



09455

Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 1/2026

*Er ist's**Frühling lässt sein blaues Band
wieder flattern durch die Lüfte;
süße, wohlbekannte Düfte
streifen ahnungsvoll das Land.**Veilchen träumen schon,
wollen balde kommen.**- Horch, von fern ein leiser
Harfenton!**Frühling, ja du bist's!**Dich hab ich vernommen!**Eduard Mörike*

Blumen dürfen auf den Balkon - aber Rücksichtnahme ist nötig

Die Tage werden länger und wärmer und schon möchten die Menschen ihre Zeit im Freien verbringen, gern auch auf dem eigenen Balkon. Doch was ist dort eigentlich erlaubt und was nicht? Die Wohnung ist der Raum, in dem man seine Persönlichkeit entfalten kann. Dazu gehört auch der Balkon. Das hat schon der Bundesgerichtshof entschieden. Aber es gibt wie überall Grenzen, vor allem, wenn Nachbarn sich beeinträchtigt fühlen oder eine Gefahr entstehen könnte. Mieter haben das Recht, auf dem Balkon Blumenkästen oder Blumentöpfe aufzustellen. Voraussetzung ist immer, dass die Blumenkästen ordnungsgemäß befestigt werden und sichergestellt ist, dass sie auch bei starkem Wind nicht hinabstürzen und Passanten oder Nachbarn gefährden können.

Ist das gewährleistet, dürfen Blumentöpfe auch an der Außenseite des Balkons befestigt werden, entschied beispielsweise das Landgericht Hamburg (316 S 79/04). Anderer Ansicht ist dagegen das Landgericht Berlin (67 S 370/09). Das Gericht verurteilte einen Mieter dazu, seine Blumenkästen nicht mehr an der Außenseite, sondern an der Balkoninnenseite anzubringen. Anderenfalls sei nach allgemeiner Lebenserfahrung ein Abstürzen der Blumenkästen durch Gegenstoßen, Übergewicht der Pflanzen, starken Wind oder Materialermüdung nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen.

Stellt der Mieter trotz Abmahnung des Vermieters weiterhin diverse Topfpflanzen ungesichert auf den Balkon und stürzt ein Blumentopf herab, kann der Vermieter gegebenenfalls nach einer

weiteren Abmahnung das Mietverhältnis sogar fristlos kündigen (LG Berlin 67 S 278/09). Wer seinen Balkon in einen Dschungel verwandeln will, der sollte auf die zulässige Traglast des Balkons achten, um Schäden zu vermeiden.

Eventuell herabfallende Blüten oder Blätter müssen die unter dem Balkon wohnenden Mieter dulden. Anders wiederum, wenn der Balkonbewuchs so umfangreich ist, dass er zu einer erheblichen Belästigung führt. Herunterhängende Ranken hat der Besitzer regelmäßig zurückzuschneiden, zum Beispiel Knöterich, sobald er über die Balkonbrüstung wuchert (LG Berlin 67 S 27/02).

Apropos Ranken – für Bohnen und andere Rankgewächse darf sogar ein Rankgitter angebracht werden, wenn es die Bausubstanz nicht schädigt.

Worauf jeder Blumenfreund achten sollte, ist, nicht den darunter wohnenden Nachbarn mit dem Gießwasser zu belästigen. Rücksichtnahme verhindert Ärger – und wer möchte schon einen mit Gießwasser verdünnten Kaffee auf seinem Balkon genießen? Also sollte sich der Gärtner vor dem Wässern vergewissern, dass er seinen Nachbarn nicht belästigt. Zudem sollte die Fassade möglichst nicht durch das Gießwasser beschädigt werden.

Für eine angenehme Atmosphäre am Abend sorgen Lichterketten, die grundsätzlich erlaubt sind. Genauso wie Sonnenschirme. Wer eine Markise anbringen möchte, braucht die Zustimmung des Vermieters, da diese in der Regel in der Bausubstanz montiert werden muss. Ein unauffälliger Sichtschutz allerdings ist erlaubt.

Seite 3

Vermieter stirbt —
Was tun, wenn
kein Kontakt da ist

Seite 4/5

Betriebskosten —
Deutlicher Anstieg in NRW,
Heizung bleibt Kostenfaktor

Seite 7

BGH-Urteil —
Fremdländischer Name darf
keine Rolle spielen

Seite 9

Heizungsgesetz —
Neuer Name und
was dahinter steckt

Inhalt

- Seite 1 -** • Der Frühling ist da!
• Balkon - das ist erlaubt
Wie sind Blumenkästen anzubringen und was ist nicht erlaubt
- Seite 2 -** Kommentar von Klaus-P. Dietrich
- Seite 3 -** • Wenn der Vermieter verstirbt
Was man tun kann, wenn kein Kontakt mehr da ist
• Bitte beachten: Regeln für Termine
- Seite 4 -** • Thema: Betriebskostenspiegel
Kosten steigen in NRW,
Heizung bleibt größter Kostenfaktor
- Seite 5 -** • Thema: Betriebskosten
Erfolg für den Mieterverein vor Gericht
• Gebäudemodernisierungsgesetz
Das bedeutet das Gesetz für Mieter
- Seite 6 -** • Gerichtsurteil
BGH stärkt Mieter bei Untervermietung
- Seite 7 -** • Gerichtsurteile
- Seite 8 -** • Prozessstatistik
Mehr Prozesse zum Thema Mieterhöhung
- Seite 9 -** • Faires-Wohnen-Gesetz
So sollen Mieter besser geschützt und schlechte Vermieter belangt werden
- Seite 10 -** • Beitrittserklärung
- Seite 11 -** • Unsere Außenstellen
- Seite 12 -** • Mietrechtsgesetz
Fragen und Antworten des DMB
zum neuen Gesetzentwurf des Bundes



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!

Womit haben wir das (die) verdient

Die letzte Bundesregierung hat sich durch verschiedene Dinge „ausgezeichnet“: Ein Kanzler, der neben seiner Führungsschwäche und mangelndem Durchsetzungsvermögen durch seinen gravierenden Gedächtnisverlust bei uns in schlechter Erinnerung bleibt. An die Termine mit einer Privatbank in Sachen cum-ex kann er sich bei bestem Willen nicht erinnern. Ein FDP-Justizminister, der alles dafür getan hat, dass der verbesserte Schutz von Mietern nie beschlossen wurde. Dazu kam: Sie haben statt solide zu arbeiten gestritten wie die Besenbinder – in aller Öffentlichkeit. Vor allem die FDP tat sich besonders dabei hervor.



Mit der Wahl der schwarz-roten Regierung würde alles besser, haben wir gehofft! Der große Irrtum, wie wir heute wissen. Ein Kanzler, der in Europa die Richtung vorgeben will – dafür zu Hause den Eindruck macht, eine Fehlbesetzung zu sein! Er hat eine Gas-Lobbyistin zur Wirtschaftsministerin gemacht, die nicht einmal ihr eigenes Haus arbeitsfähig hält. Statt dessen schmeißt sie qualifiziertes Fachpersonal raus! Und bei der Auswahl des Kultur-Staatsministers war auch nicht Seriosität oder Fachwissen das entscheidende Kriterium – sondern schlicht persönliche Freundschaft. Über Spahn will ich gar nicht reden! Er hat als Gesundheitsminister Milliarden versenkt und ist auch als Fraktionsvorsitzender wirklich nicht die große Nummer!

Aber das sind Kleinigkeiten. Von anderem Kaliber ist Folgendes: Vor der Bundestagswahl stand felsenfest die Aussage von CDU-Chef Merz: Wir halten an der Schuldenbremse fest! Nach der Wahl jedoch wusste man, was vorher schon alle ahnten: Wir brauchen Geld – viel Geld! Schnell noch den alten Bundestag – der neue war zwar schon gewählt - zur Sondersitzung einladen und mit einer Zweidrittel-Mehrheit 500 Milliarden Sondervermögen (= Sonderschulden) auf zwölf Jahre beschließen. Die Grünen – sie waren für das Abstimmungsergebnis notwendig – haben noch dem Protokollführer in den Stift diktiert: Die Milliarden dürfen nur für „zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur – Schiene, Schulen, Brücken, Klimaschutz etc.“ – ausgegeben werden. So der Wunsch und die Hoffnung, dass Kanzler Merz (CDU) und der jetzige Finanzminister Klingbeil (SPD) danach handeln würden.

Die Realität ist leider eine ganz andere! Zwei namhafte deutsche Wirtschaftsinstitute haben bisher zwischen 85 und 95 Prozent der geplanten Investitionssumme gefunden – das Geld wurde in erster Linie zum Stopfen von Haushaltslöchern dringend gebraucht! Und davon gab es relativ viele. Es mussten ja außerdem noch die Wahlgeschenke des Herrn Söder bezahlt werden. Der Kanzler und der Finanzminister haben das wirklich nicht gewusst? Dann sind sie offensichtlich unfähig oder doch zumindest hoffnungslos überfordert. Wenn doch – was sehr wahrscheinlich ist – haben sie einen „Verschiebebahnhof“ betrieben. Das ist verwerflich! Man kann es auch als Betrug am Wähler bezeichnen!

Wenn man sich angewidert abwendet angesichts solchen Politikversagens: Auch wenn die CDU das „C“ für christlich im Namen trägt und die SPD das „S“ für sozial – was heute zu Recht in Zweifel gezogen werden kann – das „A“ für AfD ist nicht wirklich eine echte Alternative für Deutschland!

Schönen Tag noch!

Klaus-P.Dietrich

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

Was tun, wenn der Vermieter plötzlich verstorben ist?

Plötzlich ist der Vermieter nicht mehr erreichbar. Was manches Mal eine fiese Masche des Vermieters ist, kann auch ein Sterbefall sein. Doch was ist dann zu tun? Unsere Rechtsberaterin Ann-Kristin Kordel gibt Antworten auf Fragen zum Thema „Tod eines Vermieters“.

Haben sie öfter Fälle, bei denen Mieter nicht mehr wissen, wer ihr Vermieter ist, weil dieser verstorben ist?

Grundsätzlich sind die Fälle nicht so häufig, kommen aber immer mal wieder vor.

Wie erfahren Mieter, dass ihr Vermieter nicht mehr da ist?

Das erfahren sie auf unterschiedlichsten Wegen. Manchmal ist der Vermieter persönlich bekannt, sodass der Todesfall mitbekommen wird. Sterbenachrichtigungen in Zeitungen führen ebenso zu der Kenntnis, wie das Vorsprechen von Verwandten oder Bekannten des Erblassers. Diese teilen dann mit, dass die Miete nun auf ein anderes Konto, nämlich meist ihr ei-



Stirbt der Vermieter erfahren das manche Mieter nicht. Oder es ist kein Erbe in Erfahrung zu bringen. Wie sollte man sich dann verhalten?

genes, gezahlt werden soll.

Was kann ich tun, wenn mein Vermieter gestorben ist und ich keinen Ansprechpartner mehr habe? An wen kann ich mich wenden?

Gerne können Sie zu uns als Mieterverein kommen. Wir nehmen dann mit dem Grundbuchamt und dem Nachlassgericht Kontakt auf.

Zunächst würde man über das Grundbuchamt in Erfahrung bringen, ob der Verstorbene überhaupt noch als Eigentümer eingetragen ist oder ob das Eigentum bereits übergegangen ist. Ist die Auskunft vom Grundbuchamt nicht hilfreich, so würden wir uns an das Nachlassgericht wenden und das Einrichten eines Nachlasspflegers

gemäß § 1960 BGB fordern. Dieser ist dann zuständig.

Ist der Mietvertrag nicht mehr gültig, wenn der Vermieter stirbt?

Doch, der Mietvertrag bleibt weiterhin gültig. Eine Änderung oder einen neuen Mietvertrag kann der Erbe nicht verlangen.

Was mache ich mit meiner Miete, wenn ich nicht weiß, an wen ich sie überwiesen soll?

Im Zweifel bietet das Amtsgericht mit der Hinterlegungsstelle eine Möglichkeit, die Miete zu zahlen, auch wenn man nicht weiß an wen.



Die Fragen beantwortete Assessorin Ann-Kristin Kordel

Bitte achten Sie bei Terminvergaben und Anliegen auf diese Regeln

Haben Sie es gemerkt? Das Arbeitsaufkommen im Mieterverein ist enorm hoch. Die Wartezeit für einen Termin kann zwei bis drei Wochen dauern. Dazu kommen Krankheitsausfälle, die zur kalten Jahreszeit immer wieder vorkommen.

Um Ihnen einen besseren Service zu bieten, müssen wir Änderungen vornehmen, die für Sie klein sind, für uns aber eine große Auswirkung haben. So haben wir schneller Zeit für Sie und ihre Anliegen.

B619994106

Mitgliedsnummer: Es ist dringend erforderlich, dass Sie uns zu jedem Anliegen Ihre Mitgliedsnummer mitteilen. Sie bekommen von uns bei der Anmeldung einen Mitgliedsausweis, auf dem die Nummer angegeben ist. Um langes Suchen zu vermeiden, ist diese Mitgliedsnummer immer anzugeben, bei Telefonaten und E-Mails.



E-Mails: Bitte geben Sie in jeder E-Mail Ihre Mitgliedsnummer und ein Betreff an, damit wir wissen welches Anliegen Sie haben. Bitte erwarten Sie nicht, dass wir umgehend auf Ihre Mail antworten. Auch hier brauchen wir Sichtung- und Bearbeitungszeit. Bitte denken Sie daran, dass wir auch andere Mitglieder haben, die eine Beratung oder Antwort erwarten. Wir melden uns in jedem Fall bei Ihnen, wenn es nötig ist.



Fristen: Sollten Sie wichtige Fristen haben, wie zum Beispiel bei Kündigungen/Räumungsfrist oder für den Härtefall einwand bei einer Eigenbedarfskündigung, so teilen Sie uns das bitte direkt bei der Termin-

vergabe mit, damit wir schnellstmöglich handeln können.



Terminvergabe: Immer mehr Mieter nehmen unsere Hilfe in Anspruch. Wir haben zurzeit je nach Mieterverein eine Vorlaufzeit bei der Terminvergabe von bis zu drei Wochen. Die Warteliste bei Terminen ist lang, doch immer wieder werden Termine von Mitgliedern unentschuldigt nicht wahrgenommen - dafür müssen andere länger warten. Wir bitten Sie deshalb dringend, Termine abzusagen, falls Sie verhindert sein sollten.

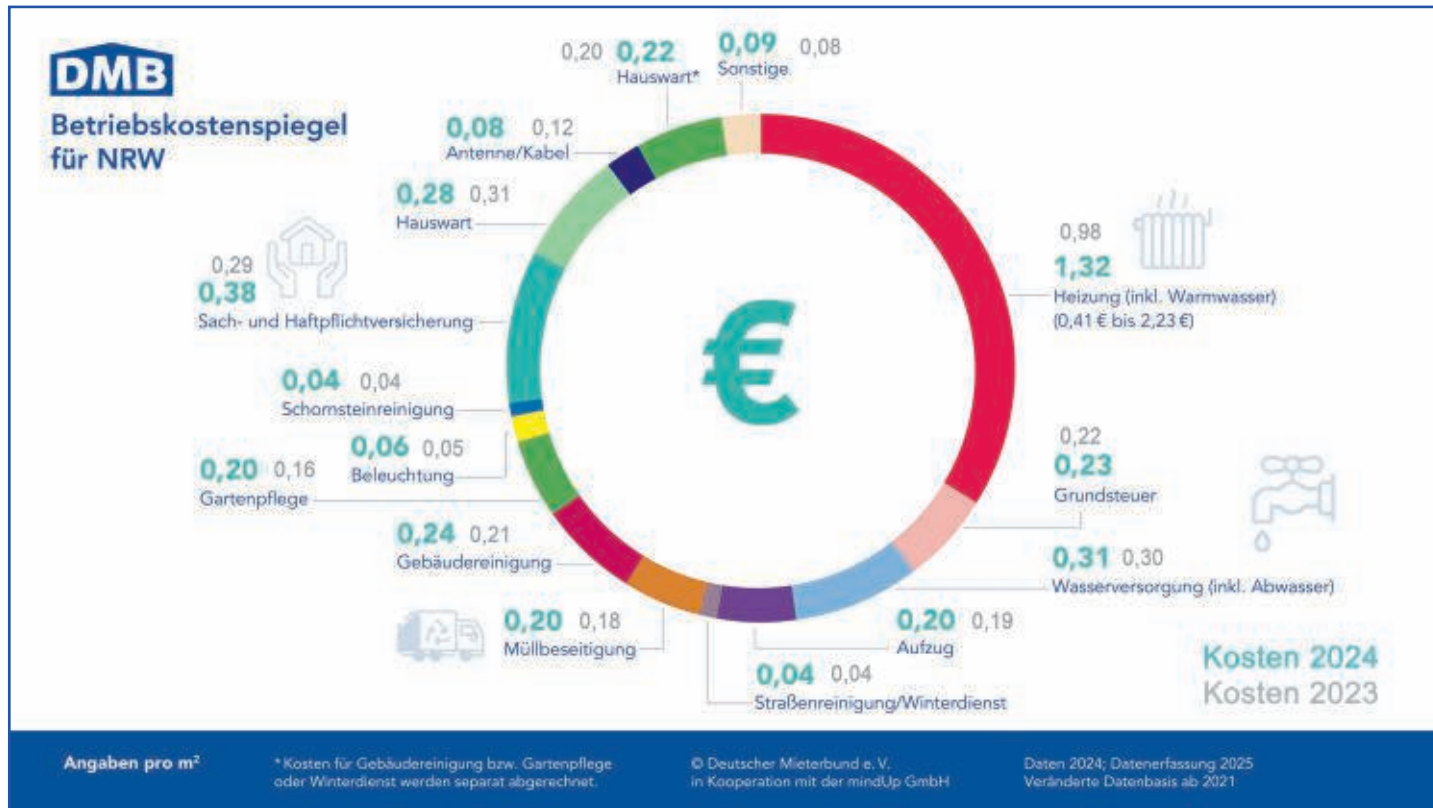
Falls dies nicht funktioniert, müssen wir leider darüber nachdenken, in Zukunft für unentschuldigt ausgefallene Termine eine Aufwandsentschädigung zu verlangen. Das kennen Sie bestimmt auch von anderen Einrichtungen.



pdf-Format: Wir bitten Sie, uns Unterlagen im pdf-Format zuzuschicken. Fassen Sie ihre Unterlagen bitte sinnvoll zusammen (z. B. Betriebskosten als eine Datei und der Mietvertrag als eine andere Datei). Es gibt kostenlose Programme wie pdf24, die Ihnen dabei helfen.



Betriebskosten: Falls Sie eine Prüfung Ihrer Betriebskosten brauchen, reichen Sie uns bitte die benötigten Unterlagen (Betriebskosten, Mietvertrag) per E-Mail, per Post oder persönlich ein. Ihre Betriebskosten werden von uns geprüft. Anschließend melden wir uns bei Ihnen und vereinbaren gegebenenfalls einen persönlichen oder einen Telefontermin.



Betriebskosten in NRW steigen weiter Heizung bleibt größter Kostenfaktor

Die durchschnittlichen Betriebskosten in Nordrhein-Westfalen lagen im Jahr 2024 bei 2,71 Euro pro Quadratmeter und Monat, was einem monatlichen Anstieg von 26 Cent pro Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dies geht aus dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes NRW e.V. (DMB NRW) hervor.

Größter Kostentreiber bleibt die Heizung, inklusive Warmwasser, mit durchschnittlich 1,32 Euro pro Quadratmeter (Spanne: 0,41 bis 2,23 Euro). Damit entfällt fast die Hälfte der gesamten Betriebskosten allein auf das Heizen. Bei den Heizkosten war außerdem der größte Anstieg im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen, und zwar im Durchschnitt um ganze 16 Cent pro Quadratmeter im Monat.

„Die Zahlen zeigen, dass die Belastungen durch die sogenannten „zweite Miete“ weiterhin rasant ansteigen. Insbesondere die Heizkosten stellen viele Haushalte vor enorme finanzielle Herausforderungen“, erklärt Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW. „Gerade in Zeiten einer erneuten Energiekrise und insgesamt wachsender Unsicherheit brauchen wir einen starken und effektiven Mieterschutz bei den Heizkosten, der diese Kostenanstiege abfedert“, fordert Witzke weiter.

Weitere Heizkostensteigerungen drohen durch die Eckpunkte des geplanten Gebäudemodernisierungsgesetzes. Der Einbau von Gas- und Ölheizungen soll demnach weiter möglich sein. Wie Mieterinnen und Mieter vor extrem hohe Verbrauchskosten geschützt werden sollen, ist noch unklar. Dazu hatte der Bundesverband des Deutschen Mieterbunds zusammen mit dem Verbraucherzentrale Bundesverband letzte Woche einen Vorschlag für einen relativen Heizkostendeckel, der sich an dem Preis für die wirtschaftlichste Heizungsoption orientiert, vorgelegt.

„Vermieter wählen die Heizungsart aus, und sollten daher auch das Kostenrisiko tragen. Es darf nicht sein, dass die Mieterinnen und Mieter am Ende die Zeche für unwirtschaftliche Entscheidungen ihrer Vermieter zahlen. Technologieoffenheit darf kein Freibrief für eine Kostenfalle zu Lasten der Mieterhaushalte sein, und der vorgeschlagene relative Heizkostendeckel bietet hier einen wirksamen Schutz vor unkalkulierbaren Preissteigerungen“, kommentiert Witzke den Vorschlag.

Einen ebenfalls signifikanten Anstieg von 33 Cent auf 38 Cent pro Quadratmeter und Monat hat es bei den Versicherungskosten gegeben. Hier erinnert der DMB-NRW-Vorsitzende an das Wirtschaftlichkeitsgebot: „Auch und gerade bei durchlaufenden Posten sind Vermieter verpflichtet, Angebote regelmäßig zu prüfen und Kostensteigerungen nicht einfach weiterzureichen“, betont Witzke.

Ansonsten hat es bei allen Posten entweder keine Veränderung

oder leichte Anstiege gegeben, rückläufig sind lediglich die Kosten für Antenne/Kabel - dies ist damit zu erklären, dass Vermieter seit Mitte 2024 Kabelgebühren nicht länger als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen dürfen (Wegfall des Nebenkostenprivilegs). Seitdem müssen Mieter sich selbst einen Anbieter suchen.

Der Betriebskostenspiegel 2024 für Nordrhein-Westfalen dient als Orientierung für einzelne Betriebskostenpositionen, ersetzt jedoch nicht die sorgfältige Prüfung der Nebenkostenabrechnung durch die Expertinnen und Experten eines örtlichen Mietervereins. Es handelt sich zudem um Durchschnittswerte auf Landesebene, die in erster Linie dazu dienen, allgemeine Trends und Veränderungen in NRW darzustellen. Die angegebenen Kosten können von Ort zu Ort variieren. (dmb NRW)

Den Betriebskostenspiegel für Deutschland finden Sie unter Service auf unserer Homepage.

den Betriebskostenspiegel für Deutschland finden Sie unter Service auf unserer Homepage.

den Betriebskostenspiegel für Deutschland finden Sie unter Service auf unserer Homepage.

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

Sie können uns helfen!

Geben Sie die Daten Ihrer Betriebskostenabrechnung in den digitalen **BetriebskostenCheck** ein. Auf der Grundlage Ihrer Daten wird der bundesweite Betriebskostenspiegel erstellt. Nur mit Ihren Daten lassen sich Tendenzen absehen und Vergleiche zwischen den einzelnen Bundesländern und Regionen ziehen. Am Ende

der Eingabe erfahren Sie, wie Ihre gesamten Kosten im bundesweiten Vergleich sowie einzelne Kostenpositionen bewertet werden und wie Sie Ihre Kosten senken können.

Den BetriebskostenCheck finden Sie auf unserer Homepage unter: <https://mietervereine-hagen.de/service/#tips>

Aus der Praxis der Rechtsberatung

Erfolg für den Mieterverein: Mieter müssen Betriebskostennachzahlung nicht leisten

Dass es sich durchaus lohnt, überhöhte Forderungen aus Betriebskosten einzubehalten und zuerst eine Belegeinsicht zu verlangen, das zeigt jetzt ein Urteil des Amtsgerichts Hagen (Az. 19 C 232/25).

Die Cosmo Properties 3 (vormals Resident West) besitzt Häuser in der Hochstraße in Hagen und hatte zunächst das Unternehmen Adler Wohnen Service mit der Hausverwaltung beauftragt; das beinhaltet auch die jährliche Abrechnung der Nebenkosten. Neuerdings wird die Verwaltung von der proHausplus geleistet.

Diese Abrechnung für das Jahr 2023 hatte bei den Mietern einer Wohnung für Stirnrunzeln gesorgt, sollten sie doch 1881,48 Euro nachzahlen. Daraufhin wandten sich die Mieter an den Mieterverein Hagen. Der verfasste ein Widerspruchsschreiben und forderte die Hausverwaltung gleichzeitig auf, Belegeinsicht zu gewähren. Hierfür hat die Rechtsberaterin vorsorglich drei verschiedene Termine vorge-

schlagen, obwohl die Mieter mehr als 50 Kilometer vom Sitz der Hausverwaltung entfernt wohnen.

50 Kilometer ist eine wichtige Größe, denn ab dieser Entfernung gilt eine Einsichtnahme in der Regel als unzumutbar für den Mieter. Die tatsächliche Entfernung war dabei noch weit größer, denn der Sitz der Hausverwaltung lag in Berlin oder München.

Außerdem bat der Mieterverein darum, die Belege postalisch zu übermitteln, da eine Einsichtnahme mit Schwierigkeiten verbunden war. Eine Bereitstellung auf Servern hatte der Mieterverein abgelehnt. Damit hatte man schon vorher schlechte Erfahrungen gemacht. Von Adler zugesandte Links hatten sich in der Vergangenheit nicht öffnen lassen.

Da der Mieterverein seinen Mitgliedern geraten hatte, die geforderte Nachzahlung so lange einzubehalten, bis eine Belegeinsicht erfolgt war, entschied sich die Gegenseite, also die Cosmo Proper-

ties 3, vor dem Amtsgericht zu klagen, um die geforderte Nachzahlung samt fünf Prozent Zinsen über dem Basiszinssatz pro Jahr zu erhalten. Damit hatte sie keinen Erfolg.

Das Amtsgericht stellte klar, dass der Mieter zur Leistung von Betriebskostennachzahlung nicht verpflichtet sei, solange und soweit der Vermieter einem berechtigten Verlangen nach Belegvorlage nicht nachgekommen sei. Auch ein Mitwirken der Klägerin Cosmo Properties an einer Terminfindung hat das Gericht nicht erkennen können.

Da half es auch nicht, dass die Kläger einwandten, das Schreiben des Mietervereins sei nicht ordnungsgemäß bei der Hausverwaltung eingegangen. Eine Eingangsbestätigung war dem Mieterverein zugesandt worden. Auch der Versuch des Einwandes, die unterschiedlichen E-Mail-Adressen der Rechtsberaterin und deren Sekretärin habe zu einer fehlerhaften

Zuordnung geführt, wies das Gericht ab. Sei es doch nicht ungewöhnlich, dass es derartige Aufgabenteilungen in Anwaltskanzleien oder Mietervereinen gäbe.

Das Amtsgericht stellte klar: Der Klägerin steht gegen die Beklagten als Gesamtschuldner kein Anspruch auf Zahlung von 1881,48 Euro aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2023 zu. Ebenso wenig die geforderte Zahlung der Zinsen. Wird das Urteil rechtskräftig, wird Cosmo Properties 3 auch die Kosten des Verfahrens tragen müssen.



von RA Martin Kroll

Für Mieter keine gute Nachricht - das neue Gebäudemodernisierungsgesetz

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) wird das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in diesem Jahr ablösen. Die Koalition hat sich dabei auf die Fahne geschrieben, dass sie mit diesem Gesetz Technologieoffenheit und Flexibilität bei der Gebäudesanierung und beim Heizungs-tausch geben möchte.

Das bedeutet, dass Eigentümerinnen und Eigentümer in Zukunft wieder frei wählen können, welche Heizung sie in Ihren Häusern einbauen, auch Gas- und Ölheizungen. Die letzte Novellierung des GEG sah vor, dass jede neu eingebaute Öl- und Gasheizungen ab 2024 mit 65 Prozent Erneuerbaren Energien betrieben werden muss, um so die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren und die Klimaschutzziele zu erreichen. Das wurde allerdings als Bevormundung der Eigentümer gesehen, weshalb das Gesetz arg in die Kritik kam.

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz wiederum sieht vor das Eigentümer, die weiterhin mit Öl oder Gas heizen möchten, ab 2029



Ob Mieter mit dem neuen GMG besser dra sind, das bleibt fraglich.

einen verbindlichen Bioanteil hinzumischen müssen, der zunächst bei zehn Prozent liegen und bis 2040 in drei Schritten ansteigen soll. Diese klimafreundlichen Brennstoffe sollen Biomethan, biogenes Flüssiggas, Bioöl und Wasserstoff sein.

Und genau hier setzen Kritiker an, denn zum einen bleibe das Biomethan auch in Zukunft ein knap-

pes Gut und dadurch bleibe es sehr teuer, und zum anderen komme weiterhin steigende CO2-Abgaben und Netzentgelte hinzu. Damit ist nicht klar, welche Kosten am Ende auf die Hausbesitzer und somit auch auf Mieterinnen und Mieter zukommen. Gewiss ist, dass mit dem Erhalt der fossilen Energien die Kosten weiterhin hoch bleiben werden.

„Wir setzen auf Vernunft, Freiheit und Tempo statt Verbote“, erklärte Bundeswirtschaftsministerin Reiche und will den Investitionsstau in Gang bringen. Weiterhin sollen aber auch Wärmepumpen gefördert werden.

Der Deutsche Mieterbund kritisiert das neue Gesetz. „Vermieter entscheiden über Heizung, Energieträger und Gebäudezustand - die daraus resultierenden Heiz- und Investitionskosten werden aber von den Mietern getragen. Für Vermieter entsteht kein zusätzlicher Anreiz für klimafreundliche Heizungen, aber für Mieter ein hohes Kostenrisiko“, erklärt Melanie Weber-Moritz, Präsidentin des

Deutschen Mieterbundes. Dass auch Mieter betroffen sind, auf die die Heizkosten umgelegt werden, das ist der Koalition schon klar. Wie sie aber vor überhöhten Nebenkosten geschützt werden sollen, diese Details müssen noch ausgehandelt werden. So mahnt auch Melanie Weber-Moritz: „Im Gesetzesentwurf muss zwingend sichergestellt werden, dass von Vermietern wirtschaftlich sinnvolle Entscheidungen getroffen werden und das Kostenrisiko der Technologieoffenheit nicht auf Mieterinnen und Mieter abgewälzt wird.“

Der DMB kritisiert außerdem, dass das Eckpunktepapier das Aufweichen der aktuell einzigen Mieterschutzregelung beim Contracting und der Fernwärme vorsieht. Der Fernwärmemarkt müsse endlich besser reguliert werden, damit faire Preise entstehen. Andersfalls würden die zusätzlichen Kosten auf Mieterinnen und Mieter abgewälzt, die ohnehin schon durch hohe Wohnkosten belastet seien.

Unsere Leistungen auf einen Blick . . .

Miet- und Pachtrechtsberatung

ohne Wartefrist

Telefon-Rechtsberatung

ohne Wartefrist

Nebenkosten-Kontrolle

durch Rechtsberater

Rechtsberatung von

Wohnungseigentümern nach WEG

nur für Selbstnutzer – ohne Wartefrist – durch Vertragsanwälte

Wohnungsbesichtigungen

kostengünstig durch Rechtsberater

Wohnungsabnahmen

kostengünstig durch Rechtsberater

Wohnungsvermessung

kostengünstig durch Rechtsberater – nicht bei WEG

Prozesskostenübernahme

nach Richtlinie – für Wohnungsmieter

Prozessvertretung

durch Vertragsanwälte – nach Richtlinie

Feuchtigkeits-Messungen

kostengünstig – durch Diplom-Biologen

Musterverträge

kostenlos

Mieterzeitung „WohnenAktuell“

kostenlos

Umzugs-Service + Entrümpelung

10 % Rabatt für Mitglieder

Maler- und Fußbodenleger-Service

10 % Rabatt für Mitglieder

Mietervereine

– die starken Partner

an Ihrer Seite



Guter Rat ist hier nicht teuer

Die Mitgliedschaft im Mieterverein kostet zurzeit 93,00 Euro kalenderjährlich für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer. Für Mieter und Pächter von Gewerbe- und Geschäftsräumen 10 % der Monatsmiete, mindestens jedoch 186,00 Euro kalenderjährlich. Hinzu kommt eine Aufnahmegebühr in Höhe von 27 Euro. Mieter können auch für nur einen Monat Mitglied werden und im Rahmen dieser „Schnuppermitgliedschaft“ einige Leistungen des Mietervereins in Anspruch nehmen.

Anzeige



ob nah, ob fern, ob groß, ob klein

UMZÜGE

durch Helmut Klein

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

Internationale Fachspedition
Mitglied im Verband der Möbelspediteure

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

Bundesgerichtshof stärkt Mieterschutz

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit seiner Entscheidung zur Untervermietung den Mieterschutz deutlich gestärkt. Er stellt klar, dass das gesetzliche Recht auf Untervermietung nicht dazu missbraucht werden darf, auf Kosten von Untermietenden erhebliche Gewinne zu erzielen oder die Mietpreisbremse zu umgehen.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte ein Mieter von seinem Untermieter eine Nettokaltmiete für eine möblierte Wohnung verlangt, die zeitweise mehr als 500 Euro über der Miete lag, die er selbst an seinen Vermieter zahlte. Der BGH hat deutlich gemacht, dass ein solcher wirtschaftlicher Vorteil mit dem Zweck der gesetzlichen Untervermietungsregelungen nicht vereinbar ist. „Der Bundesgerichtshof hat unmissverständlich klargestellt: Untervermietung dient dem Erhalt von Wohnraum und nicht der Gewinnerzielung“, erklärt die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, Melanie Weber-Moritz. „Viele Menschen sind auf Untervermietung angewiesen, weil sie auf dem regulären Wohnungsmarkt keine Chance haben. Diese Notlage darf nicht ausgenutzt werden – weder von Vermietenden noch von Hauptmietenden.“

Untermiete darf keinen Gewinn erzielen

Besondere Bedeutung kommt der Entscheidung vor dem Hintergrund zu, dass es bislang keine gesetzlichen Vorgaben für Möblierungszuschläge gibt. Weder deren Berechnung noch eine Obergrenze sind geregelt, zudem besteht keine Pflicht zur gesonderten Ausweisung im Mietvertrag. Auch im vorliegenden Fall hatte der Mie-

ter argumentiert, eine deutlich höhere Untermiete sei wegen einer angeblich „hochwertigen Möblierung“ gerechtfertigt. Zu Unrecht, so der BGH. Eine Möblierung ist kein Freibrief für beliebige Mietaufschläge. „Mit seiner Entscheidung setzt sich der BGH damit von einer Praxis ab, die der Deutsche Mieterbund seit Jahren insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten beobachtet: Immer häufiger werden Wohnungen oder einzelne Zimmer möbliert oder teilmöbliert vermietet, um die Mietpreisbremse zu umgehen und deutlich höhere Mieten zu verlangen. Das Urteil aus Karlsruhe ist eine sehr klare Absage an rein gewinnorientierte Vermietung auf Kosten Wohnungssuchender und zeigt auf, wie dringend eine gesetzliche Klarstellung ist“, so Weber-Moritz.

Möblierung kein Freibrief für Mietaufschläge

Positiv bewertet der Deutsche Mieterbund daher die angekündigte Gesetzesinitiative von Bundesjustizministerin Hubig, den Möblierungszuschlag künftig ausdrücklich im Bürgerlichen Gesetzbuch zu regeln, seine zulässige Höhe festzulegen und eine transparente Ausweisung im Mietvertrag vorzuschreiben. „Die geplante Reform ist ein wichtiger und notwendiger Schritt, um Schlupflöcher zu schließen“, fordert Weber-Moritz. „Der BGH hat ein wichtiges Signal gesetzt. Weder die Möblierung noch die Untervermietung dürfen zur Umgehung der Mietpreisbremse missbraucht werden, denn Wohnraum ist keine Ware zur maximalen Gewinnerzielung.“ Nun müsse die Politik das Signal in Gesetzesform gießen.

Sie haben Schimmel-Probleme? Wir helfen Ihnen gern!

Die Wände sind feucht und langsam bildet sich ein dunkler Fleck? Dann könnte es Schimmel sein. Ob es an Ihrem Lüftungsverhalten liegt, an einem Feuchtigkeitsschaden, oder an der Bausubstanz, das kann unser Sachverständige ermitteln.

Wir kooperieren mit dem Architekten Ludger Kinner. Er begutachtet nach Vereinbarung mit Ihnen die Problemstellen. Zu diesen gehören Feuchtigkeit, Schimmel und Beschädigungen von Bauteilen.

Auch wenn Sie Zweifel an der Richtigkeit Ihrer Wohnfläche haben, kann unser Sachverständige Ihnen helfen. Er macht ein Aufmaß Ihrer Wohnung. Und schließlich steht er Ihnen auch bei der Wohnungsübergabe zur Seite, falls Ihr Vermieter Probleme machen sollte. Die anfallenden Kosten liegen je nach Fall und Aufwand in der Regel bei circa 150 bis 200 Euro.

Kontakt: Ludger Kinner, Telefon: 02301-2948916, Mobil: 0170-1841327, E-Mail: luisdor@aol.com

Bei der Wohnungssuche darf der Name keine Rolle spielen

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) zur Diskriminierung von Mietinteressierten aufgrund ihrer ethnischen Herkunft. In dem Fall wurde ein Immobilienmakler, der eine Mietinteressentin bei der Wohnungssuche aufgrund ihrer ethnischen Herkunft benachteiligt hat, auf Schadensersatz verurteilt. Das Urteil setzt ein klares Zeichen gegen Benachteiligung bei der Wohnungssuche und stärkt die Rechte von Wohnungssuchenden erheblich.

Eine Mietinteressentin hatte sich mit pakistanischem Namen mehrfach erfolglos per Internetformular um einen Besichtigungstermin für eine angebotene Wohnung beworben. Vergleichbare Anfragen der Wohnungssuchenden mit identischen Angaben zu Einkommen, Beruf und Haushaltsgröße unter den Namen „Schneider“, „Schmidt“ und „Spieß“ führten hingegen zu Terminangeboten. Die Klägerin sah darin einen Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG). Nachdem das Amtsgericht die Klage abgewiesen hatte bestä-

tigte nun der BGH das Urteil des Berufungsgerichts, das den Makler auf 3000 Euro Schadensersatz sowie Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten verurteilt hatte.

„Das Urteil macht unmissverständlich klar, dass Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt keinen Platz hat“, erklärt Melanie Weber-Moritz, Präsidentin des

Deutschen Mieterbundes. „Herkunft oder Name dürfen bei der Wohnungsvergabe keine Rolle spielen. Wohnen ist ein Grundrecht und darf nicht von Vorurteilen abhängen.“

Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe ist gesetzlich verboten und beginnt häufig bereits im Bewerbungsverfahren. Das AGG schützt unter anderem vor Benachteiligungen aufgrund von Herkunft, Geschlecht, Religion, Behinderung, Alter oder sexueller Identität. Hinweise auf Diskriminierung können Aussagen wie „wir vermieten nur an Deutsche“, pauschale Absagen ohne nachvollziehbaren Grund oder unterschiedliche Anforderungen an vergleichbare Bewerber sein.

Der Deutsche Mieterbund rät Betroffenen, Abläufe und Aussagen festzuhalten und sich frühzeitig beraten zu lassen. Mögliche Ansprüche müssen innerhalb kurzer gesetzlicher Fristen geltend gemacht werden. „Das BGH-Urteil zeigt deutlich: Der Rechtsstaat bietet wirksamen Schutz vor Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“, erklärt die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes.



Aufgrund ihres ausländisch klingenden Namens dürfen Wohnungsinteressenten nicht benachteiligt werden - so urteilte der BGH.

Urteil für Wohnungseigentümer

Genehmigung für Türspion

In einer Wohnungseigentümergeinschaft hatte sich ein Eigentümer ohne Absprache mit den anderen Eigentümern einen digitalen Türspion eingebaut. Der Spion verfügte weder über eine dauerhafte Speicherfunktion noch die Möglichkeit der Weitergabe des Signals an andere Geräte. Dennoch fühlte sich ein Mitglied der Gemeinschaft in seinen Persönlichkeitsrechten und in seinem Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung eingeschränkt und klagte. Mit Erfolg: Das Landgericht Karlsruhe (Az. 11 S 162/23) urteilte, dass das Anbringen einer Videokamera, die die Geschehnisse auf Gemeinschaftsflächen aufzeichne, oder einer Attrappe, die den Eindruck erwecke, dies zu tun, die betroffenen Nachbarn in ihrem Persönlichkeitsrecht verletzen könne. In derartigen Fällen bedeute die Videoüberwachung eine ständige Kontrolle der betroffenen Personen in ihrer privaten Lebensführung.

Bienenstöcke auf dem Balkon nur mit Erlaubnis der Nachbarn

Jedem sein Hobby, so mag eine Gemeinschaft gedeihen. Allerdings hatten Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in Köln dennoch ein Problem mit dem Imkerhobby ihrer Nachbarn, einem getrennt lebenden Ehepaar. Die hielten auf ihrem Balkon mehrere Bienenvölker, veranstalteten Imkertreffen und verkauften mit Hilfe eines neben der Haustür angebrachten Schildes Honig aus eigener Imkerei.

In erster Instanz hatte das Amtsgericht Köln der Klage nach einer Beweisaufnahme mit Zeugenvernehmungen zunächst in vollem Umfang stattgegeben. Die Beklagten legten gegen dieses Urteil aber Berufung ein.

Das Landgericht Köln (Az. 15 S 17/25) hat in den zentralen Punkten das Urteil des Amtsgerichts bestätigt. Solange die Miteigentümer nicht zustimmen, dürfen keine Bienenvölker auf dem Balkon ge-

halten werden. Nach Auffassung des Gerichts stelle das Halten auf einem Balkon eine erhebliche Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer dar. Die von den Beklagten auf dem Balkon vorgehaltenen Kisten für Bienen würden für die Nachbarn erhebliche Nachteile begründen. Das gelte unab-



hängig davon, wer nun tatsächlich die Wohnung bewohnt. Das Anbringen des Schildes wertete das Gericht als bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum - weil es nicht in den Privaträumen, sondern im Bereich des Treppenhauses angebracht war. Auch hierzu hätte es einem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft bedurft. Der lag aber ebenfalls nicht vor.

Die Richter des Landgerichts sahen allerdings in den Treffen mit anderen Imkern keine rechtswidrige gewerbliche Nutzung der Wohnung. Treffen mit anderen Imkern könnten dem Austausch übers Hobby dienen. „Auch mehrere Bienenkästen auf einem Balkon begründen für sich genommen noch keinen gewerblichen Betrieb“, so die Richter. Das „Imkerei“-Schild sage nichts aus - es würde Passanten nicht ansprechen und nur durch Bewohner oder Besucher gesehen.

Prozess-Statistik: Deutlich mehr Prozesse zum Thema Mieterhöhung

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht im Jahr 2024 deutlich gestiegen. 197.092 Mal stritten sich die Mietvertragsparteien vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Mietrechtsprozesse damit um rund 7,8 Prozent.

Grundlage für die differenzierte Statistik über Streitgegenstände in Mietrechtsprozessen sind Zahlen der DMB Rechtsschutz-Versicherung AG. Wie in den Vorjahren sind allgemeine Vertragsverletzungen der am häufigsten genannte Grund für mietrechtliche Auseinandersetzungen. Hier geht es allgemein um Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, angefangen bei Fragen der Tierhaltung bis hin zu Problemen mit Wohnungsmängeln und Mietminderungen oder Verfahren zur Mietpreisbremse. Der „Rechtsberatungs-Klassiker“ Betriebskosten ist der dritthäufigste Prozessgegenstand und im Vergleich zu 2024 (15,6 Prozent) leicht



gestiegen. Streitigkeiten über Mieterhöhungen belegen den zweiten Platz im Ranking und sind im Vergleich zum Vorjahr (17,4 Prozent) erneut deutlich gestiegen.

Der Anstieg der Gerichtsprozesse aufgrund von Mieterhöhungen verdeutlicht den Druck auf dem Mietwohnungsmarkt. Fehlen wirksame mietenbegrenzende Regelungen, steigen die Mieten. Das bekommen die Mieterhaushalte zu spüren, von denen sich immer weniger das Wohnen leisten können. „Die Wohnungskrise reicht mittlerweile bis in die Mittelschicht hinein, das konnten wir mit unserem Mietenreport 2025 eindrück-

lich zeigen. Bereits jetzt ist jeder dritte Mieterhaushalt durch seine Wohnkosten überlastet“, erklärt die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, Melanie Weber-Moritz. „Angesichts explodierender Neuvermietungs- und steigender Bestandsmieten in den Städten ist es Zeit für eine Mietrechtsreform wie sie die Bundesjustizministerin derzeit plant. Ihre Pläne zur besseren Regulierung von Indexmieten, Kurzzeitvermietung, möbliertem Wohnen und der Heilung der Schonfristzahlung bei Zahlungsverzug der Miete sind begrüßenswert und notwendig. Darüber hinaus brauchen wir eine scharfe

und bußgeldbewehrte Mietpreisbremse sowie die Ahndung des Mietwuchers.“

Prozesse zu Eigenbedarfskündigungen hatten im Jahr 2025 einen Anteil von 6,8 Prozent an der Gesamtzahl der Mietrechtsprozesse und waren damit Streitgegenstand Nr. 5. Werden die Zahlen der DMB Rechtsschutz hochgerechnet auf die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten insgesamt, dann ging es im Jahr 2024 rund 14.200 Mal (14.191) vor Deutschlands Gerichten um den häufigsten Vermieterkündigungsgrund, den Eigenbedarf - und damit stiegen die Prozesse aufgrund von Eigenbedarf innerhalb eines Jahres um rund 2,1 Prozent.

Laut einer Nachfrage bei den DMB-Mietervereinen ist die Beratungen aufgrund von Eigenbedarfskündigungen in den vergangenen Jahren um 30 bis 50 Prozent gestiegen ist. Etwa bei der Hälfte der Kündigungen liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf vorgeschoben ist. Der Deutsche Mieterbund fordert daher seit Jahren, dass Kündigungen durch Vermietende nur zulässig sind, wenn sie oder Familienangehörige ersten Grades die Wohnung dauerhaft zu Wohnzwecken nutzen wollen. Zudem muss die Beweislast umgekehrt werden, sprich der Vermietende muss plausibel darlegen, warum der Eigenbedarf nachträglich entfallen ist.

Wohnraummietsachen insgesamt			
Jahr	2024	2023	2022
	197.092	182.828	182.612
Amtsgericht			
	190.309	178.066	175.290
Landgericht/Berufungsinstanzgericht			
	6.783	6.760	7.322

Fliesen nicht durchbohren

Mieter dürfen nur dann Fliesen anbohren, wenn das Bohren in den Fugen nicht möglich gewesen ist, was wesentlich substanzschonender ist. Ein Vermieter hielt die Kautions des Mieters zurück. Der klagte. Allerdings hatte der Vermieter das Geld einbehalten, um Schäden wie durchbohrte Fliesen und den Ersatz von Fußleisten, die der Mieter abgenommen und nicht wieder angebracht hatte, zu ersetzen. Das Amtsgericht Paderborn (Az. 51 C 135/23) gab dem Vermieter recht. Der vertragsgemäße Gebrauch sei überschritten und die Obhutspflicht verletzt worden sei. Eine Nachfristsetzung sei bei Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch Verletzung der Obhutspflicht entstanden seien, nicht erforderlich; vielmehr kann der Vermieter auch Schadensersatz durch Geldzahlung fordern.



Was Hänschen nicht lernt...

Das abfallpädagogische Programm des Hagener Entsorgungsbetriebs.

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

Unser abfallpädagogisches Programm besteht unter anderem aus drei Themenfeldern:



Papiers schöpfen

Vom alten Papier zum neuen Papierbogen.



Mini-Feger

Müllsammeln auf dem Schul-/Kitagelände.



Mülltrennung

Restmüll, Altpapier & Gelber Sack.



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

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



Hagener Entsorgungsbetrieb

Landesregierung will mit neuem Gesetzentwurf Mieter besser schützen

Mit dem Wohnraum-Stärkungsgesetz versprach sich die Landesregierung ein Gesetz geschaffen zu haben, dass für die Gemeinden ein brauchbares und effizientes Instrument ist, um gegen Eigentümer vorzugehen, die ihre Immobilien nicht instandhalten oder sogar verwahrlosen lassen. Doch seit dem Jahr 2021, in dem dieses Gesetz in Kraft trat, hat man dazugelernt.

Die Instrumente, die die Gemeinden damals an die Hand bekamen, reichten nicht aus, um effektiv gegen Vermieter vorzugehen, die sich nicht um ihre Immobilie kümmerten oder ihre Mieter schlichtweg ausnehmen wollten. Mit dem neuen Faires-Wohnen-Gesetz will das Land NRW den Gemeinden nun wirklich effiziente Möglichkeiten geben, um den immer zahlreicher werdenden Schrottimmobiliën und der Vermieter-Abzocke den Garaus zu machen.

Der Entwurf hat dabei vier große Themen:

Aus allgemeinem Schutz wird eine klare Pflicht: Das bedeutet, dass Wohnraum und Unterkünfte in Zukunft so beschaffen, erhalten und instandgesetzt werden müssen, dass sie ohne erhebliche Beeinträchtigungen genutzt werden können. Dies wird in einer neuen Generalklausel eindeutig festgelegt und nimmt so die Vermieter und Eigentümer in die Pflicht.

Dabei kommen zum Beispiel Abgasanlagen und elektrische Leitungen neu in den Katalog der relevanten Mängel hinzu. Besonders wichtig: Künftig soll bereits die Androhung einer Unterbrechung der Strom-, Energie- oder Wasserversorgung ausreichen, damit die Voraussetzungen für ein Einschreiten nach dem neuen Gesetz vorliegen. Dadurch sollen die Behörden

nicht erst darauf warten müssen, dass die Versorgung tatsächlich eingestellt wird.

Wird diese Vermieterpflicht nicht erfüllt, so sollen die Gemeinden eine bessere Handhabe bekommen. Hier kann eine Treuhandverwaltung eingeführt werden, die bei untätigen Eigentümern, deren Immobilien verwahrlosen, die Verwaltung und Bewirtschaftung des Gebäudes übernehmen könnte. Sogar eine Enteignung kann in Frage kommen. Dies aber nur unter engen Voraussetzungen. Die Gemeinde muss sich vorher ernsthaft und vergeblich um einen Erwerb zu angemessenen Bedingungen bemüht haben. Außerdem muss das Grundstück wieder einer baulichen Nutzung zugeführt oder für Wohnzwecke vorbereitet werden.

Das Gesetz nimmt erstmals den **Schutz vor ausbeuterischen Überlassungspraktiken** ausdrücklich auf und regelt die Mindestanforderungen an Unterkünfte für Beschäftigte. Dieser Punkt wurde vor allem aufgenommen, weil bei Kontrollen unter anderem in Hagen immer wieder aufgefallen ist, dass Menschen zu unangemessen hohen Mieten Wohnraum oder eine Unterkunft überlassen bekommen haben. In der Regel war in diesen Fällen der Vermieter zugleich derjenige, der Arbeit beschafft hat. Oftmals musste der Lohn dann direkt wieder an den Vermieter gezahlt werden. Dadurch kamen horrenden Mietforderungen zustande. Der Gesetzentwurf soll erstmals ein Verbot ausbeuterischer Überlassungspraktiken aufnehmen.

Ein Mittel, um Gemeinde und Städte im Kampf gegen Schrottimmobiliën und -unterkünfte zu stärken, soll das Siegel „Faire-Unterkunft“ werden. Das Siegel muss nach Prüfung und Frei-

gabe des Gebäudes durch die Wohnungsaufsicht der Kommune gut leserlich im Eingangsbereich angebracht werden. Erst durch die Verleihung des Siegels darf die Beherbergung in Betrieb genommen werden. In Hagen wird dieses Siegel eingeführt.

Mit dem neuen Gesetz soll auch **Sozialleistungsmissbrauch** sichtbar werden. Kommunen sollen mehr Möglichkeiten bei Kontrolle und Vollzug erhalten. Behörden sollen Daten mit anderen Behörden im Inland und auch mit Behörden anderer EU-Mitglied-

staaten austauschen dürfen. Zugleich werden Gemeinden verpflichtet, andere Stellen, die staatliche Leistungen für das Wohnen bereitstellen, zu unterrichten, wenn Missstände nach dem Faires-Wohnen-Gesetz vorliegen.

Um Wohnraum zu schützen, wird auch die **Kurzzeitvermietung** eingeschränkt werden. Genehmigungsfreie Kurzvermietung soll von 90 Tagen auf 56 Nächte pro Kalenderjahr reduziert werden.

Wird das Gesetz im Juni dieses Jahres im Landtag beschlossen, könnte es im Herbst in Kraft treten.



Im vergangenen Jahr machten diese Häuser in der Spinnngasse inmitten der Hagener City Schlagzeilen. Der Besitzer beglich seine Rechnungen bei dem Energieversorger nicht, obwohl die Mieter ihre Miete zahlten. So stand das Haus kurz vor der Unbewohnbarkeit. Foto: Wölki

— Kommentar von Bianca Wölki — Eine guter Grundstein

Im vergangenen Jahr bekam ein Häuserblock in der Hagener City das Interesse der Medien. Nicht, weil hier eine der unsäglichen Schrottimmobiliën, derer es in Hagen einige gibt, steht, sondern weil die Mieter des Hauses plötzlich ohne Wassr und Gas dastanden. Ihr Vermieter hatte die getätigten Mieten einbehalten, aber nicht seine Rechnung beim Energieversorger bezahlt. Für die Mieter eine schreckliche Situation. Der Vermieter war kaum zu erreichen, weder für den Mieterverein, noch für die Stadt. Lediglich der Versorger hatte dann doch von Zeit zu Zeit Kontakt.

Wenn solchen Vermietern, die sich einen feuchten Kehrriecht um Ihre Mieter kümmern, mit dem neuen Gesetz das Handwerk gelegt werden kann, dann ist viel erreicht. Doch wer zahlt z.B. den Treuhänder, der in so einem Fall einspringen könnte. Ob die klamme Kasse der Stadt Hagen dafür Geld springen lassen könnte - ich bin gespannt. Zumindest ist ein guter Grundstein gelegt, um Mieter wirksam zu schützen. Bleibt zu hoffen, dass auch die Kommunikation unter den Behörden und einzelnen Institutionen effektiv sein wird, so dass schon im Vorfeld Probleme abgewendet werden können.

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

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

Seniorenservice
& Bodenleger

Tel.: 02331-18 86 282

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
Altes Rathaus, Alter Markt 19, EG, Zimmer 9

Brilon

Jeden 2. und 4. Montag im Monat,
9.00 bis 10.00 Uhr
Altes Amtshaus, Verwaltungsgebäude,
Bahnhofstr. 33, 2. OG, Zimmer 26, Trauzimmer

Marsberg

Jeden 1. Montag im Monat,
14.00 bis 15.00 Uhr
Bürgerhaus, Casparistr. 3, Zimmer 3

Meschede

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,
14.00 bis 15.00 Uhr
VDK, Stiftsplatz 3, Fußgängerzone

Olpe

Jeden 2. Montag im Monat,
15.30 bis 16.30 Uhr
Altes Lyzeum, Franziskanerstraße 8, Zimmer 16

Olsberg

Jeden 2. und 4. Montag im Monat,
10.30 bis 11.30 Uhr
Rathaus, Bigger Platz 6, 2. OG, Zimmer 205

Schmallenberg

Jeden 2. Montag im Monat,
12.15 bis 13.15 Uhr
Kurhaus Fredeburg, Am Kurhaus 4

Sundern

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,
12.00 bis 13.00 Uhr
Rathaus, Rathausplatz 1

Warburg

Jeden 1. Montag im Monat,
12.00 bis 13.00 Uhr
Verwaltungsgebäude (Behördenhaus),
Bahnhofstr. 28, 2. Etage, Raum 210

Mieterverein Lennetal

☎ 02331 - 204 36 0

Altena

Jeden 2. Mittwoch im Monat,
10.00 bis 11.00 Uhr
Bürgerzentrum Burg Holtzbrinck, Kirchstraße 20,
Kaminzimmer

Finnentrop

Jeden 4. Montag im Monat,
13.00 bis 14.00 Uhr
Bürgertreff, neben Rathaus

Lennestadt

Leider fehlen uns in Lennestadt passende Räumlichkeiten, sodass dort zurzeit keine Beratungen stattfinden. Neuigkeiten entnehmen Sie bitte der Tagespresse oder auf unserer Internetseite.

Plettenberg

Jeden 4. Montag im Monat,
14.30 bis 15.30 Uhr
AWO-Haus, Brachtstraße 6, 1. OG

Werdohl

Jeden 4. Mittwoch im Monat,
10.00 bis 11.00 Uhr
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
Friedrich-Harkort-Schule, Hengsteyseestraße 40,
Haupteing., EG R 001

Wetter

Jeden 4. Dienstag im Monat,
16.00 bis 17.30 Uhr
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
Haus Ennepetal, Gasstraße 10

Gevelsberg

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,
16.30 bis 18.00 Uhr
Bürgerzentrum, Mittelstraße 86 - 88,
EG (rechter Gebäudetrakt), Zimmer B 002

Schwelm

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,
14.30 bis 16.00 Uhr
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
Stadtteiltreff Johannes, Karpatenstraße 2
☎ 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 in der Geschäftsstelle
Frankfurter Straße 74

Termine nach Vereinbarung

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

Bitte beachten Sie unsere geänderten Zeiten ab April in einigen Außenstellen (rot gefäbt)!

Kurzfristige Änderungen entnehmen Sie bitte der Tagespresse!

Rechtsberatung nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung möglich.

Bitte bringen Sie alle erforderlichen Unterlagen geordnet zum Termin mit.



Assessorin jur.
Ann-Kristin
Kordel



Rechtsanwältin
Dorchanaj
Pohanyar



Rechtsanwalt
Martin Kroll



Rechtsanwältin
Katharina
Hausmann

Das Team unserer Rechtsberater hilft Ihnen gern weiter!

Fragen und Antworten zum Mietrechtsgesetz

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf zur Verbesserung des Mietrechts vorgelegt. Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt, dass die Bundesregierung das Mietrecht verbessern will. Der Entwurf enthalte wichtige Ansätze, um Mieterinnen und Mieter besser zu schützen. Allerdings reichen die Vorschläge noch nicht aus. In einigen Punkten braucht es klarere Regeln und stärkeren Schutz.

Fragen und Antworten des DMB zum Gesetzentwurf:

Ist es sinnvoll, den Möbliierungszuschlag extra auszuweisen?

Ja, das schafft Transparenz und sorgt dafür, dass die Mietpreisbremse auch bei möblierten Wohnungen besser kontrolliert werden kann.

Warum ist die Grenze von 5 Prozent problematisch?

Geplant ist, dass der Möbliierungszuschlag bis zu 5 Prozent der Nettokaltmiete betragen darf. Aber: Wenn die Miete ohnehin schon hoch ist, darf auch der Zuschlag hoch sein. Das bedeutet: Wer teuer vermietet, darf zusätzlich noch mehr verlangen - selbst wenn die Möbel gar nicht viel wert sind. Besonders problematisch ist das, wenn die Möbel längst alt und eigentlich schon „abbezahlt“ sind.

Wie sollte der Zuschlag stattdessen berechnet werden?

Der Zuschlag sollte sich nur am tatsächlichen Wert der Möbel orientieren, nicht an der Höhe der Miete. Gerichte rechnen teilweise mit etwa zwei Prozent des Zeitwerts der Möbel pro Monat. Außerdem muss gelten: Sind die Möbel

abgeschrieben, darf kein Zuschlag mehr verlangt werden.

Wann darf überhaupt ein Möbliierungszuschlag verlangt werden?

Nicht jeder Stuhl und nicht jeder Schrank rechtfertigt automatisch einen Aufschlag. Es muss klar definiert werden, wann eine Wohnung wirklich als „möbliert“ gilt.

Was bedeutet Kurzzeitvermietung?

Kurzzeitvermietung bedeutet, dass eine Wohnung nur für eine begrenzte, meist kurze Zeit vermietet wird - zum Beispiel nur für einige Wochen oder Monate. Solche Mietverträge werden häufig mit einem „vorübergehenden Bedarf“ des Mietenden begründet, etwa wegen eines befristeten Jobs, eines Studiums oder eines Projekts in einer anderen Stadt. Rechtlich gelten dabei teilweise Ausnahmen vom normalen Mietrecht: Insbesondere greifen die Mietpreisbremse und der gesetzliche Kündigungsschutz nicht. Dadurch können höhere Mieten verlangt und Mietverhältnisse leichter beendet werden als bei unbefristeten Verträgen.

Ist die Begrenzung auf sechs Monate sinnvoll?

In Großstädten werden Wohnungen immer häufiger nur für kurze Zeit vermietet - oft zu deutlich höheren Preisen. Das verschärft die Wohnungsnot. Eine zeitliche Begrenzung ist daher ein wichtiger erster Schritt.

Wo liegt das eigentliche Problem?

Auf eng umkämpften Mietwohnungsmärkten haben Mieter so gut wie keine Möglichkeit den Mietvertrag zu beeinflussen. In der Pra-

xis wird daher oft behauptet, der Mieter wolle nur vorübergehend wohnen. So kann die Mietpreisbremse umgangen werden. In der Praxis erleben wir insbesondere in den Städten und Ballungszentren eine massive Zunahme von Angeboten zur Kurzzeitmiete, obwohl die Mehrheit der Wohnungssuchenden unbefristete und unmöblierte Wohnungen sucht.

Ist die Idee eines „besonderen Bedarfs“ sinnvoll?

Geplant ist, dass Mieter einen besonderen Grund für kurze Mietdauern haben müssen. Es braucht jedoch klare Regeln, wie dieser Bedarf nachgewiesen wird. Sonst bleibt das Gesetz wirkungslos.

Was fordert der DMB?

Der DMB fordert, dass auch bei kurzen Mietverträgen Mietpreisbremse und Kündigungsschutz gelten. So könnte Missbrauch wirksam verhindert werden.

Was ist eine Indexmiete?

Bei einer Indexmiete steigt die Miete automatisch mit der Inflation. Maßstab ist der sogenannte Verbraucherpreisindex.

Ist eine Begrenzung der Erhöhungen sinnvoll?

Ja. Die geplante Grenze von 3,5 Prozent pro Jahr klingt zunächst vernünftig, reicht aber nicht aus.

Warum reicht das aus Sicht des DMB nicht aus?

Das Hauptproblem bleibt bestehen: Bei Indexmieten gibt es keine Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete. Das bedeutet, dass die Miete weiter steigen kann -

selbst wenn sie bereits deutlich höher ist als andere Mieten in der Umgebung. Außerdem enthält der Verbraucherpreisindex viele Dinge wie Lebensmittel- oder Energiepreise, die nichts mit dem Wohnen zu tun haben. Steigen also die Lebenshaltungskosten, steigt automatisch auch die Miete - selbst wenn sich an der Wohnung nichts verändert hat.

Was fordert der DMB?

Indexmieten sollen bei neuen Mietverträgen verboten werden. Bestehende Indexmieten sollen auf höchstens 2 Prozent pro Jahr begrenzt werden. Langfristig sollen Indexmieten abgeschafft werden.

Was ändert sich bei Mietrückständen?

Künftig sollen Mieter eine ordentliche Kündigung (Kündigung mit gesetzlicher Kündigungsfrist von bis zu neun Monaten - je nach Dauer des Mietverhältnisses) abwenden können, wenn sie ihre Mietschulden innerhalb einer bestimmten Frist vollständig nachzahlen.

Wo sieht der DMB noch Verbesserungsbedarf?

Das Recht zur Abwendung der ordentlichen Kündigung sollen Mieter laut Gesetzentwurf nur einmal im Laufe des gesamten Mietverhältnisses haben. Der DMB fordert, dass sie auch bei erneuten Zahlungsschwierigkeiten greift. Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten brauchen Menschen mehr Schutz - nicht nur eine einzige Chance.

Wohnen: Jüngere und Alte werden zu Verlierern

Aktuell fehlen in Deutschland rund 1,4 Millionen Wohnungen - fast ausschließlich bezahlbare Wohnungen und vor allem Sozialwohnungen. Das geht aus dem „Sozialen Wohn-Monitor 2026“ hervor, den das Pestel-Institut zusammen mit dem Bündnis „Soziales Wohnen“ vorgestellt hat. Zu dem Bündnis gehören der Deutsche Mieterbund, die Industriearbeitsgemeinschaft BAU, die Caritas sowie zwei Akteure der Bauwirtschaft.

„Um das Wohnungsdefizit bis 2030 abzubauen, müssten gut 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden“, sagt der Studienleiter des Pestel-Instituts, Matthias

Günther. Einbrüche bei den Baugenehmigungen ließen allerdings schon jetzt erkennen, dass es in den kommenden Jahren lediglich rund 200.000 neu gebaute Wohnungen pro Jahr geben werde, warnt das Bündnis „Soziales Wohnen“. Wenn es aber schon nicht genug neue Wohnungen gebe, dann müssten die, die gebaut würden, wenigstens bezahlbar sein.

Der „Soziale Wohn-Monitor 2026“ warnt: Die Härte der Wohnungsnot trifft vor allem Jüngere und Ältere. Sie seien die „Verlierer auf dem Wohnungsmarkt“. Menschen mit Behinderungen erlebten sogar eine Diskriminierung.

Die Studie rückt neben Älteren insbesondere junge Menschen in den Fokus - Azubis, Studierende und Berufsstarter: „Ausbildungsverträge kommen nicht zustande, weil Jugendliche keine Wohnung finden. Und Studierende müssen im Schnitt 53 Prozent des Geldes, das sie im Monat zur Verfügung haben, fürs Wohnen ausgeben“, sagt Matthias Günther. Das Bündnis „Soziales Wohnen“ fordert deshalb eine gezielte Förderung für den Neubau von Wohnungen in Städten mit Universitäten und Ausbildungszentren. Zusätzlich seien steuerliche Anreize für Unternehmen notwendig, die Azubi-

Wohnungen bauten.

Bei den Älteren trifft es laut Studie immer mehr Baby-Boomer: Sie würden in den kommenden Jahren aus dem Berufsleben ausscheiden. Viele davon allerdings mit einer nur kleinen Rente. Denn sie hätten Phasen von Arbeitslosigkeit hinter sich und oft nur geringe Löhne erhalten. Wenn die Rente komme, könnten sich viele ihre bisherige Wohnung nicht mehr leisten. Der Leiter des Pestel-Instituts spricht von „erzwungenen Umzügen durch Altersarmut“: „Das ist nichts anderes als die ‚Stadtvertreibung Älterer‘ durch Wohnungsnot.“