allgemeinen Erlaubnis zur Untervermietung gedeckt, so das Amtsgericht Hamburg (Az. 21 C 17/23)

Bohrloch nur ausnahmsweise

Ein Vermieter muss nur dann ein Bohrloch in der Fliese hinnehmen, wenn die Platzierung des Bohrlochs zwingend erforderlich ist und nicht in die Wandfuge gebohrt werden kann. Das Amtsgericht Paderborn (Az. 51 C 135/23) entschied, dass das Durchbohren von Wandfliesen nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung gehört.

Verschlossene Tür ist Risiko

Steht in einem Mietvertrag, dass die Haustür zwischen 22 und 6 Uhr abgeschlossen sein muss, so meint das Landgericht Frankfurt/Main (Az. 2 - 13 S 127/12), dass man sich nur an diese Vorgabe halten sollte, wenn sich die verschlossene Tür von innen ohne Schlüssel aufmachen lässt. Bei Geschäftshäusern müssen sich die Türen nach außen stets leicht öffnen lassen. Das gelte auch für Wohnhäuser. Eine abgeschlossene Tür kann bei einem Brand zu einer Todesfalle werden.

Urteile für Wohnungseigentümer

Spion nur mit Erlaubnis

In einer Eigentümergemeinschaft ist es den Eigentümern nicht erlaubt, ohne Erlaubnis durch einen Gestattungsbeschluss der Eigentümerversammlung einen digitalen Türspion zu installieren. Dieser überträgt das Geschehen vor der Tür zum Beispiel auf ein kleines Display in der Wohnung. Durch den Einbau wird die Tür baulich verändert, die allerdings zum Gemeinschaftseigentum einer Eigentümergemeinschaft gehört.

Außerdem kann die Überwachung des Treppenhauses mit dem Gerät das Persönlichkeitsrecht des Nachbarn verletzen. Das Landgericht Karlsruhe entschied (Az. 11 S 162/23), dass jeder Eigentümer ohne Gestattungsbeschluss die Entfernung fordern kann. Liegt die Erlaubnis vor, müssen Nachbarn den Spion etwa dann dulden, wenn der Eigentümer ein besonderes Interesse daran hat, weil er zum Beispiel geh- oder sehbehindert ist.

Strandkorb stört

Auf Gemeinschaftseigentum ist innerhalb einer Eigentümergemeinschaft besondere Rücksicht zu nehmen. In einer zweiparteiigen Eigentümergemeinschaft störte sich der eine Eigentümer an dem Strandkorb und der Wäschespinne, die der Nachbar auf die gemeinsame Gartenfläche gestellt hatte. Er fühlte sich durch die Gegenstände optisch beeinträchtigt. Beide Parteien haben auch eine eigene Terrasse als Sondereigentum, von der aus

der gemeinsame Garten zu sehen ist.

Tatsächlich bestätigte das Amtsgericht Dortmund (Az. 514 C 112/23), dass hier ein Anspruch auf Unterlassung vorliege. Es spiele keine Rolle, ob die Klagepartei früher einmal selbst eine Wäschespinne aufgestellt habe, wie es behauptet worden sei. Dann, so das Gericht, hätte eben auch damals bereits von der anderen Seite dagegen geklagt werden können.

Mieten liegen im Schnitt bei 8,61 Euro

Die bundesweiten Angebotsmieten für Neuvermietung von Bestandswohnungen liegen laut ImmoScout24 inzwischen bei 8,61 Euro pro Quadratmeter. Laut FUB IGES-Mietspiegelindex 2024 steigt auch das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten, die in den Mietspiegeln dokumentiert werden, weiter an. So haben sich 2024 die für viele Millionen Bestandsmietverhältnisse so wichtigen Vergleichsmieten um 3,2 Prozent erhöht. Im Durchschnitt der Mietspiegelstädte insgesamt musste 8,06 Euro pro Quadratmeter Miete gezahlt werden. Die teuerste Großstadt ist Stuttgart, Mieter müssen dort durchschnittlich 12,28 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete für ihre Wohnungen zahlen und liegen damit um 52 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt.

Eine überdurchschnittliche Entwicklung von Angebotsmieten für Bestandswohnungen zeigt sich in Düsseldorf, wo die Angebotsmieten um 8,6 Prozent auf 13,48 Euro gestiegen sind. Auch in Stuttgart (5,6 Prozent), Berlin (5,5 Prozent) und Leipzig (5,4 Prozent) sind Mietsuchende mit Angebotspreisen konfrontiert, die über 5 Prozent höher liegen als vor einem Jahr. Frankfurt am Main zeigt einen der geringsten Anstiege (4,1 Prozent), bleibt aber mit einer Angebotsmiete von 14,94 Euro pro Quadratmeter die teuerste deutsche Stadt für Wohnungssuchende nach München (21,40 Euro). (dmb)

Halber Lohn nur für Miete

Bei 15 Prozent der Menschen in Deutschland geht einer Umfrage zufolge jeden Monat mehr als die Hälfte ihres Nettolohns für die Miete drauf. Drei Prozent der Befragten zahlen sogar mehr als 70 Prozent für die Miete. Das ergab eine repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Yougov im Auftrag der Deutschen Presse-Agentur. Nur acht Prozent der Menschen geben für die Miete weniger als 20 Prozent ihres Nettolohns aus. Fast die Hälfte der Befragten zahlt zwischen 20 und 39 Prozent für die Miete. Weitere 17 Prozent wenden zwischen 40 und 49 Prozent ihres monatlichen Nettolohns für die Miete auf. Wie die taz in München berichtet, zeigt ein Stadtplan mit Wohnbelastungs-Quote (Zahlen von 2023): in neun Stadtteilen zahlt mindestens jeder Fünfte über 40 Prozent seines Einkommens an den Vermieter.

Hohe Kosten: DMB warnt vor LEG-Wärme-Contracting

(dmb) Die LEG Immobilien SE, Deutschlands zweitgrößter Vermieter, ersetzt flächendeckend Gasetagenheizungen, Einzelöfen und Nachtspeicherheizungen durch Luft-Luft-Wärmepumpen. Im Zuge des Austauschs stellt der Konzern die Versorgung mit Wärme auf Wärme-Contracting um, durchgeführt von einem Tochterunternehmen der LEG. Die Umstellung betrifft rund 20.000 LEG-Wohnungen. Dies führt dazu, dass Mieterinnen und Mieter nun 15 Jahre an den Contractor gebunden sind und sich nicht wie bislang selbst den günstigsten Anbieter aussuchen können. Dadurch verdoppeln sich im Durchschnitt die Heizkosten, wie das ARD-Politmagazin „panorama“ in einem Beitrag vom 19. Juni 2025 berichtete (zu sehen in der ARD Mediathek: Panorama, Wärmepumpe: Vermieter kassieren ab).

Brisant ist an diesem Fall, dass bestehende Vorgaben für eine kostenneutrale Umstellung auf Wärmelieferung nicht greifen. Denn das Gesetz bezieht sich nur auf die Situation, dass Vermietende zuvor die Heizenergieversorgung übernommen haben. In den vorliegenden Fällen haben sich jedoch die Mietenden selbst versorgt - in Deutschland betrifft dies noch rund 5 Millionen Mieterhaushalte.

„Die LEG nutzt eine Gesetzeslücke aus, um unter dem Deckmantel der Dekarbonisierung in

ihren Wohnungen zusätzliche Gewinne zu machen“, erklärt Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes (DMB) und warnt: „Damit gefährdet sie die Akzeptanz der Wärme-



Ob es bei der LEG immer "gewohnt gut" ist, darüber lässt sich streiten!

wende. Der Gesetzgeber muss schleunigst handeln und das Wärme-Contracting bei dezentralen Heizsystemen wie Einzelwärmepumpen untersagen. In diesen Fällen sehen wir für betroffene Mieterinnen und Mieter keine Vorteile, sondern nur steigende Heizkosten.“

Im Zuständigkeitsbereich der Bürogemeinschaft der Mietervereine ist bisher noch kein Fall von Wärme-Contracting bekannt geworden. Sollten Sie als Mieter einen solchen Vertrag und damit auch Erfahrung gemacht haben, dann berichten sie uns doch davon in einer E-Mail an: Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de

Was bedeutet ... ?

Dekarbonisierung:

Reduktion des Einsatzes von kohlenstoffbasierten Brennstoffen. Es werden aber auch andere fossile Brennstoffe einbezogen. Die Abhängigkeit von Kohle, Öl und Gas in der Wirtschaft und der Gesellschaft soll gesenkt und weiterführend beendet werden und klimafreundlichere Alternativen genutzt werden.

Wärme-Contracting:

Beim Wärmecontracting wird die Wärmeversorgung vom Vermieter ausgelagert. Er beauftragt ein Unter-

nehmen, die Heizung passgenau für ein Gebäude einzubauen. Damit umgeht er die hohen einmaligen Anschaffungsgebühren und zahlt einen monatlichen Fixbetrag. Der Vermieter muss sich so überhaupt nicht mehr um die Heizung kümmern, das macht der Contractor.

Dafür müssen die Mieter beim Fullcontracting an dieses Unternehmen die Verbrauchskosten zahlen und sind lange an diesen Contractor gebunden (10-15 Jahre). Dabei ist die Kostentransparenz wichtig, um böse Überraschungen zu vermeiden.



Was Hänschen nicht lernt...

Das abfallpädagogische Programm des Hagerer Entsorgungsbetriebs.

Wir legen einen Grundstein für umweltbewusstes Verhalten und wecken den Sinn für ein sauberes Umfeld. Denn »Was Hänschen nicht lernt, lernt Hans nimmermehr!«.

Unser abfallpädagogisches Programm besteht unter anderem aus drei Themenfeldern:

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




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

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



Hagerer Entsorgungsbetrieb

Mietpreisbremse verlängert – Bauturbo für mehr Wohnraum

Laut Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz ist „ein besserer Schutz der Mieterinnen und Mieter eine der dringlichsten Aufgaben der neuen Bundesregierung“. Die Verlängerung der Mietpreisbremse ist eine der Maßnahmen, die dazu beitragen soll. Wissenswert ist hier allerdings, dass die Mietpreisbremse nur für Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt gilt. Dafür muss die zuständige Landesregierung das betreffende Gebiet durch Rechtsverordnung als eines mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmen.

Für Neubauwohnungen gilt die Mietpreisbremse auch nicht, wobei Wohnungen als Neubau gelten, wenn sie nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden. Auch nach einer umfassenden Modernisierung greift sie nicht für die erste, anschließende Vermietung. Ist der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet, greift die Mietpreisbremse ebenfalls nicht.

Der Deutsche Mieterbund ist zwar erfreut, dass die Mietpreisbremse auch weiterhin gilt, sieht aber noch enormes Verbesserungspotential. Zum einen habe die bisherige Mietpreisbremse nicht wirklich verhindern können, dass in den 14 größten kreisfreien Städten seit 2015 die Mieten durchschnittlich um fast 50 Prozent gestiegen sind, zum anderen gebe es auch weiterhin zu viele Ausnahmen von dem Gesetz. „Ausnahmen wie eine höhere Vormiete und Modernisierung müssen gestrichen und das veraltete Neubau-Datum von 2014 aktualisiert werden. Wohnungen, die 2014 gebaut wurden, sind heute keine Neubauten mehr. Sie weiter von der Mietpreisbremse auszunehmen, ist nicht



Bundesbauministerin Verena Hubertz kündigte einen Bauturbo an, wobei Planungen und Genehmigungen wesentlich beschleunigt werden sollen, um schneller mehr Wohnraum zu schaffen.

Foto: Pexels

nachvollziehbar“, erklärt Melanie Weber-Moritz, neue Präsidentin des DMB.

Auch möblierte Mietwohnungen machen den Mietern zu schaffen, denn diese Wohnungen werden im Durchschnitt um 45 Prozent teurer vermietet als unmobilierte Wohnungen. „Da im Mietvertrag aber nicht ausgewiesen werden muss, welcher Teil der Miete auf diese entfällt und welcher Teil auf den Zuschlag für die Möbel, können Mieter nicht nachvollziehen, ob ein Verstoß gegen die Bremse vorliegt“, gibt der ehemalige DMB-Präsident Lukas Siebenkotten zu bedenken. Der DMB fordert deshalb eine verpflichtende Ausweisung von Grundmiete und Möblierungszuschlag im Miet-

vertrag.

Doch auch die Mietpreisbremse kann nichts daran ändern, dass zu wenig Wohnungen zur Verfügung stehen. Dafür hat das Kabinett neue „Bauturbo“-Regelungen im Bundesbaugesetz beschlossen. „Wir brauchen schnell mehr bezahlbaren Wohnraum. Die Neuregelung ermöglicht es Gemeinden, das Planen und Genehmigen wesentlich zu beschleunigen. Das spart Zeit und Kosten“, kündigte Bundesbauministerin Verena Hubertz an. Städte und Gemeinden können demnach künftig auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichten. Das spart neben Kosten vor allem Zeit. Diese Sonderregelung soll befristet bis Ende 2030 gelten.

Jobcenter geben mehr für Miete aus

Höhere Mieten betreffen nicht nur die direkten Mieter. Wer Bürgergeld bezieht, dem zahlt in der Regel das Jobcenter die Kosten für die Wohnunterkunft. Laut Bundesagentur für Arbeit bezogen im April rund 5,5 Millionen Menschen Bürgergeld-Leistungen. Und laut Bundesregierung beliefen sich die gesamten monatlichen Zahlungsansprüche der Bedarfsgemeinschaften auf rund 3,9 Milliarden Euro. Allein 1,5 Milliarden Euro entfallen auf die Kosten der Unterkunft. Dazu zählen neben der Nettokaltmiete auch Betriebskosten und Heizkosten. Durchschnittlich bekommen Bedarfsgemeinschaften 505 Euro im Monat für die reinen Unterkunftskosten.

Die Summe der Kosten hat sich erhöht, lagen die durchschnittlichen monatlichen Unterkunftskosten im Jahr 2023 doch bei 265 Euro pro Regelleistungsberechtigten, der zusätzlich auch noch im Durchschnitt monatlich 140 Euro für Heizkosten bekam.

Aber nicht nur die regelmäßigen Mieten muss das Jobcenter bezahlen, Mietkautionen und notwendige Renovierungen kommen noch hinzu.

Es ist auch nicht verwunderlich, dass es bei den Bürgergeldzahlen starke regionale Unterschiede gibt. Im Extrem zahlte Hamburg im Jahr 2023 für seine Bürgergeldempfänger durchschnittlich 733 Euro monatlich, während Thüringen 624 Euro zahlte. Dabei lagen die Heizkostenzahlungen in Hamburg mit 92 Euro am höchsten. Außerdem ist die Quote der Bürgergeldempfänger in Städten wie Gelsenkirchen (24,5 Prozent) und Dortmund (18,6 Prozent) gegenüber dem ländlichen Bereich besonders hoch.

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 Kordel
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 Kordel
Bürgerhaus, Casparistr. 3, Zimmer 3

Meschede

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,
14.00 bis 15.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Kordel
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 Kordel
Rathaus, Rathausplatz 1

Warburg

Jeden 1. Montag im Monat,
12.00 bis 13.00 Uhr Ass. Ann-Kristin Kordel
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 Kordel
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-Altenhundem,
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 Kordel
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 Kordel
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
Kordel



Assessor jur.
Frank Beitz



Rechtsanwältin
Dorchanaj
Pohanyar



Rechtsanwalt
Martin Kroll



Rechtsanwältin
Katharina
Hausmann

Das Team unserer Rechtsberater hilft Ihnen gern weiter!

Deutsche verbrauchen zu viel Strom

Die Deutschen verbrauchen zu viel Strom: Rund 30 Milliarden Kilowattstunden könnten in deutschen Haushalten jährlich eingespart werden. Das entspricht der gesamten Stromerzeugung durch Steinkohle in Deutschland - mit Folgen für Geldbeutel und Klima. So verbraucht ein durchschnittlicher Zwei-Personen-Haushalt in einer Wohnung mit zentraler Warmwasserbereitung jährlich 1.900 Kilowattstunden (kWh) und bezahlt im Jahr 280Euro mehr Stromkosten als ein vergleichbarer sparsamer Haushalt.

Durch den unnötigen Stromverbrauch verschwenden Haushalte jedes Jahr rund 12 Milliarden Euro und verursachen zusätzlich 13 Millionen Tonnen CO2. Das zeigt der Stromspiegel für Deutschland 2025 (www.stromspiegel.de), den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online (www.co2online.de) veröffentlicht hat.

„Fast zwei Drittel unserer Nutzerinnen und Nutzer geben an, dass sie noch Strom sparen können - sie wissen nur nicht immer, wie“, sagt Tanja Loitz, Geschäftsführerin von co2online. „Der StromCheck hilft dabei und liefert schon nach wenigen Schritten eine Analyse des Stromverbrauchs - und passende Tipps, mit denen sie ihr Sparpotenzial voll ausschöpfen können.“

Hoher Stromverbrauch in NRW

Der Blick auf die Bundesländer zeigt erhebliche Unterschiede beim Pro-Kopf-Stromverbrauch: Am sparsamsten sind Haushalte in Sachsen (1.075kWh pro Jahr), Thüringen (1.115kWh) und Mecklenburg-Vorpommern (1.125kWh), wo jährlich nur rund 430 bis 450Euro Stromkosten pro Person anfallen. Im Gegensatz dazu verbrauchen Haushalte im Saarland (1.365kWh), in Rheinland-Pfalz (1.350kWh) und Nordrhein-Westfalen (1.340kWh) am meisten Strom - das entspricht Kosten von etwa 535 bis 545Euro pro Person.

Stromverbrauch stagniert

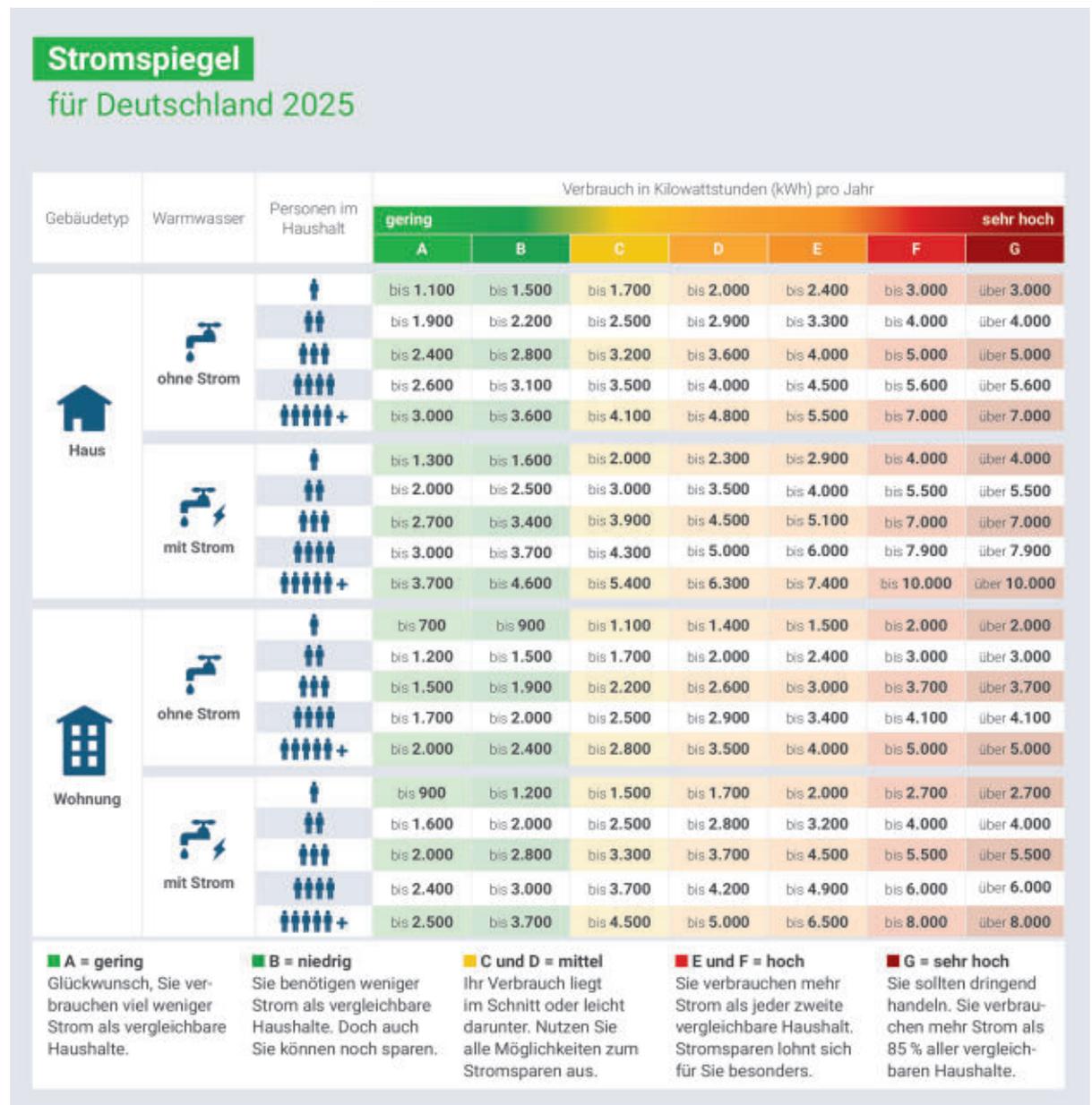
Der Stromverbrauch sank im Jahr 2024 nur geringfügig um 0,6 Prozent. Nachdem der Stromverbrauch während der Corona-Pandemie 2021 um 5,7 Prozent gestiegen war, sank er in den Folge-

jahren deutlich um insgesamt 13 Prozent. Dass der Stromverbrauch nun wieder stagniert, deutet auf einen wieder geringeren öffentlichen Fokus aufs Energiesparen hin.

Datengrundlage & Methodik

Grundlage des Stromspiegels sind 57.000 Stromrechnungen von Privathaushalten aus ganz Deutschland. Die Daten wurden nach Bundesländern und Haushaltsklassen ausgewertet und auf die Gesamtbevölkerung hochgerechnet.

Für die Entwicklung des Stromverbrauchs wurden Datensätze aus 2.243 Haushalten ausgewertet, die ihren jährlichen Stromverbrauch von 2019 bis 2024 gemessen und co2online übermittelt haben.



Strompreis sinkt leicht

Der durchschnittliche Strompreis für Haushalte ist in Deutschland leicht gesunken und betrug im Mai 39,40 Cent/Kilowattstunde. Dabei entfielen 15,79 Cent auf Beschaffung und Vertrieb, 10,95 Cent auf die Netzentgelte

und 12,66 Cent auf Steuern, Abgaben und Umlagen. Der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (bdeW) analysiert die Preisentwicklung von Strom in Deutschland.

