

## Vorsicht: Betrüger geben sich am Telefon als Mieterverein aus

Aufgeregt rief uns eine ältere Dame an, ob wir jetzt bei den Mitgliedern wegen Mietschulden anrufen würden. Dazu können wir nur sagen: Natürlich nicht!!!

Auch für uns ist es neu, dass Betrüger vorgeben, vom Mieterverein zu sein. Unser Mitglied, eine 83-jährige Dame, hat in diesem konkreten Fall alles richtig gemacht. Das Gespräch gestaltete sich so, dass der unbekannte Anrufer fragte, ob sie Mitglied im Mieterverein sei. Als sie das bejahte, behauptete der Anrufer, dass sie Mietschulden haben würde. Daraufhin legte die Dame geistesgegenwärtig auf.

Eine Nachfrage der Bürogemeinschaft der Mietervereine bei der Polizei im Ennepe-Ruhr-Kreis und in Hagen, ob dort bekannt sei, dass im Namen des Mietervereins Betrüger an das Geld von unbescholtenen Bürgern wollen, verlief negativ.

Jennifer Boeke, Öffentlichkeitsarbeit des Ennepe-Ruhr-Kreises, hat bisher noch nichts von solchen Anrufen gehört, bedankt sich aber, weil sie die Informationen weitergeben wird, um so speziell Senioren informieren zu können.

Isabelle Rust von der Pressestelle der Polizei Hagen lobt die alte

Ein unbekannter Anrufer meldete sich bei unserem Mitglied als Mitarbeiter des Mietervereins und machte auf angebliche Mietschulden aufmerksam. Unser Mitglied legte zum Glück direkt auf.

Foto: Pixabay



Dame: „Sie hat alles richtig gemacht. Ist man sich nicht sicher, ob der Anrufer seriös ist, sollte einfach aufgelegt oder etwas Schriftliches angefordert werden. Geben Sie unter keinen Umständen personenbezogene Daten oder Bankdaten am Telefon preis. Hören Sie immer auf Ihr Bauchgefühl - kann

es wirklich sein, dass ich deshalb angerufen werde?“ Schließlich sollte man bei seriösen Quellen nachfragen, was unser Mitglied zum Glück auch getan hat, und die Polizei über solche Betrugsversuche in Kenntnis setzen.

Erst dadurch können wir alle anderen warnen: Der Mieterverein

ruft seine Mitglieder in der Regel nur an, wenn es um Terminvereinbarungen oder fehlende Informationen geht. Auf keinen Fall treiben wir Mietschulden ein! Bitte legen Sie einfach auf, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass der Anrufer wirklich vom Mieterverein ist und fragen direkt bei uns nach.

## Arbeitsaufkommen ist hoch

Wir möchten unsere Mitglieder darauf aufmerksam machen, dass das Arbeitsaufkommen zum Ende des Jahres durch die eingehenden Nebenkostenabrechnungen sehr hoch ist. Unsere Rechtsberater und Rechtsberaterinnen prüfen die eingehenden Abrechnungen genau und versuchen, fehlerhafte Positionen zugunsten der Mieter zu entlarven. Das ist leider auch sehr zeitaufwändig.

Natürlich bearbeiten die

Rechtsberater nicht nur Nebenkostenabrechnungen. Wir kümmern uns um all die Belange unserer Mitglieder. Was wir nicht können ist, innerhalb eines Tages auf Ihr Anliegen zu reagieren! Die Bearbeitungszeit liegt im Moment bei etwa einer Woche. Bitte teilen Sie uns bei Ihren Nachrichten und E-Mails unbedingt Ihre Mitgliedsnummer mit. Die Dateien, die Sie uns schicken, versenden Sie, wenn möglich, bitte als geordnete pdf-

Datei. Dies erleichtert uns die Arbeit ungemein. Um einen reibungslosen und schnellen Ablauf zu ermöglichen, sehen Sie bitte auch von Nachfragen zum Stand Ihres Falles oder zum Eingang einer E-Mail ab.

Leider liegt auch die Wartezeit für einen Termin gerade bei mindestens einer Woche.

Wir würden uns freuen, wenn Sie ein wenig mehr Geduld aufbringen könnten!



Illustration: Pixabay

### Seite 3

Betriebskosten 2024 — Heizkosten treiben Abrechnung in die Höhe

### Seite 4

Heizkostenspiegel — Vergleichen und prüfen Sie Ihre Heizkosten

### Seite 9

Wohnfläche — Eine Überprüfung lohnt sich oftmals

### Seite 12

LEG — Wärmecontracting wird zurückgezogen

## Inhalt

- Seite 1 -** • Betrugsmasche  
Unbekannte rufen im Namen des Mietervereins an
- Seite 2 -** Kommentar von Bianca Wölki
- Seite 3 -** • Betriebskostenabrechnung 2024  
Heizkosten treiben die Summe in die Höhe  
Tipps, um Heizkosten zu sparen
- Seite 4 -** • Heizspiegel 2025  
Heizen mit Gas wird immer teurer  
Hohe Einsparmöglichkeiten  
Heizkosten mit Online-Tool prüfen
- Seite 5 -** • Thema: Herbstlaub  
Antworten auf Fragen rund um die Themen Laubfegen, Verantwortlichkeiten und Entsorgung
- Seite 6 -** • Gerichtsurteile
- Seite 7 -** • Gerichtsurteile
- Seite 8 -** • Netzwerk Mieten und Wohnen  
8. Konferenz des Netzwerks in Dortmund  
Austausch und Information
- Seite 9 -** • Thema: Wohnfläche  
Wenn die Wohnfläche zu groß angesetzt ist, verliert man bares Geld  
So messen Sie richtig nach
- Seite 10 -** • Beitrittserklärung
- Seite 11 -** • Unsere Außenstellen
- Seite 12 -** • LEG  
Das Wohnungsunternehmen verzichtet nach Kritik auf Contracting



## Sagen Sie uns Ihre Meinung

Sie haben Fragen, Kritik oder Anregungen?  
Schreiben Sie uns -  
[Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de](mailto:Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de)

## Sie sind umgezogen oder haben eine neue Kontoverbindung?

Dann teilen Sie uns doch bitte Ihre Änderungen mit!  
Sie erreichen uns unter ☎ 0 23 31 – 2 04 36 - 0  
Per Mail an [Info@mietervereine-hagen.de](mailto:Info@mietervereine-hagen.de)  
Bitte geben Sie dabei Ihre Mitgliedsnummer, das Geburtsdatum, Name und Anschrift und natürlich die neue Bankverbindung an.  
Vielen Dank!

## Irgendwo ist doch immer ein Haken zu finden

Meine Kolleginnen haben eine neue Leidenschaft entdeckt - die Leidenschaft für Kiwibeeren. Sie wachsen bei meinen Eltern im Garten. In diesem Jahr gibt es wieder eine gute Ernte, sodass meine Mutter gar nicht weiß, wohin mit den kleinen, süßen Früchten. Sie wurden schon zu etlichen Marmeladen und anderen leckeren Dingen verarbeitet. Auch die Apfelernte war reichlich. Ein großer Container ging zur Mosterei, und nun warten wir auf den schmackhaften Apfelsaft.



Das sind Lichtblicke, die gerade unseren Alltag verschönern, obwohl es nur so von schlechten Nachrichten hagelt. Menschen wird das Wasser abgestellt, obwohl sie immer ihre Miete gezahlt haben, der Vermieter das Geld aber nicht an den Versorger weitergeleitet hat. Und diese Vorfälle häufen sich. Ein Thema, an dem wir hart arbeiten und nach Lösungen suchen. Es gibt aber auch Menschen, die in ihrer Wohnung leben und der Vermieter möchte sie aus der Wohnung haben. Da werden dann schon mal zu unfairen Mitteln gegriffen. Manchmal fragt man sich, ob es auch noch faire Vermieter gibt. Und tatsächlich gibt es die. Auf der 8. Konferenz des Netzwerks Mieten und Wohnen in Dortmund stellte sich das Viertelwerk vor, dass in Dortmund Problemimmobilien in funktionierende Wohnviertel verwandelt. Das gelingt aber auch nur, weil nach den Umbauten noch Menschen vor Ort sind und sich mit den Bewohnern auseinandersetzen, Ansprechpartner für Probleme und Ratgeber sind.

In Hamburg gibt es die Likedeelerei, was Plattdeutsch ist und Gleichteilerei bedeutet. Hier haben sich engagierte Menschen zusammengetan, um Menschen, denen der Wohnungsmarkt nicht unbedingt offensteht, zu unterstützen und zu helfen. Ziel sind langfristig günstige Mieten für alle. Deshalb will die GmbH Wohnungen und Häuser nach dem Konzept des Mietshäuser-Syndikats langfristig dem Immobilienmarkt entziehen. Die Likedeelerei verwaltet den Wohnraum mit einem sozialen und solidarischen Anspruch. Mit den Mieten wird kein Profit gemacht, sondern wie beim Syndikat, andere Projekte unterstützt, die noch in der Anfangsphase sind. Selbstorganisiert wohnen und solidarisch wirtschaften - das ist die Idee.

Was sich anhört wie eine Geschichte aus den 60er Jahren scheint zu funktionieren. Fantastisch möchte man sagen. Doch warum gibt es dann nicht mehr von diesen Projekten? Ganz klar - bei Vermietungen steht in der Regel der Profit an erster Stelle. Zumindest ist es so bei den großen Immobilienunternehmen, die dann auch noch börsennotiert sind. Mit einem Grundrecht - dem Wohnen - Geld zu machen, das ist schon hart. Sicher gibt es auch Vermieter, denen man nichts vorwerfen kann, die faire Mieten verlangen, die sich kümmern und für die Mieter da sind. So, wie eigentlich auch die Wohngenossenschaften aufgebaut sind, bei denen jeder Mieter einen Anteil der Genossenschaft hält.

Möglichkeiten gibt es genug, um eine gerechte Wohnlandschaft zu schaffen. Doch leider ist das Gerechte nicht immer auch rechtens, wie ich jetzt lernen musste. Es gibt scheinbar immer irgendwo einen Haken, der uns als Mieterverein aufhält. Übrigens auch bei den leckeren Kiwibeeren: Zu viel des Genusses könnte zu erhöhtem Toilettenbesuch führen...

Einen schönen Tag noch 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](mailto:ra.pohanyar@googlemail.de)



# Gestiegene Heizkosten treiben die Jahresabrechnung in die Höhe

Neigt sich das Jahr dem Ende, trudeln wieder die Betriebskostenabrechnungen des vorherigen Jahres vom Vermieter ein. Für viele ist der Blick auf die Abrechnung 2024 ein Schreck, denn die Summe kann erheblich gestiegen sein. Schuld daran sind in der Regel die Heizkosten. Sie umfassen die Kosten für Heizung und Warmwasser.

Besonders Fernwärme und Gas sind von der Preissteigerung betroffen. Darauf hat der Deutsche Mieterbund schon im Mai dieses Jahres hingewiesen. Der Grund für die höheren Kosten ist unter anderem das Auslaufen der Energiepreisbremse. Diese lief nur bis Ende 2023, so dass diese staatliche Entlastung seit Januar 2024 weggefallen ist. Außerdem ist die CO<sub>2</sub>-Abgabe gestiegen. Der Preis lag 2024 bei 45 Euro pro Tonne (2023: 30 Euro/Tonne). Im Jahr 2025 wird er weiter auf 55 Euro pro Tonne steigen. Die Mehrwertsteuer auf Gas wurde wieder auf 19 Prozent angehoben. Die von der damaligen Bundesregierung im Zuge des Ukraine-Kriegs beschlossene Senkung auf 7 Prozent ist ausgelaufen.

Vor allem die Preise für Gas und Fernwärme sind gestiegen. Fernwärmekunden sind häufig Monopolen ausgeliefert, können den Anbieter nicht wechseln und be-

klagen eine undurchsichtige Preisstruktur. Für das Jahr 2025 hat die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online schon auf weiter steigende Heizkosten hingewiesen.

Mieter sollten ihre Abrechnung genau überprüfen und dazu die vorjährigen Verbräuche vergleichen. Auch die entsprechenden Rechnungen und Zahlungsbelege können vom Mieter eingesehen werden, um zu überprüfen, ob die veranschlagten Kosten auch wirklich entstanden sind.

Vermieter haben übrigens für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung eine Frist von 12 Monaten. Sie beginnt mit dem Ende des Abrechnungszeitraums. Kommt die Abrechnung zu spät, also nachdem 12 Monate verstrichen sind, dann sind die Mieter laut BGB § 556 Abs. 3 nicht mehr zur Zahlung etwaiger Nachforderungen verpflichtet. Für einen Widerspruch bei der Nebenkostenabrechnung hat der Mieter eine Frist von zwölf Monaten nach Erhalt der Abrechnung.

Sind Sie sich nicht sicher, ob Ihre Abrechnung stimmt? Dann kommen Sie zu uns. Die Rechtsberater im Mieterverein nehmen die Nebenkostenabrechnung unter die Lupe und entlarven jede unzulässige Position.

## Richtig lüften!

Wer richtig lüftet, der spart nicht nur Geld, sondern vermeidet auch Schimmel in der Wohnung. Drei bis vier Mal am Tag sollten die Fenster nicht nur auf Kipp, sondern für 5 bis 10 Minuten komplett aufgerissen werden. So wird die Luft ausgetauscht, aber die Wände kühlen nicht aus. Während des Lüftens wird die Heizung ausgestellt, um Energie zu sparen. Wer kann, der sollte für Durchzug sorgen, damit gelingt der Luftaus-

tausch noch schneller, was wiederum Heizkosten spart.

Vor die Heizkörper gehören keine Möbel oder Gardinen. Jedes Grad weniger spart Heizkosten. Eine gleichbleibende Temperatur ist sparsamer als die Heizkörper ständig hoch und runterzustellen, denn stellt man das Thermostat auf eine hohe Stufe, dann wird es nicht schneller warm im Raum. Damit wird nur die Höhe der Raumtemperatur geregelt.

## Wann und wie heizen?

Die Heizperiode beginnt in der Regel am 1. Oktober und endet am 30. April. Veränderungen kann es geben, wenn die aktuelle Witterung es erfordert. Ab wann normalerweise geheizt wird, das wird üblicherweise im Mietvertrag festgelegt. Für die verschiedenen Wohnräume gibt es keine gesetzliche Mindesttemperatur. Allerdings wurde durch mietrechtliche Urteile geklärt, dass die Heizung sofort in Betrieb genommen werden

muss, wenn tagsüber die Raumtemperatur auch nur zeitweise unter 16 Grad Celsius sinkt, denn dann ist die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Die Mindesttemperatur sollte mindestens in der Zeit von 6.00 bis 24.00 Uhr in der Wohnung erreicht werden. 18 Grad Celsius müssen nachts trotz Absenkung erreicht werden. In der Regel gilt: Wohnräume sollten 20-22 Grad Celsius erreichen, Badezimmer 23 Grad Celsius.



# Heizen mit Gas wird deutlich teurer - Wärmepumpe bleibt am günstigsten

Die Heizkosten in Deutschland steigen dieses Jahr spürbar an. Besonders betroffen sind Haushalte mit Gasheizung. Das geht aus dem aktuellen Heizspiegel für Deutschland 2025 ([www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)) von co2online hervor, der auf der Auswertung von mehr als 90.000 Gebäudedaten basiert. Während Gas- und Pelletpreise deutlich zulegen, bleiben Wärmepumpen im Vergleich die günstigste Heizoption.

## Trendwende: Heizen wieder teurer

Im Jahr 2024 waren die Heizkosten in vielen Haushalten noch rückläufig: Besonders Wärmepumpen (-19 Prozent) und Holzpellets (-20 Prozent) profitierten von sinkenden Energiepreisen. Auch Gasheizungen wurden günstiger (-16 Prozent), während sich Fernwärme (+1 Prozent) und Heizöl (-1 Prozent) kaum veränderten.

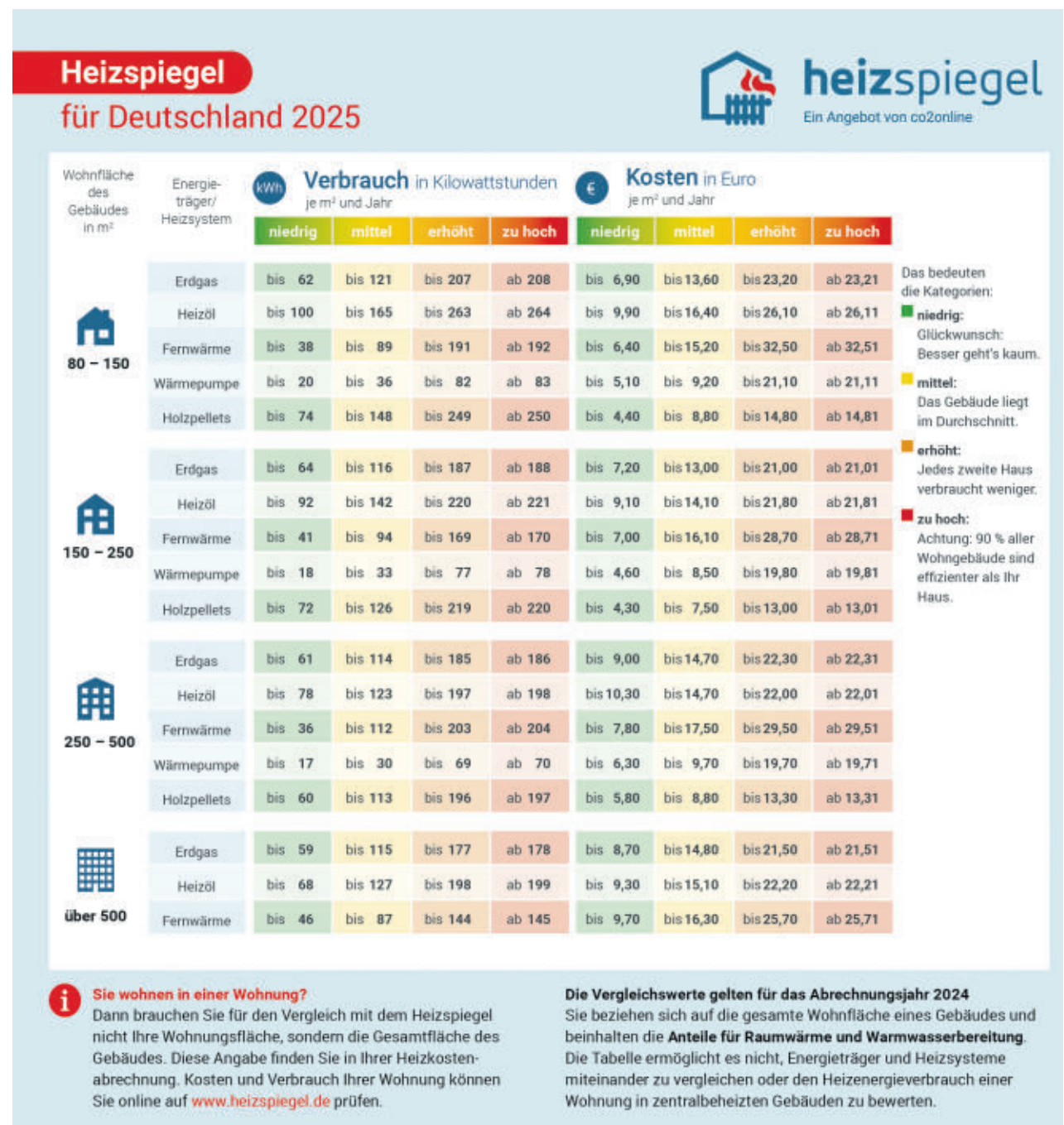
2025 dreht sich der Trend jedoch um: Gas (+15 Prozent) und Holzpellets (+20 Prozent) werden deutlich teurer, während die Kosten für Wärmepumpen (+5 Prozent), Heizöl (+3 Prozent) und Fernwärme (+2 Prozent) nur moderat ansteigen. Hauptursachen sind höhere Energiepreise und der kalte Winter zu Jahresbeginn.

Heizen mit Wärmepumpen ist seit 2022 günstiger als mit Erdgas und Heizöl. Fossile Energien sind nach wie vor teurer als vor der Energiekrise.

## Die meisten können noch sparen

Der Heizspiegel zeigt: 90 Prozent der Haushalte könnten ihre Kosten im Schnitt um etwa 400 Euro pro Jahr senken. Bundesweit ergeben sich daraus geschätzte 22 Milliarden Euro Einsparungen pro Jahr. In vielen Haushalten bleibt einfaches Sparpotenzial ungenutzt. Allein durch die richtige Einstellung der Raumtemperatur und der Heizkurve, das korrekte Stoßlüften bei heruntergedrehter Heizung und einen reduzierten Warmwasserverbrauch ließen sich kurzfristig bis zu 10 Prozent Energie sparen.

Mittelfristig gesehen sind technische Maßnahmen die effektivere Lösung: Der hydraulische Abgleich, der Austausch der Pumpe oder die Dämmung von Heizungsrohren sind kostengünstige Maßnahmen mit spürbarem Nutzen. Die höchsten Einsparungen lassen sich jedoch nur durch umfangreichere Investitionen erzielen, beispielsweise durch den Austausch von Fenstern, die Dämmung der



Gebäudehülle oder den Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme.

Die Heizkosten für Gas und Öl könnten in den nächsten 20 Jahren etwa dreimal so hoch ausfallen wie heute. Darauf deuten Prognosen auf Basis des Heizspiegels und der Berechnungen des Ariadne-Projekts hin. Demnach verursacht ein unsaniertes Einfamilienhaus mit Gasheizung über einen Zeitraum von 20 Jahren Heizkosten in Höhe von rund 120.000 Euro. Durch eine energetische Modernisierung und den Wechsel zu einer Wärmepumpe sinken die Kosten im gleichen Zeitraum auf etwa 16.000 Euro. Ein Unterschied von mehr als 100.000 Euro.

Ursachen hierfür sind unter anderem ein steigender CO<sub>2</sub>-Preis, höhere Netzentgelte und struktu-

relle Marktveränderungen. Die Preise für Fernwärme und Holzpellets könnten sich in diesem Zeitraum etwa verdoppeln. Wärmepumpen werden voraussichtlich das kostengünstigste Heizsystem bleiben.

„Der Heizspiegel zeigt klar: Fossile Heizungen werden zur Kostenfalle, während Wärmepumpen langfristig entlasten. In Zeiten von Fake News sind unabhängige Daten wichtiger denn je, um die Heiz-Debatte zu versachlichen“, sagt co2online-Geschäftsführerin Tanja Loitz. „Die Politik muss jetzt konsequent Rahmenbedingungen schaffen, die den Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme für alle Haushalte möglich machen.“

„Der Heizspiegel bietet eine gute Orientierung für die Einordnung

der Heizkosten und hilft Energie einzusparen“, so Melanie Weber-Moritz, Präsidentin des Deutschen Mieterbundes. „Hohe Energiekosten gibt es aber vor allem in alten, energetisch schlechten Gebäuden. Nachhaltige Einsparungen lassen sich deshalb in erster Linie durch Investitionen in die Gebäude selbst erzielen, beispielsweise in die Heizungsanlage, die Dämmung oder einen Fenstertausch. Hier muss die Politik die richtigen Weichen dafür stellen, dass solche Investitionen im vermieteten Gebäudebestand mieterfreundlich und sozialverträglich sind.“

Auf [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de) können Verbraucher mit dem interaktiven Online-Tool ihren Heizenergieverbrauch und ihre Heizkosten prüfen.



# Wenn es draußen laut wird, ist die Herbst- und Laubzeit wieder da

Draußen weht der Wind und die Blätter, die sich langsam an den Bäumen verfärben, segeln zu Boden. Auch auf die Straßen und Wege. Doch wer ist eigentlich wo und wann für die Beseitigung des Laubs verantwortlich? Immer wieder gibt es darüber zwischen Vermieter und Mietern und zwischen Nachbarn Streit. Unstrittig ist, wenn es zum Laubfall auch noch regnet, dann kann es schnell zu brenzligen Situationen führen. Rutscht jemand auf dem glatten Laub aus, wird nach dem Verantwortlichen gesucht.

## Verantwortlich ist der Vermieter

Ist es im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart, müssen sich die Mieter um die Beseitigung des Laubs auf dem Gehweg vorm Haus kümmern. Ansonsten gilt: Grundsätzlich ist der Vermieter für die Räumung der Blätter verantwortlich. Er kann aber auch einen Hausmeisterservice beauftragen. Die Kosten dafür werden dann auf die Mieter in der Betriebskostenabrechnung umgelegt, wenn dies im Mietvertrag geregelt wurde. Auch wenn der Vermieter seine Pflichten auf den Mieter abwälzt, muss er kontrollieren, ob ordnungsge-

mäß geharkt wurde. Er haftet unter Umständen im Schadensfall.

Der Gehweg muss aber auch nicht rund um die Uhr geräumt sein. Wie oft zum Besen gegriffen werden muss, das hängt von der Stärke des Laubfalls ab. Aber wenn der gesamte Bürgersteig hoch verlaubt oder es nach einem starken Regen sehr rutschig ist, ist Harken und Fegen objektiv nötig und geboten. In der Regel gelten für die Räumung die üblichen Zeiten: montags bis samstags von 7 bis 20 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 9 bis 20 Uhr.

## Das Laub des Nachbarn

Der Klassiker ist und bleibt aber das Laub von Nachbars Baum, das sich auf die Wiese und Wege legt. In der Regel ist jeder dazu verpflichtet, Laubfall in normalem Ausmaß hinzunehmen und die anfallenden Arbeiten zu erledigen - auch wenn es nicht die eigenen Blätter sind.

Doch wenn das Laub immer wieder geräumt werden muss, kostet das viel Mühe und Zeit. Der Deutsche Mieterbund DMB erklärt: Stehen die Bäume in dem nach Landesrecht verordneten Abstand

zur Grundstücksgrenze, muss das von den Nachbarbäumen stammende Laub mitgefegt werden, zumindest solange die Laubmengen nicht so groß sind, dass das Fegen unzumutbar ist. Eine Entschädigung kann sonst nicht gefordert werden. Es kann auch nicht verlangt werden, dass der Nachbar die Bäume fällen (BGH V ZR 218/18). Anders sieht es aus, wenn das Laub von Zweigen und Ästen stammt, die über die Grundstücksgrenze hinausgewachsen sind. Hier kann der Nachbar aufgefordert werden, die Äste und Zweige zurückzuschneiden (BGH V ZR 102/18).

## Das Laub der Gemeinde

Beim Fegen sollte man nicht auf die Idee kommen, die Blätter einfach auf die Straße zu fegen. Das ist nicht erlaubt. Blätter können in der Biotonne oder im Garten entsorgt werden (Im Garten freuen sich auch Tiere über kleine Laubhaufen.) Zudem gibt es Grünabfallsammlungen und Wertstoffhöfe, auf denen man das Laub loswird.

Übrigens: Für das Laub auf öffentlichen Straßen und Wegen ist grundsätzlich die Gemeinde oder

die Stadt verantwortlich. Doch in vielen Stadt- und Gemeindegremien haben die Kommunen diese Aufgabe als zusätzliche Verpflichtung an den Haus- oder Grundstückseigentümer übergeben. Ein Blick in die Gemeindeordnung lohnt sich.

## Laubbläser und -sauger

Richtig laut wird es, wenn Laubsauger oder Laubbläser eingesetzt werden. Dann gilt nach Informationen des Deutschen Mieterbundes die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung. Danach dürfen diese Laubbläser an Sonn- und Feiertagen nicht eingesetzt werden. An Werktagen dürfen sie in Wohngebieten nur zwischen 9.00 und 13.00 beziehungsweise von 15.00 bis 17.00 Uhr benutzt werden.

Außerdem machen die Umweltorganisationen NABU und BUND darauf aufmerksam, dass beim Saugen Millionen von Kleinstlebewesen mit eingesaugt und zerkleinert werden. Wesentlich umweltfreundlicher sei dann doch der Griff nach Besen und Rechen.





## 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

# Vermieter dürfen kein selbstständiges Gutachten erstellen

In Berlin beehrte ein Vermieter eine Mietpreiserhöhung von den Mietern eines Mehrfamilienhauses. Er begründete dies mit der Anpassung an die örtliche Vergleichsmiete. Dabei nannte er wohnwerterhöhende Merkmale, die zur Erhöhung führten. Die Mieter bestritten diese Merkmale und verweigerten die Zustimmung zur Mieterhöhung.

Der Vermieter beantragte daraufhin beim Amtsgericht Charlottenburg die Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens im Wege eines selbständigen Beweisverfahrens zu 18 Fragen betreffend verschiedene Merkmale des Mietobjekts. Das Amtsgericht hat diesen Antrag abgelehnt. Die Begründung: Es ginge bei sämtlichen Beweisverfahren um reine Tatsachenfeststellungen, die dem Augenschein zugänglich seien. Der Vermieter legte beim Landgericht Berlin II Beschwerde ein, welches diese jedoch zurückwies. Die Vermieter gingen schließlich bis vor den Bundesgerichtshof (Az. VIII ZB 69/24).

Der BGH bestätigte die Auffassung der Vorinstanzen: Ein selbst-

ständiges Beweisverfahren nach § 485 ZPO ist zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder einzelner Wohnwertmerkmale unzulässig. Vermieter haben hierfür kein rechtliches Interesse, weil der Gesetzgeber bereits ein eigenes Verfahren zur Mieterhöhung geschaffen hat.

Würden diese Schutzvorschriften umgangen, müsste sich der Mieter bereits vor Ablauf der gesetzlichen Fristen mit einem Gutachten auseinandersetzen. Dabei bestehe die Gefahr, dass der Mieter Gutachternkosten tragen müsste, obwohl er im regulären Mieterhöhungsverfahren davor jedoch geschützt ist. Dabei ist das Mieterhöhungsverfahren selbst bereits so ausgestaltet, dass eine außergerichtliche Einigung möglich bleibt.

Vermieter müssen sich allein auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 558 ff. BGB stützen und ihre Mieterhöhungsverlangen entsprechend begründen. Vermieter haben hierfür kein rechtliches Interesse, weil der Gesetzgeber bereits ein eigenes Verfahren zur Mieterhöhung geschaffen hat.

# Schwangere bekommt Aufschub für Räumung

Erst das Bundesverfassungsgericht stoppte die Räumung der Wohnung einer hochschwangeren Frau. Das Amtsgericht Schwabach hatte den Antrag auf Aufschub der Zwangsvollstreckung noch abgelehnt. "Es ist Aufgabe der zuständigen staatlichen Stellen, eine menschenwürdige Unterbringung, sicherzustellen.", stellten die Verfassungsrichter klar. (Az. 2 BvQ 32/25) Sie entschieden, an einem Sonntag, die für den darauffolgenden Montag um 8.30 Uhr anbe-

raumte Räumung auszusetzen. Vier Tage später stand die Entbindung per Kaiserschnitt an: Die Frau und ihr Baby dürfen nun bis zu sechs weiteren Monaten in der Wohnung bleiben.

Nach dem Willen des Amtsgerichts sollte die Frau mit ihrer Familie in eine kommunale Notunterkunft ziehen. Die Amtsrichter hätten prüfen müssen, dass das Ordnungsamt die Familie auch wirklich angemessen unterbringt, rügte das Verfassungsgericht.

ob nah, ob fern, ob groß, ob klein

# UMZÜGE

durch Helmut Klein

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

Internationale Fachspedition  
Mitglied im Verband der Möbelspediteure

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

## Martin Kroll

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 78  
eMail: krollmartin101@gmail.com

## Rechtsanwalt

Fax 0 23 31 / 2 04 36 29



# Wohnungsübergabe: Nur fegen reicht nicht

Die neue Wohnung ist bezugsfertig und die alte Wohnung wurde schnell gefegt. Doch bei der Übergabe ist der Vermieter ziemlich verstimmt, denn die Wohnung ist alles andere als sauber. Zu Recht, denn übergibt ein Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seine Wohnung, so muss diese nicht „nur“ besenrein sein. Dieser Begriff ist nicht ganz wörtlich zu nehmen, wie das Amtsgerichts Rheine (10 C 78/24) klar entschieden hat.

In dem vorliegenden Fall hatte der Mieter die Wohnung tatsächlich in einem besenreinen und damit abnahmefähigen Zustand gesehen. Das sah der Vermieter allerdings anders und nutzte deshalb die Kautions, um Schadensersatzansprüche zu verrechnen. Das passte wiederum dem Mieter nicht, der daraufhin klagte.

Vor Gericht erklärte der Vermieter, dass zahlreiche Räume mit Spinnweben durchzogen waren und große Staubanhaftungen aufwiesen. Die Türen waren mit Dreck und Schimmel verschmutzt, die Terrasse und das Treppenhaus sind nicht gefegt worden. Ebenfalls unreinigt waren der Dachüberstand und die Abdeckung des Kellerschachts. Deshalb beauftragte der Vermieter ein Unternehmen und ließ eine Grundreinigung durchführen.

Das Amtsgericht stellte schließlich fest: Der Mieter hätte putzen müssen! Im Normalfall genüge zwar eine besenreine Wohnung, aber wenn ein Mieter offensicht-

lich über einen längeren Zeitraum die Wohnung nicht gereinigt hat, gilt etwas anderes. Besonderes Gewicht wird dabei auf die Reinigung der Küche sowie der Sanitärräume, wie Bad und WC gelegt. Diese Räume müssen sich in einem - auch hygienisch - gebrauchsfähigen Zustand befinden. Außerdem sind Staub und Ablagerungen - auch auf der Oberseite von Schränken und in Schränken - zu entfernen. Sogar Fenster müssen geputzt werden, wenn sie deutlich verschmutzt oder offensichtlich längere Zeit nicht gereinigt wurden.



Einfach nur ausfegen reicht nicht! Eine Wohnung muss in einem akzeptablen Zustand übergeben werden. Das heißt aber auch, dass nicht nur die Sanitäranlagen und die Küche gereinigt sein müssen.

Den Dachboden hatte der Mieter auch nicht gereinigt, da er ihn nach eigener Aussage nicht genutzt hatte. Auch diese Ausrede ließ das Amtsgericht nicht gelten. Letztlich ist bei der Übergabe einer Wohnung daran zu denken, dass die Wohnung in einem gebrauchsfertigen Zustand für Dritte sein muss.

Das Gericht urteilte deshalb, dass der Vermieter durchaus eine Reinigungsfirma beauftragen und die Mietkaution mit den dadurch anfallenden Kosten verrechnen durfte.

## 100 Euro Bußgeld für Fotos

Da staunten die Mieter nicht schlecht, als sie in einer Verkaufsanzeige ihrer Wohnung im Internet Fotos ihrer eigenen vier Wände fanden, die die Vermieterin während einer Wohnungsbesichtigung gemacht hatte. Dabei hatte die Dame aber nicht die Erlaubnis der Mieter eingeholt, die Bilder auch zu veröffentlichen. Die Mieter klagten gegen dieses Vorgehen auf Schadensersatz und verlangten je 2500 Euro. Das Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt wies jedoch die Klage ab.

Die Berufung der Mieter vor dem Landgericht Stuttgart hatte hingegen Erfolg. Den Mietern stehe laut § 82 Abs. 1 DSGVO ein Anspruch auf Schadensersatz zu, denn die Vermieterin habe die Wohnungsfotos veröffentlicht, ohne dass die Mieter zuvor nachweislich eingewilligt hätten. Dadurch sei den Mietern ein Schaden entstanden. Sie hätten die Kontrolle über personenbezogene Daten gegen ihren Willen verloren.

Das Landgericht sprach den Mietern einen Schadensersatz von 100 Euro pro Mieter zu, denn die Wohnung sei nur einem begrenzten Personenkreis als die der Mieter erkennbar gewesen. Außerdem sei bei der Urteilsfindung zu berücksichtigen, dass die Vermieterin nicht absichtlich gegen den Willen der Mieter die Fotos hätte veröffentlichen wollen, sondern dies aufgrund eines Kommunikationsfehlers erfolgt sei.

## Urteil für Wohnungseigentümer

# BGH: Solaranlage ist bauliche Veränderung

Ein Eigentümer hatte zur Hofseite eine Solaranlage an seinem Balkon angebracht. Die Anlage bestand aus neun Platten, die über die gesamte Länge des Balkons reichte. Die Anlage stach deutlich in der Ansicht hervor, weil sie sich Größe und Farbe von den übrigen Balkonen deutlich unterschied, nachdem Bäume und Sträucher auf der Hofseite zurückgeschnitten worden waren. Die Eigentümergemeinschaft hatte die Anlage zudem nicht genehmigt. Nach der Kürzung der Bäume hatten die übrigen Wohnungseigentümer verlangt, die Solaranlage abzubauen, da sie

eine bauliche Veränderung sei. Der Eigentümer widersprach dem.

In diesem Fall war nicht klar, ob nach altem oder neuem WEG-Recht geurteilt werden sollte, denn der Besitzer konnte nicht nachweisen, seit wann die Anlage am Balkon existierte. Prinzipiell müssen nach altem Recht, also bis November 2020, alle Wohnungseigentümer bei einer baulichen Veränderung zustimmen. Da die Zustimmung der anderen Eigentümer fehlte, wäre die bauliche Veränderung rechtswidrig gewesen.

Seit der Reform bedürfen bauliche Veränderungen einer vorheri-

gen Gestattung durch Beschluss.

Als bauliche Veränderung gelten Maßnahmen, wie bauliche Veränderungen oder solche, die in die Bausubstanz eingreifen. In diesem Fall stellt der Bundesgerichtshof (V ZR 29/24) nun klar, dass eine bauliche Veränderung nicht zwingend einen Substanzeingriff voraussetzt. Sie kann auch bei einer sonstigen auf Dauer angelegten Maßnahme, die das optische Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage wesentlich verändert, gegeben sein. Daher stelle die Solaranlage eine bauliche Veränderung dar, unabhängig davon,

ob die Solarmodule an der Balkonbrüstung montiert sind oder an einer auf dem Balkon stehenden Konstruktion.

Auch wenn seit Oktober 2024 sogenannte Balkonkraftwerke als privilegierte Maßnahme eingestuft werden, auf die Wohnungseigentümer einen Anspruch haben, hätte es hier eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft auf Gestattung bedurft, weil es sich um eine bauliche Veränderung handelt. Der Eigentümer der Solaranlage muss diese nach Urteil des Bundesgerichtshofs also entfernen.



# Informieren und austauschen bei der Konferenz „Netzwerk Mieten & Wohnen“

Zum achten Mal fand die Konferenz des Netzwerks Mieten und Wohnen e.V. statt, auf der sich Menschen und Institutionen aus allen Bereichen, die sich mit Wohnungsthemen befassen, zusammen und austauschen. In diesem Jahr war der Mieterverein Dortmund federführend. Aus ganz Deutschland reisten die Akteure nach Dortmund, um sich mit wohnungspolitischen Themen zu beschäftigen. Die über den Austausch entstandenen Ideen werden in die öffentliche Debatte gebracht.

Als Impulsgeberin referierte

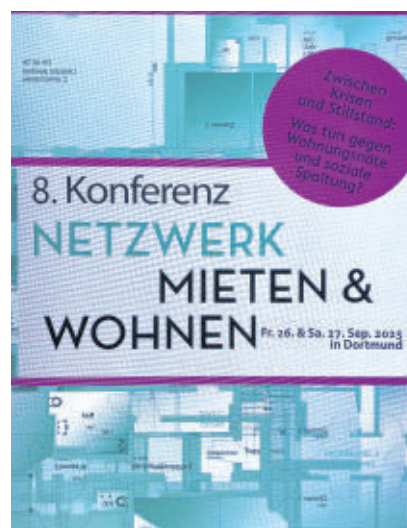
den großen Spannen der geforderten Mieten Sinn macht, die gleichen Förderungen zu gewähren, oder ob es bei einem niedrigen Mietzins von acht oder weniger Euro überhaupt noch einer öffentliche Wohnraumförderung bedarf.

In drei Workshops wurden Vorträge gehalten, Projekte vorgestellt und entwickelt. Wie aus Schrottimmobiliën wohnenswerte Lebensräume werden, davon berichteten beim Workshop „Wohnraumförderung und Gemeinnützigkeit - Wie können dauerhafte Lösungen für bezahlbares Wohnen gelingen?“ unter anderem Leonie Kainka und Jan-Christopher Bremer von der Viertelwerk gGmbH aus Dortmund. Wo es in anderen Städten wie Hagen noch ein bisschen hakt, hat in Dortmund schon längst ein Wandel stattgefunden.

Dort ist das Viertelwerk Teil der Wohnraumzugangsstrategie der Stadt Dortmund, das sich mit der Instandsetzung von Problemimmobilien befasst. Als gemeinnützige GmbH, die auch Langzeitarbeitslose qualifiziert, kümmert sich das Viertelwerk nicht nur um den Umbau von Problemimmobilien, sondern abschließend auch noch um die Bedarfe der Mieter wie Sprache, Berufswahl, Kinderangebote sowie Beratungsangebote für Gesundheit, Arbeit und Familie. So entstehen



Mit einer Podiumsdiskussion fand die zweitägige Konferenz des Netzwerks Mieten & Wohnen e.V. in Dortmund ihr Ende. Fotos: Wölki



Melanie Kloth Leiterin Wohnungsmarkt und Strategie von der NRW.BANK über die Frage, ob es bei

funktionierende Wohnquartiere, die den sozialen Wohnungsbau voranbringen.

Auch das Beispiel der Likedeelei, ein Syndikat für solidarisches Wohnen, aus Hamburg zeigt, dass es gute Ansätze für gerechtere Strukturen auf dem Wohnungsmarkt gibt.

Weitere Workshops standen unter dem Thema „Subjektförderung - Lösung für die Wohnraumfrage?“ sowie „Pfade zum sozialgerechten und klimaneutralen Wohnen“. Ob eine Subjektförderung, also das Zahlen von Wohngeld an bestimmte Perso-

nengruppen, dem Wohnungsmarkt hilft, darüber lässt sich gut diskutieren, Vorteile und Nachteile aufzählen.

Die Konferenz zeigt, wie wichtig der Austausch zwischen Mietervereinen, Wohnungslosenhilfe, AWO, Verdi, Stiftungen wie die Johann Daniel Laweatz-Stiftung, Mieter helfen Mietern und vielen weiteren Organisationen und vielen anderen Menschen ist, um einen differenzierten Blick auf die Themenbereiche des Wohnungsmarktes, des Mietrechts und der Wohngemeinnützigkeit zu bekommen.

## Wohnkosten viel zu hoch

Laut dem Statistischen Bundesamt lebten 12 Prozent der Bevölkerung in Deutschland im Jahr 2024 in Haushalten, die durch Wohnkosten überbelastet waren, das heißt, sie mussten mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben. Deutschland lag damit über dem EU-Durchschnitt von 8,2 Prozent. Nur in Griechenland (28,9 Prozent) und Dänemark (14,6 Prozent) ist der Anteil der Bevölkerung höher.

Bei den Angaben zur Wohnkostenbelastung werden sowohl Miets als auch Eigentümerhaushalte berücksichtigt. Der Begriff Wohnkosten umfasst bei Eigentümern Grundsteuer und bei Mietern die Mietzahlungen, also Nebenkosten, Ausgaben für die Instandhaltung der Wohnung, Versicherungsbeiträge und weitere Kosten wie zum Beispiel für Müllabfuhr und Straßenreinigung.



## 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:



**Papierschnöpfen**

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



# Rausgeschmissenes Geld – Wenn die Wohnfläche zu groß ist



Die Größe der Wohnfläche ist nicht unerheblich für Mieter, denn danach werden Mieten, Mieterhöhungen und auch Betriebskosten bemessen. Und wer mag schon mehr bezahlen, als er bekommt? Ein Nachmessen lohnt sich also allemal.

Haben Mieter Zweifel an der im Mietvertrag angegebenen Größe ihrer Wohnung, so sollten sie diese auf jeden Fall überprüfen. Ist die Wohnfläche mehr als zehn Prozent kleiner als die angegebene,

mietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die mehr als 10 Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand grundsätzlich einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt. Einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, bedarf es nicht.“

„circa“ versehen ist. (BGH Az. VIII ZR 33/18 und Az. VIII ZR 26/20).

Wichtig ist aber auch, zu wissen, dass die zu hohen Mieten, die bereits gezahlt wurden, auch wieder erstattet werden können. Unabhängig davon, ob der Mieter von der falschen Größe Kenntnis hatte, verjähren Ansprüche auf Erstattung zu viel gezahlter Miete erst nach zehn Jahren. Diese zehn Jahre zählen nicht etwa ab dem Zeitpunkt, an dem der Mieter eingezo-

nung ist die Wohnfläche natürlich auch maßgebend. Viele Positionen wie zum Beispiel Gartenpflege, Hausmeisterkosten, Müllabfuhr und in der Regel ein Teil der Heizkosten eines Mietshauses werden nach Wohnfläche auf die Mieter umgelegt.

Ist die Wohnfläche nun kleiner als angegeben, wird die Betriebskostennachzahlung des Mieters geringer, oder es ergibt sich sogar ein Erstattungsbetrag. Mieter müssen



können Mieter die Mietkosten nicht nur in Zukunft mindern, sondern auch zu viel gezahlte Miete aus der Vergangenheit beanspruchen. Dazu urteilte der Bundesgerichtshof: „Weist eine ge-

Der Bundesgerichtshof hat ebenso entschieden, dass eine Mietminderung auch noch Jahre nach dem Einzug rechters ist. (BGH Az. VIII ZR 62/23) Die Angabe einer Fläche im Mietvertrag ist außerdem grundsätzlich verbindlich, auch wenn sie mit dem Zusatz

gen ist, sondern ab dem Zeitpunkt, als er die Wohnfläche nachgemessen und so Kenntnis davon bekommen hat, dass die Fläche zu groß angegeben worden war. Auch das hat der Bundesgerichtshof festgelegt (Az. VIII ZR 61/23).

Für die Betriebskostenabrech-

allerdings innerhalb eines Jahres nach Zugang der Abrechnung den Fehler angeben und Korrektur verlangen.

Will der Vermieter die Miete im laufenden Mietverhältnis erhöhen, und auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben, so ist die tatsächliche Wohnfläche zu berücksichtigen



## So messen Sie Ihre Wohnung nach

Was gehört eigentlich zur Wohnfläche? Die Wohnfläche wird nach der **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)** berechnet.

**Zur Wohnfläche zählen** Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Dazu gehören auch Wintergärten, Schwimmbäder, Balko-

ne, Loggien, Dachgärten und Terrassen.

**Zur Wohnfläche gehören nicht** Zubehörräume wie Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen sowie

Geschäftsräume.

Doch wie genau werden die Räume berechnet? Die Räume werden nach ihrer lichten Länge und Breite berechnet.

**In die Wohnfläche dürfen einbezogen werden:** Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterrahmen, Sockelleisten, fest eingebaute Gegenstände wie Öfen, Herde, Bade- und Duschwannen, freiliegende Installationen, Einbaumöbel.

**In die Wohnfläche dürfen nicht miteinberechnet werden:** Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler (wenn sie eine Höhe von mehr als 1,5 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt), Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze, Türnischen und Fenster und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen und 13 Centimeter oder weniger tief sind.

Dachschrägen sind immer ein Thema, hier erfahren Sie, wie man

richtig berechnet:

- Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von **2 Metern** sind **vollständig** anzurechnen.
- Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von **mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern** sind **zur Hälfte** anzurechnen
- unbeheizte Wintergärten, Schwimmbäder oder ähnliche nach allen Seiten abgeschlossene Räume sind **zur Hälfte** anzurechnen
- **Balkone, Loggien und Terrassen** sind in der Regel **zu einem Viertel** anzurechnen, **höchstens jedoch zur Hälfte**.

Messen Sie Ihre Wohnung mit einem Zollstock oder besser mit einem Lasermessgerät aus, um eine erste Orientierung zu bekommen. Wollen Sie die Miete kürzen, so empfiehlt es sich, einen Sachverständigen die Wohnfläche ermitteln zu lassen.

Die Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen arbeitet mit einem Sachverständigen zusammen. Fragen Sie einfach nach!

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

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

Tel.: 02331-18 86 282

Seniorenservice  
& Bodenleger

Malerbetrieb  
**FARBWUNDER**  
WIR KÖNNEN MEHR ALS NUR SCHWARZ - WEISS  
www.malerbetrieb-farbwunder.de

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

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

### Beitrittserklärung

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

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

Bitte nachfolgende Angaben in Druckschrift ausfüllen!

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

Anrede

Anrede

Vorname

Vorname Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Name

Name Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Geburtsdatum

Geburtsdatum Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Straße / Hausnummer

Telefon

PLZ / Wohnort

Mobil

E-Mail

Ort

Datum

Unterschrift Mitglied

Unterschrift Ehegatte / Lebensgefährte(in)

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

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

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

Geworben durch

Name / Vorname

Straße / Hausnummer

PLZ / Wohnort

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

Klippert, Thomas Wessner, RA Stefan Wintersohle, 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 Holtzbrinck, 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,  
15.00 bis 16:30 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  
**am 6. Oktober** in der Markuskirche, Düsseldorfer  
Straße 14 (Bitte beachten Sie die Tagespresse.  
zurzeit suchen wir neue Räumlichkeiten.)  
☎ 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!**

# LEG zieht Contracting bei Wärme zurück

Die LEG Immobilien SE plant in mehr als 20.000 Wohnungen Nachtspeicheröfen, Gasetagenheizungen und Einzelöfen durch Wärmepumpen zu ersetzen. Recherchen des Deutschen Mieterbundes haben gezeigt, dass dieser Austausch mit einer durchschnittlichen Verdoppelung der Heizkosten für die Mieterinnen und Mieter verbunden wäre.

Nach Mieterprotesten und öffentlicher Kritik des Deutschen Mieterbundes hat die LEG nun eingelenkt: Das Unternehmen verzichtet nach eigenen Angaben auf das geplante Anlagencontracting, bei dem die Wärmeversorgung vom Vermieter an ein Unternehmen ausgelagert wird, und koppelt den Strompreis dauerhaft an den Wahltarif des örtlichen Versorgers.

„Wir freuen uns, dass die LEG die Kritik des Mieterbundes aufgegriffen hat. Nach mehreren Gesprächen hat die LEG ein Konzept vorgelegt, das für die Mieter nur geringe Heizkostensteigerungen zur Folge hat und undurchsichtige Preissteigerungen ausschließt. Das ursprüngliche Contracting-Modell ist endgültig vom Tisch. Die 20.000 davon betroffenen Haushalte bleiben von einer Verdoppelung der Heizkosten verschont. Ohne aktive Mieterinnen und Mieter in den betroffenen Siedlungen und die überregionale Vernetzung der Mietervereine wäre dieser Erfolg nicht möglich gewesen“, erläutert Dr. Maximilian Fuhrmann, Experte für große Wohnungsunternehmen

beim Deutschen Mieterbund.

In den ursprünglichen Plänen sollten die Heizungsanlage und Wärmelieferung durch die LEG-Tochter EnergieServicePlus betrieben werden. Diese Form des Contractings ist für Mieter intransparent, teuer und beinhaltet häufig Preisänderungsklauseln, die zu hohen Mehrkosten führen können. Anhand einer Siedlung in Münster

hat der DMB gezeigt, dass die Umstellung für die Mieter doppelte, im Extremfall dreifache Wärmekosten zur Folge hat.

Solche Preissteigerungen sind aufgrund einer Gesetzeslücke zur Wärmelieferung möglich. Denn wenn sich die Mieter aktuell selbst mit Heizenergie versorgen, gibt es keine Vorgabe, dass die Umstel-

lung auf Contracting kostenneutral erfolgen muss. Die neuen Pläne sehen eine Modernisierungsumlage von 50 Cent pro Quadratmeter und Monat vor. Dafür entfallen die deutlich höheren Grundkosten des Contractings. Die LEG liefert auch in diesem Modell den Strom für die Wärmepumpe, aber zu einem Preis, der dem Wahltarif des Grundversorgers entspricht. Auf Basis der vorliegenden Informationen und Angaben zur Effizienz der Wärmepumpe rechnet der DMB damit, dass sich die Warmmiete für die betroffenen Haushalte im Durchschnitt um rund 28 Cent pro Quadratmeter und Monat erhöht.

„Selbstverständlich hätten wir uns eine kostenneutrale Umstellung des Heizsystems gewünscht. Dies wäre durch einen Teilverzicht auf die Modernisierungsumlage möglich. Wichtig ist jetzt, dass die LEG die Berechnungen für Siedlungen, in denen der Umbau des Heizsystems bereits stattgefunden hat, wie vereinbart anpasst und künftig auf das extrem teure Wärmecontracting verzichtet. Dies werden wir aufmerksam verfolgen. Außerdem ist der Gesetzgeber in der Pflicht, die Regelungslücke zu schließen, da die Dekarbonisierung von Einzelheizungen bundesweit etwa 5 Millionen Haushalte betrifft. Wenn mit der Dekarbonisierung die Heizkosten durch die Decke gehen, wird die Wärmewende keine Akzeptanz in der Bevölkerung finden“, so Fuhrmann. (dmb)



Die LEG hat einen Rückzieher beim Wärme-Contracting mit seinen hohen Grundkosten gemacht, dafür ist jetzt eine Modernisierungsumlage von 50 Cent pro Quadratmeter und Monat vorgesehen.

Fotomontage: Wölki

## DMB begrüßt Teile des sogenannten Bau-Turbo

Der Deutsche Bundestag hat sich abschließend mit dem Gesetzesentwurf zum sogenannten Bau-Turbo („Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“) befasst. (Die finalen Ergebnisse lagen bei Redaktionsschluss noch nicht fest. Anm. d. Red.) Vorgesehen ist die Verlängerung des Schutzes von Mietern vor Wohnungsverlust durch Umwandlung von Miet- in Wohneigentum. Zudem sollen Kommunen auch weiterhin die Möglichkeit haben Gebiete auszuweisen, in denen Mieter besonders vor Verdrän-

gung geschützt werden. „Beide Instrumente sind zentral zum Schutz von Mieterhaushalten vor Verdrängung und Kündigung sowie zur Nutzung von Vorkaufsrechten oder Baugeboten für Kommunen“, erklärt die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes (DMB), Dr. Melanie Weber-Moritz.

Der Deutsche Mieterbund sieht in der Verlängerung der Fristen einen ersten guten Schritt. Dringend notwendig ist aber die dauerhafte Entfristung der Vorschriften. Denn nur so kann ein nachhaltiger und effektiver Schutz von Mieterhaushalten vor Wohnungsverlust

durch Verdrängung erreicht werden. „Insgesamt ist der vorliegende Gesetzesentwurf zwar zu begrüßen, bleibt aber im Ergebnis zu kleinteilig, um die Probleme des Wohnungsmarktes perspektivisch zu lösen“, so Weber-Moritz. „Bauland war in Deutschland noch nie so teuer wie heute und verschlingt einen immer größeren Anteil an den Baukosten. Boden ist eine wichtige und nicht vermehrbare Ressource, die überwiegend dem freien Markt entzogen werden muss, um das Menschenrecht auf Wohnen und die Bereitstellung sozialer Infrastruktur gewährleisten

zu können. Ein Schlüssel hierzu ist es, kommunales Eigentum an Grund und Boden zu erhöhen, unter anderem durch die Einrichtung kommunaler Bodenfonds und einer strategischen Bodenbevorratung.“

Der Deutsche Mieterbund fordert den Gesetzgeber unter anderem auf, die Vorkaufsrechte für Kommunen in Milieuschutzgebieten und für Problemimmobilien zu stärken, den preislimitierten Vorkauf zu vereinfachen und die Umgehung von kommunalen Vorkaufsrechten bei Share Deals zu verhindern. (DMB)