



09455

Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 2/2026

Thema Wohnen wird immer mehr zur Aufgabe der Politik

Wohnen war bis vor ein paar Jahren in den Medien kaum eine Meldung wert. Mittlerweile ist es eines der Top-Themen in der Medienwelt, und auch in der Politik wird das Thema immer drängender. Das hat einen Grund: Immer mehr Mieter müssen immer mehr Geld für die Miete ausgeben. Dabei kommt hinzu, dass die Mietshäuser immer öfter Sanierungsstau aufweisen. Längst sind nicht mehr nur die ärmeren Haushalte davon betroffen, sondern auch Deutschlands Mittelschicht.

Deutschland ist das Mieterland Nummer eins in Europa. Über die Hälfte der Bevölkerung (52,8 Prozent) lebte im Jahr 2025 zur Miete. Dagegen leben in Frankreich (38,6 Prozent), Griechenland (30,6 Prozent), Spanien (26,4 Prozent) oder Polen (12,8 Prozent) deutlich weniger Menschen in einem Mietverhältnis. Dazu sind die Deutschen durch hohe Wohnkosten auch noch stark belastet. 11,2 Prozent lebten 2025 in Haushalten, die durch Wohnkosten überbelastet waren, das heißt, sie mussten mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben. Getoppt wird Deutschland hier nur durch Dänemark (23,4 Prozent) und Griechenland (26,4 Prozent). (Quelle: Statistisches Bundesamt).

„Wohnen ist ein Menschenrecht und darf weder Luxusgut noch Spekulationsobjekt sein“

DMB

Kaum noch Geld zum Leben, weil die Miete immer mehr steigt? Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat einen Mietenreport erstellt, der die Grundlage für eine breite politische Debatte liefern soll. Zu den grundlegenden Erkenntnissen aus dem Report gehört, dass besonders Familien, große Haushalte und Armutsbetroffene immer öfter zur Miete wohnen. Doch die Wohnungen werden teurer, die Bausubstanz schlechter. Wohnungsnot ist nicht mehr nur eine soziale Frage. Immer öfter ist auch die Mittelschicht betroffen. Fast jeder dritte Mieter hat Angst, sich zukünftig die Miete nicht

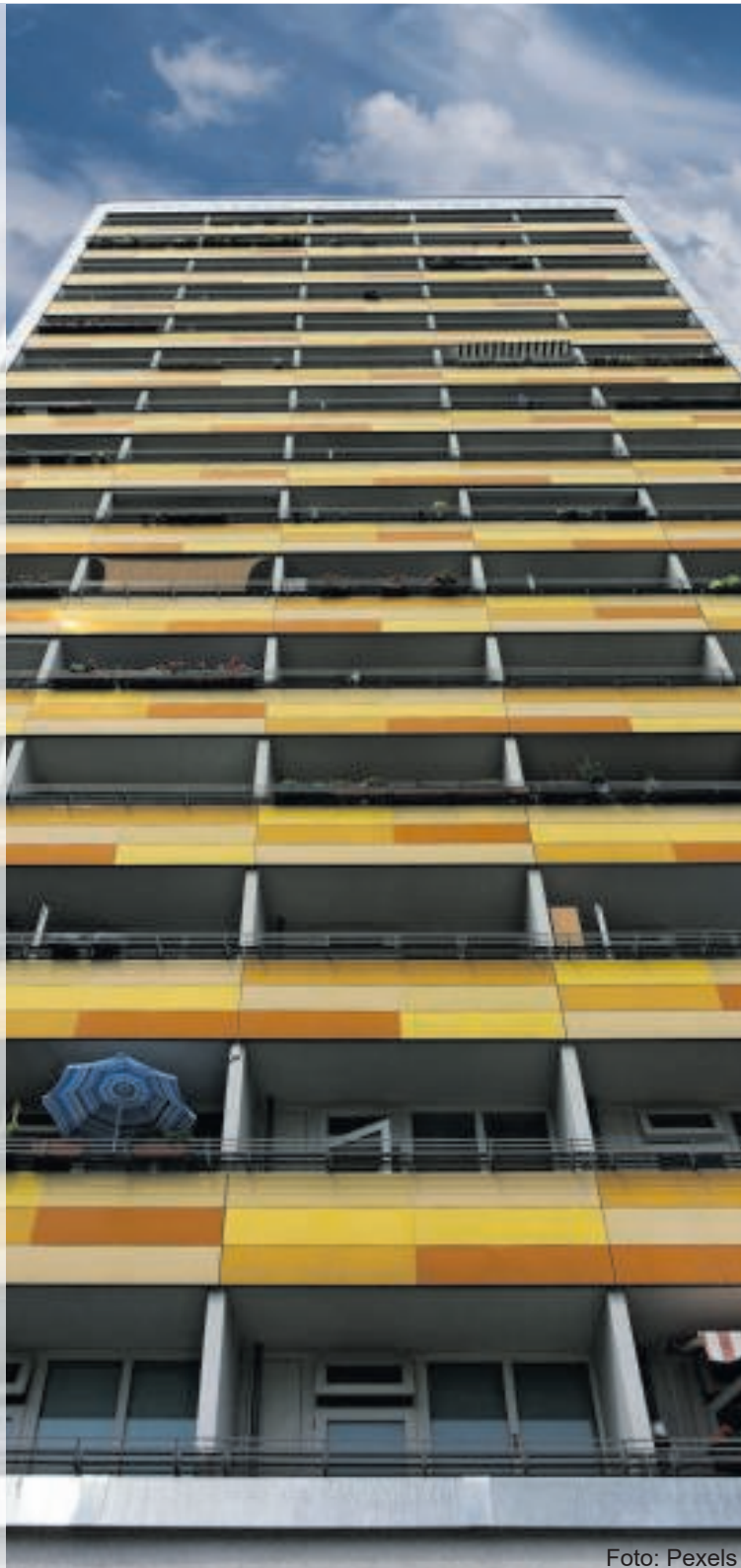


Foto: Pexels

mehr leisten zu können. Fast jeder sechste fürchtet den Verlust seiner Wohnung. Familien leiden unter zu kleinen Wohnungen. Wegen der Mietpreise finden sie keine neuen, größeren Wohnungen. Dagegen haben Gutverdiener häufig zu große Wohnungen. Und letztlich gibt es enorme regionale Unterschiede, so ist in Großstädten die Mietquote natürlich ganz anders als auf dem Land.

„Es ist Zeit, dass die Weichen für eine zeitgemäße Mietenpolitik neu gestellt werden.“

DMB

Deshalb fordert der DMB von der Politik:

- Mietanstieg stoppen, Mietrecht wirksam machen
- Mieter besser schützen
- Sozialwohnungen verdoppeln und Neubau bezahlbar machen
- Wohnkosten für überforderte Haushalte senken
- Wohnungspolitik am Gemeinwohl ausrichten

Eine Studie des Instituts Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) für den DMB bestätigt den Mietenreport und liefert Daten zur Wohnkostenbelastung. Schon im Jahr 2022 haben Haushalte durchschnittlich 32 Prozent ihres Einkommens für Wohnen ausgegeben, Haushalte im unteren Einkommensbereich gaben sogar 60 Prozent ihres Nettoeinkommens für Miete aus.

Regionale Unterschiede werden in der Studie bestätigt. Sowohl in Hamburg als auch in Berlin ist die Belastung für Neumieter signifikant. Gleichwohl gibt es auch hier mehr Besserverdienende. In Bremen müssen Mietende im Schnitt 35 Prozent des Nettoeinkommens für das Wohnen ausgeben. Dahingegen lässt es sich im fast gesamten Osten Deutschlands mit geringen durchschnittlichen Wohnkostenbelastungen von 26 Prozent günstig wohnen.

Seite 3

Hagen-Pakt —
Das soll sich mit Hilfe
des Landes ändern

Seite 4/5

Mietertipps —
WM-Fieber, Hitze, Urlaub
und Insekten unterm Dach

Seite 7

BGH-Urteil —
Keine Nachzahlung bei
erheblicher Abweichung

Seite 12

IUT —
Mieterschutz weltweit
organisiert

Inhalt

- Seite 1 -** Wohnkostenbelastung nimmt zu
- Angst der Mieter wird größer
 - Mieten steigen
 - Forderungen an die Politik
- Seite 2 -** Kommentar von Bianca Wölki
- Seite 3 -** Hagen-Pakt 2026-2036
Oberbürgermeister unterzeichnet Vertrag mit dem Land, um die Stadt attraktiver zu machen.
- Seite 4 -** Thema: Mietertipps
- Fußball-WM-Fieber - Das ist erlaubt!
 - Hitze in der Wohnung - Das geht zu weit!
- Seite 5 -** Thema: Mietertipps
- Vor dem Urlaub wichtige Dinge beachten
 - Bienen oder Wespennest - Das ist zu tun!
- Seite 6 -** Gerichtsurteil
BGH entscheidet zu Ungunsten der Mieter
- Seite 7 -** Gerichtsurteile
- Seite 8 -** Thema: Wohngeld
DMB und BAG W kritisieren Einschnitte
- Seite 9 -** Thema: Auszug
Wohnungsübergabeprotokoll kann Unstimmigkeiten verhindern und Mietern helfen
- Seite 10 -** Beitrittserklärung
- Seite 11 -** Unsere Außenstellen
- Seite 12 -** Internationale Mieter Union
Melanie Weber-Moritz zur Vizepräsidentin auf der IUT-Weltkonferenz gewählt



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!

Bitte einfach nur freundlich sein

Das Telefon klingelt. Gleichzeitig stehen zwei Kunden vorm Tresen und möchten Informationen haben. Das Klingeln des Telefons reißt nicht ab. „Ja, sie können ihre Nebenkostenabrechnung bei mir abgeben. Wir melden uns bei Ihnen, wenn es vonnöten ist.“ Endlich bricht das Telefonklingeln ab. Der zweite Kunde war gerade in der Nähe und will nur mal kurz den Rechtsberater sprechen. „Es tut mir sehr leid, aber Termine bei den Rechtsberatern kann ich Ihnen nur nach vorheriger Anmeldung geben.“



Wieder schrillt das Telefon. „Die Bürogemeinschaft der Mietervereine in Hagen guten Tag, wie darf ich Ihnen helfen?“ Eine aufgeregte Dame echauffert sich am Telefon, dass sie nun schon drei Mal angerufen hat, ohne irgendjemanden zu erreichen - bevor sie Guten Tag sagt. „Es tut mir leid, aber wir haben hier auch andere Mitglieder, die ein Anliegen haben.“ Der Mann vor dem Tresen will noch nicht aufgeben. „Aber jetzt bin ich doch hier, es dauert doch nicht lange“, ruft er der Empfangsdame entgegen. Die zweite Leitung schrillt. „Die Bürogemeinschaft der Mietervereine guten Tag. Bitte haben Sie einen Moment Geduld.“ Das Zetern der Dame will kein Ende nehmen. „Es tut mir leid, dass Sie warten mussten, aber jetzt kann ich Ihnen ja helfen... Ja, einen Termin. Der erste Termin ist in vier Wochen frei Ja, das ist eine lange Zeit ... Nein, vorher geht nicht. ... Ja alle Mitglieder müssen zurzeit so lange warten. ... Gut, dann versuchen Sie es später noch einmal.“ Der Herr vor dem Tresen schaut entsetzt. „Vier Wochen? Das ist ja unmöglich!“ „Ich bin gleich bei Ihnen!“ Griff zum Telefonhörer. „So da bin ich, was kann ich für Sie tun? ... Einen Termin, ja. ... Der nächste ist in vier Wochen frei. Ja leider haben wir eine lange Wartezeit gerade. ... Bitte, ich kann nichts daran ändern. ... Ja. ... Gut, dann trage ich Sie für diesen Termin ein. Wie ist Ihre Mitgliedsnummer? ... Nein ich brauche Ihre Mitgliedsnummer. ... Ja, wir haben eine Menge Mitglieder mit diesem Namen, deshalb brauche ich die Mitgliedsnummer. ... Sie steht auf ihrem Mitgliedsausweis. ... Ja, ich warte.“ Der Mann vor dem Tresen lässt nicht locker. „Hören Sie, es dauert wirklich nicht lange, es ist nur eine kurze Frage.“ Aus dem Wartezimmer kommt eine junge Dame. „Wir lange muss ich denn noch warten, mein Termin war eigentlich vor fünf Minuten?“ Das nächste Telefon schrillt und an der Tür klingelt es. Es gibt diese Tage, an denen man lieber im Bett geblieben wäre...

Zugegeben, diese Szene ist etwas überspitzt dargestellt. Dennoch spielen sich solch ähnliche Szenen bei unseren Damen am Empfang tatsächlich ab. Und tatsächlich reagieren einige Mitglieder noch ungehaltener als hier dargestellt. Unsere Damen versuchen freundlich zu bleiben und Ihnen zu helfen.

Leider haben wir gerade tatsächlich eine Terminvorlaufzeit von vier bis sechs Wochen. Lediglich Fristsachen oder fristlose Kündigungen können und müssen wir vorziehen. Sehr gern würden wir jedem Mitglied möglichst schnell helfen. Die derzeitige Ausgangslage lässt dies allerdings nicht zu.

Wir haben Verständnis, dass Sie ob der derzeitigen Lage genervt sind. Auch wir sind damit unzufrieden und suchen - auch intern - nach Lösungen. Dennoch möchten wir Sie um eines bitten: Bleiben Sie doch bitte freundlich, am Telefon oder am Empfang. Unsere Damen haben es wirklich verdient.

Einen schönen Tag noch!

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

Problemimmobilien und Sozialbetrug - Hagen und der Pakt mit dem Land

Hagen ist in aller Munde. Nicht nur, weil es angeblich eine der hässlichsten Städte Deutschlands ist, sondern vor allem, weil sich der neue Oberbürgermeister auf die Fahne geschrieben hat, Hagen wieder vorzeigbar zu machen. Er hat den Schrottimmobilien, dem Sozialbetrug und den ausbeuterischen Vermietern den Kampf angesagt - nicht nur bei diversen Sendungen im Fernsehen. Oberbürgermeister Dennis Rehbein will den Problemen, die in den vergangenen Jahren immer größer wurden, endlich zu Leibe rücken. Einen ersten Erfolg hat er nun vorzuweisen: den Hagen-Pakt.

Allein kann die hochverschuldete Stadt den Weg aus den Schrottimmobilien nicht gehen. Dazu braucht es Hilfe und die wurde jetzt tatsächlich beim Land gefunden. Zusammen mit der Kommunalministerin Ina Scharrenbach wurde der Hagen-Pakt 2026 - 2035 unterzeichnet. Mit dabei auch die Arbeitsgemeinschaft der Hagener Wohnungsunternehmen und die Hagener Erschließungsgesellschaft.

In den kommenden zehn Jahren sollen rund 80 Millionen Euro Landes-, Bundes- und NRW-Bank Mittel zur Verfügung gestellt werden. Geld, das die Stadt Hagen dringend braucht und ohne das dieses Projekt nicht möglich wäre.

Doch was wurde eigentlich in dem Pakt beschlossen oder ange-regt? Auf der Internetseite der Stadt Hagen wird der Oberbürgermeister zitiert: „Der Hagen-Pakt ist



Hagens Oberbürgermeister Dennis Rehbein und Ina Scharrenbach, Ministerin für Kommunales in NRW unterzeichneten den Hagen-Pakt. Foto: Stadt Hagen

ein gemeinsames Zukunftsversprechen für unsere Stadt. Wir packen den Hagener Wohnungsmarkt an, verbinden die Themen Sicherheit, Stadtumbau und Quartiersaufwertung und führen Hagen raus aus der gefühlten Abwärtsspirale hin zu einer lebenswerten, sozial stabilen und zukunftsfähigen Stadt, die wir stolz unser Zuhause nennen können.“

Auch der Geschäftsführende Vorstand der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaften Hagen e.G., Christoph Rehrmann wird zitiert: „Der ‚Hagen-Pakt‘ ist

eine einzigartige Chance für die Wohnungswirtschaft in Hagen, die Wohnqualität in teilweise schwierigen Stadtteilen zu verbessern, um sie so wieder attraktiv für breite, aber gerade auch zahlungsfähige, Bevölkerungsschichten zu machen. Diese Unterstützung wird daher zur Stabilisierung der Mieten führen und so wieder die Investitionen auf dem Wohnungsmarkt in diesen Stadtteilen rentierlich machen, was zur Beseitigung von Problem-Immobilien und Schaffung von qualitativ gutem Wohnraum führen wird.“

Kommentar

Eine gute Chance für Hagen

Es tut sich was in Hagen! In einer Stadt, die enorm hoch verschuldet ist. In einer Stadt, in der gefühlt in den vergangenen Jahren nicht viel auf die Beine gestellt wurde, immer mit dem Blick auf die hohen Schulden. In einer Stadt, in die es immer mehr Menschen aus Südosteuropa zog. Menschen, denen versprochen wurde, hier ein besseres Leben führen zu können. Sieht man allerdings, unter welchen Verhältnissen sie hier hausen, könnte man denken, dass es ihnen in ihrer Heimat besser ergangen wäre.

Ich spreche von Menschen, die der Mieterverein bei einer städtischen Sprechstunde berät. In denen sie erzählen, dass ihr Vermieter auch ihr Arbeitgeber ist, und sie niemals ihren Lohn sehen, weil er direkt als Miete einbehalten wird. Das sind Menschen, die unsichtbar sind. Die

in heruntergekommenen Häusern hausen.

Es ist gut, dass diese Problemimmobilien endlich angepackt werden, dass bestimmte Viertel aufgewertet werden. Doch was passiert mit den Menschen, die in diesen Immobilien leben? Was passiert mit den Menschen, die sich einfach keine höhere Miete leisten können?

Danach gefragt bezieht die Stadt Stellung: „Die Situation wird immer individuell betrachtet. Die Stadt begleitet notwendige Veränderungen und sucht gemeinsam mit Beteiligten nach Lösungen. Ziel ist es, Veränderungen sozial verträglich zu gestalten. Ziel des Hagen-Pakts ist es, Quartiere zu stärken und Lebensqualität zu verbessern – nicht Menschen zu verdrängen.“ Und auch Sozialwohnungen soll es in diesen Bereichen geben, erklärt Michael Kaub,

Doch was genau wird nun getan? Der Wohnungsmarkt soll bereinigt werden. In Hagen gibt es laut Stadt einen strukturellen Wohnungsüberhang von 3200 Wohneinheiten. Von diesen Wohnungen wurden im Stadtgebiet rund 350 als sogenannte Problemimmobilien identifiziert. Prinzipiell würden unter diesem Begriff Gebäude erfasst, die über längere Zeit erhebliche bauliche und strukturelle Probleme aufweisen, wie zum Beispiel starken Sanierungsbedarf, Leerstand oder schlechte Wohnverhältnisse, erklärt Michael Kaub, Pressesprecher der Stadt Hagen. Diese Problemimmobilien sollen beseitigt werden. In den nächsten zehn Jahren sollen 600 Wohneinheiten zurückgebaut und 1000 Wohneinheiten modernisiert werden. Auch die städtische Infrastruktur soll angepasst werden. Dabei wird die Stadt Hagen vor allem die Bereiche um den Bahnhof berücksichtigen.

Sicherheitskonzept, Europacenter und Kunst

Dass sich Menschen in den betroffenen Gebieten, wie dem Bahnhofsviertel, nicht wohl fühlen und diese deshalb als Angsträume gelten, soll sich ebenfalls ändern. In diesem Zusammenhang soll auch die Sicherheitsarchitektur neu ausgerichtet werden. Hier sollen alle Partner, die Aufgaben im Bereich Sicherheit wahrnehmen und Vertreter aus der Hagener Stadtgesellschaft an einen Tisch geholt werden. Ziel ist es, eine detaillierte Sicherheitsanalyse auf den Weg zu bringen, und somit auch eine städtebauliche Kriminalitätsprävention zu entwickeln.

Des Weiteren ist angedacht, ein „Europacenter“ zu errichten, mit dessen Hilfe Menschen aus der Europäischen Union, die neu nach Hagen ziehen, unterstützt und begleitet werden. Dadurch will die Stadt auch dem zunehmenden Missbrauch der Sozialsysteme entgegenwirken. Ziel ist eine dauerhafte berufliche Eingliederung, die als Grundlage für eine langfristige soziale und wirtschaftliche Integration dieser Menschen dient.

Aber auch mit Kunst sollen sich die Bewohner der Viertel in den Stadtbezirken besser fühlen. Das Projekt heißt AHA - Art Hagen Action. Mit Kunst sollen Räume verwandelt und Perspektiven geöffnet werden, so dass die Bezirke aufgewertet werden und die Bewohner sich mit ihnen identifizieren können.

Von Bianca Wölki

WM-Fieber in der Wohnung und auf dem Balkon - das ist erlaubt!

Jubelschreie, Autokorso, Fußballdeko - die Fußball Weltmeisterschaft in Amerika, Mexiko und Kanada läuft. Alles, was Sie über Lautstärke, Feiern und Dekorieren wissen sollten, damit die Fußball-WM auch zu einer fantastischen Feier wird, erfahren Sie hier:

Viele Spiele finden aufgrund der Zeitverschiebung erst zu später Stunde oder nachts statt. In

Deutschland bedeutet das aber auch, dass sich die Fans an die gesetzliche Nachtruhe halten müssen. Diese beginnt um 22 Uhr. Ab da sollten Feiern oder gemeinsames Fernsehen nach drinnen verlegt und auf Zimmerlautstärke gedrosselt werden. Sicherlich sind dann auch noch kurze Jubelrufe erlaubt, aber wer ganz sicher gehen will, dass die Nachbarn nicht ge-

stört werden, der lädt sie einfach zum gemeinsamen Feiern ein.

Alternativ kann man auch in ein Lokal gehen oder zum Publik Viewing. Die Bundesregierung hat für die Fußball-WM Ausnahmen zum Lärmschutz beschlossen. Das ermöglicht Public Viewing der Übertragungen teilweise auch bis spät in der Nacht. Die entsprechende Verordnung ist

vom 20. Mai bis 31. Juli 2026 in Kraft. Allerdings muss für jede Publik-Viewing-Veranstaltung einzeln geprüft werden, ob die Nachtruhe verändert werden darf. Dafür sind die zuständigen Behörden vor Ort verantwortlich.

Um richtig in WM-Laune zu kommen, wird gern auf Fahnen, Plakate oder allerlei andere Deko zurückgegriffen. Tatsächlich ist es erlaubt, eine Fahne auf den Balkon zu hängen, allerdings nur, wenn sie sicher befestigt ist. Soll eine spezielle Halterung angebracht werden, braucht es die Zustimmung des Vermieters. Außerdem müssen die Deko-Artikel so angebracht werden, dass sie bei einem Windstoß nicht durch die Gegend fliegen und dabei eventuell Schäden anrichten. Andere Hausbewohner dürfen durch die Dekoration nicht beeinträchtigt werden. Das bedeutet zum Beispiel, dass eine Flagge nicht das Fenster des Nachbarn verdecken darf. An der Fensterinnenseite dürfen Fahnen, Wimpel, Plakate und Co befestigt werden.

Wenn alles beachtet wird, braucht es nur noch eine hervorragende Fußballmannschaft, bei der sich das Mitfeiern wirklich lohnt.



Feiern mit Freunden bei der Fußball-WM. Doch was ist erlaubt und was nicht?

Foto: KI generiert

Erhitzt sich im Sommer die Wohnung stark kann das ein Kündigungsgrund sein

Sommer, Sonne und in der Wohnung wird es immer wärmer. Dass das eine normale Erscheinung in der heißen Jahreszeit ist, ist jedem klar, doch gibt es Wohnungen, in denen die Temperatur vor allem nachts doch unerträglich wird. Ein sommerlicher Temperaturanstieg in der Wohnung ist grundsätzlich kein Mangel, auch nicht in einer Dachgeschosswohnung. Aber wenn die Wohnung in den Sommermonaten tatsächlich unerträglich heiß wird, kann dies ein Kündigungsgrund sein und Ersatz-

ansprüche auslösen, wie der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin feststellte, oder eine Mietminderung rechtfertigen (Amtsgericht Hamburg 46 C 108/04).

So heizte sich eine Berliner Dachgeschosswohnung im Sommer auf bis zu 46 Grad Celsius auf. Die Temperaturunterschiede zwischen innen und außen betragen bis zu 19 Grad, mindestens aber 10 Grad Celsius. Normales Wohnen sei unmöglich gewesen, Wachskerzen in der Wohnung schmolzen, Pflanzen gingen ein und der Wel-



Wenn die Sonne die Wohnung erhitzt, kann das ein Mangel sein.

lensittich erlitt einen Hitzschlag. Hier sollen eine fristlose Kündigung und gegebenenfalls Schadensersatzansprüche möglich sein.

Hamburger Mieter einer Obergeschosswohnung bemängelten, dass die Sommertemperaturen tagüber bei 30 Grad und nachts noch bei mehr als 25 Grad Celsius lagen. Selbst stundenlanges Lüften brächte keinen Erfolg. Das Gericht ging hier von einem unzureichenden Wärmeschutz aus und billigte den Mietern für die hochpreisige, qualitativ gut ausgestattete Neubauwohnung eine Mietminderung von 20 Prozent zu. Gleichzeitig

müssen Vermieter für einen den Regeln der Technik entsprechenden sommerlichen Wärmeschutz sorgen und die Mietwohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand versetzen. So können sie beispielsweise Außenjalousien anbringen lassen. Verlangen können Mieter Außenjalousien aber nicht, denn es ist Sache der Vermieter wie sie Sonnenschutz schaffen.

Der Deutsche Mieterbund weist darauf hin, dass Mieter, die selbst eine Sonnenmarkise anbringen wollen, die Zustimmung der Vermieter brauchen. Die müssen allerdings trotz ihres schutzwürdigen Interesses an einer einheitlichen Fassadengestaltung grundsätzlich zustimmen, da es zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört, dass sich Mieter vor starker Sonneneinstrahlung schützen können. Das gilt insbesondere auch dann, wenn die Markise das optische Erscheinungsbild des Hauses nicht wirklich beeinträchtigt, weil sie sich farblich anpasst (AG Schöneberg 7 C 456/11).

Martin
Kroll

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 50

Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

eMail: krollmartin101@gmail.com



Rechtsanwalt

Ab in den Urlaub: Darauf sollten Mieterinnen und Mieter vorher achten

Sommerzeit - Urlaubszeit! Wenn die großen Ferien nahen, dann zieht es viele Menschen in fremde Gefilde. Doch bevor Sie aufbrechen, sollten Sie an einige Dinge denken, denn auch das Zuhause bedarf einer umfassenden Vorbereitung. Wir geben Ihnen eine Checkliste an die Hand, mit der Sie kontrollieren können, was sie vor Ihrer Abfahrt in die Ferien beachten sollten:

Stellen Sie sicher, dass Zahlungstermine für Miete und Nebenkosten sowie Strom, Gas, Telefon und Versicherung auch während der Ferienzeit eingehalten werden.

Überprüfen Sie, ob die Rauchmelder funktionieren, ein Fehlalarm kann teuer werden.

- Sorgen Sie für Ersatz, falls sie laut Mietvertrag verpflichtet sind, das Treppenhaus zu reinigen, vielleicht kann man auch mit einem Nachbarn tauschen.

- Vermieter, Hausverwalter oder Hausmeister haben keinen Anspruch auch einen Wohnungsschlüssel. Dennoch kann es gut sein, wenn sie im Notfall wissen, wo und bei wem ein Schlüssel hinterlegt ist.

- Einbrecher achten auf überquellende Briefkästen, die darauf hinweisen, dass Wohnungen vor-

übergehend unbewohnt sind. Biten Sie Nachbarn oder Bekannte die eventuell auch schon Ihre Blumen oder Haustiere versorgen, regelmäßig den Briefkasten zu leeren.

- Apropos Einbrecher - spezielle Sicherungseinrichtungen an Türen oder Fenstern sind nützlich, bedürfen aber eventuell der Zustimmung des Vermieters. Vermeiden Sie Adressanhänger am Gepäck. Auch das ist ein Hinweis für Einbrecher.

- Falls Sie nicht mit dem Auto verreisen, hinterlassen Sie für Notfälle auch diesen Schlüssel.

- Damit die Wohnung nicht unbewohnt aussieht, können Zeitschaltuhren genutzt werden. So ist abends immer ein Licht an. Mittlerweile gibt es auch Leuchten, die einen Fernseher simulieren.

- Schließlich gilt es vor der Abreise, alle Fenster und Türen zu überprüfen, ob sie geschlossen und Wasser Anschlüsse gesperrt sind. Ziehen Sie den Stecker vom Fernseher, Radio und sonstigen Elektrogeräten aus der Steckdose. So reduzieren Sie den Energieverbrauch und schützen sich zusätzlich vor unvorhersehbaren Schäden in der Wohnung.

Alles erledigt? Dann kann es ja losgehen - in einen schönen Urlaub!



Bevor es in einen erholsamen Urlaub geht, sollten zu Hause noch ein paar wichtige Dinge erledigt werden. Foto: Wölki

Bienen oder Wespen unterm Dach - was nun?

Sie summen um Blumen und Menschen herum und versetzen einige von denen gehörig in Panik - Bienen und Wespen haben im Sommer ihre Hochzeit. Gern bauen Wespen an versteckten Orten im Gartenhaus, in der Garage, unterm Dach oder auch im Rollladenkasten ihre Nester an. Tatsächlich schaffen es auch Honigbienen, sich ein Versteck zu suchen, zum Beispiel unterm Dach, um dort ihren Nachwuchs großzuziehen. Auch Hornissen gehören zu den staatenbildenden Völkern.

Prinzipiell stehen Wespen, Hornissen und Bienen laut Bundesartenschutzgesetz unter Natur



Die Honigbiene bildet Völker und kann sich auch in Dächern einnisten



Haben Bienen ihr Nest unterm Dach gebaut ist es teilweise nötig, das Dach abzudecken, damit der Imker an das Nest gelangen kann. Foto: Wölki

schutz. Auch deshalb sollte man immer einen Fachmann kontaktieren, um die Insekten fachgerecht beseitigen zu lassen.

Die Entfernung von solchen Nestern ist Vermietersache. Die Kosten dafür können auch nicht über die Nebenkosten auf den Mieter abgewälzt werden.

Mieter sollten zunächst ihren Vermieter benachrichtigen und ihm eine angemessene Frist zur Beseitigung des Nestes einräumen. Sollten die Tiere allerdings wegen zum Beispiel kleiner Kinder oder einer Allergie eine erhebliche Gefahr darstellen, so kann der Mieter auch selbst tätig werden und einen

Spezialisten beauftragen, da Gefahr im Verzug ist. Die Kosten für die Entfernung des Nestes kann er hinterher vom Vermieter einfordern, so zumindest entschieden die Amtsgerichte Meppen und Würzburg. Allerdings darf man bei den Kosten die Verhältnismäßigkeit nicht aus den Augen verlieren, denn diese sollten in einem angemessenen Verhältnis zur tatsächlichen Gefahr stehen.

Bienen, aber auch Wespen und Hornissen können in der Regel durch einen Imker umgesiedelt werden. Daher sollte man bei einem Nestfund den örtlichen Imkerverein kontaktieren.



Die schwarz-gelbe Wespe hat keinen guten Ruf. Fotos: Pixabay

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

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

Internationale Fachspedition
Mitglied im Verband der Möbelspediteure

Schadensersatz mit Kautionsverrechnung

(dmb) Die Rückzahlung der Mietkaution am Ende des Mietverhältnisses führt immer wieder zu Streit zwischen den Mietvertragsparteien. Zum Beispiel die Frage, ob Vermietende bereits verjährte Schadensersatzansprüche aufgrund einer Beschädigung der Mietsache mit dem Anspruch der Mietenden auf Rückzahlung der Kautionsverrechnung dürfen. Dies wurde bisher in der Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte unterschiedlich beurteilt, vom Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 184/23) nun höchstrichterlich entschieden. Für Mieterinnen und Mieter ist das keine gute Entscheidung, denn so haben sie keine schnelle Rechtssicherheit über ihre Mietkaution.

Die Mietkaution dient der Sicherheit von Vermietern. Haben sie am Ende des Mietverhältnisses noch berechnete Forderungen gegen Mietende (rückständige Mieten oder Betriebskostennachzahlungen), dürfen sie die entsprechende Summe mit dem Kautionsguthaben verrechnen und müssen dann nur ein gegebenenfalls verbleibendes Restguthaben an Mietende zurückzahlen.

Mit Blick auf Schadensersatzansprüche gilt grundsätzlich: Hat der Mietende die Wohnung beschädigt, darf der Vermietende noch bis zu sechs Monate nach Wohnungsrückgabe wahlweise die Reparatur der Schäden oder Geldersatz verlangen. Danach ist sein Anspruch verjährt.

Unter zwei Voraussetzungen darf der Vermietende seine Forderung dann aber trotz Verjährung noch mit dem Kautionsguthaben des Mietenden verrechnen: Die Forderung des Vermietenden darf noch nicht verjährt gewesen sein, als erstmals eine Aufrechnung mit dem Kautionsguthaben der Miet-

partei möglich wurde, und die zu verrechnenden Ansprüche (also der Kautionsrückzahlungsanspruch und der Anspruch des Vermietenden) müssen „gleichartig“ sein. Beide Forderungen müssen in diesem Fall also die Zahlung eines Geldbetrages beinhalten.

Nach überwiegender Rechtsprechung muss der Vermieter dem Mieter bisher innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist mitgeteilt haben, dass er statt der Reparatur Geldersatz wegen der Beschädigung der Mietsache fordert. Nur in diesem Fall habe der Vermieter noch in nicht verjährter Zeit die Voraussetzungen für eine mögliche Aufrechnung mit zwei gleichartigen, auf Geldzahlung gerichteten Forderungen geschaffen und könne dann auch noch nach Ablauf der Frist seine Schadensersatzforderung mit der Kautionsverrechnung verrechnen. Der Bundesgerichtshof entschied nun zum Nachteil von Mietern anders. Die Barkautionsdiene der Sicherung aller Ansprüche des Vermietenden. Er müsse „auf einfache Weise“ durch Aufrechnung mit dem Kautionsguthaben seine Schadensersatzansprüche befriedigen. Ob der Vermietende innerhalb der Verjährungsfrist sein Wahlrecht – Reparatur oder Geldersatz – ausgeübt habe, dürfe keine Rolle spielen.

„Mieter können nicht darauf vertrauen, dass sie nicht nach mehr als einem halben Jahr, nachdem sie die Wohnung geräumt haben, mit Schadensersatzforderungen ihres Vermieters wegen angeblicher Beschädigungen der Mietsache konfrontiert werden. Mietern bleibt nun im Endeffekt nichts Anderes übrig, als ihren Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsverrechnung klageweise durchzusetzen“, so der DMB.

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 Sachverständiger 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 Sachverständiger 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

Keine Nachzahlung bei erheblicher Abweichung

Überrascht reagierte ein Mieter, als er seine Nebenkostenabrechnung bekam. Der Vermieter verlangte von seinem Mieter eine Nachzahlung von etwa 2000 Euro für ein Jahr. Der Nachzahlungsbetrag entfiel vor allem auf die Heizkosten, da der Verbrauch um 3278,474 Einheiten gestiegen sei. Im nachfolgenden Zeitraum sank der Verbrauch wieder erheblich. Für den Mieter war die erhebliche Erhöhung nicht nachvollziehbar, da sich an seinem Heizverhalten nicht geändert hätte. Der Vermieter beharrte allerdings darauf, dass er den Grund der Erhöhung nicht näher erläutern müsse.

Ein Irrtum, wie das Amtsgericht Heidelberg (Az. 26 C 174/24) klarstellte. Der Vermieter sei seiner Erklärungspflicht nicht hinreichend nachgekommen. Der Mieter muss die Heizkostennachzahlung nicht leisten, denn in dem genannten Zeitraum liegt eine nicht plausible, deutliche Erhöhung des Heizverbrauchs und somit auch der Kosten vor. Vor und nach dem Zeitraum war der Verbrauch normal. Kommt es zu solch einer Situation, dann ist es die Pflicht des

Vermieters, die Verbrauchsabweichungen plausibel zu erklären. Der Vermieter genügt seiner Erklärungspflicht nicht bereits durch den Hinweis, der Mieter habe den Verbrauch selbst verursacht. Viel-

mehr hat der Vermieter die Schwankungen im Verbrauch zu erläutern. Kommt der Vermieter dieser Erklärungspflicht nicht nach, ist eine Nachzahlungspflicht des Mieters ausgeschlossen.

1. Ausgaben		Verteilung		Abrechnungsbetrag	
Konto				Gesamt	Br Anteil
a) Verbrauchskosten					
Allgemeinstrom	Fläche Wohnen m²	775,800	102,400		
Schornsteinfeger	Fläche Wohnen m²	775,800	102,400		
Vasser	Fläche Wohnen m²	775,800	102,400		
Kosten für lfd. Wartung und Pflege					
usmeister	Fläche Wohnen m²	775,800	102,400		
sonstige Kosten (2)					
Wartungsleistung	Fläche Wohnen m²	775,800	102,400		3,2
	Fläche Wohnen m²	775,800	102,400		1,8

Gibt es für eine kurze Zeit eine unnormale Abweichung beim Verbrauch, so muss der Vermieter darlegen, worher der Mehrverbrauch kommt. Andernfalls müssen die Mieter die Mehrkosten nicht zahlen. So urteilte der Bundesgerichtshof. Foto: Wölki

Mieter darf sich auch bewegen

Gibt es in einer Hausordnung die Anweisung, dass im Sinne der Mitbewohner in der Zeit von 13 bis 15 Uhr und von 21 bis 7 Uhr sowie an Feiertagen bis 9 Uhr unbedingte Ruhe zu halten und Fernseher und Radio stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken sein soll, so ist dies unwirksam. In einem Fall hatten Mieter gegen ihren über ihnen wohnenden Nachbarn geklagt, weil sie sich von diesem gestört fühlten. Er hätte nachts ferngesehen, benutze Haushaltsgeräte, trample und laufe über quiet-schende Dielen in den vorgeschriebenen Ruhezeiten.

Das Amtsgericht Hamburg (Az. 21 C 402/23) entschied allerdings, dass diese Regeln unwirksam seien, denn dies kann bedeuten, dass sich der betroffene Mieter je nach baulichem Zustand des Hauses kaum bis gar nicht in seiner Wohnung bewegen darf, das heißt zugespitzt sich nicht einmal nachts von dem Schlafzimmer zur Toilette bewegen darf, da jede Laufbewegung oder das Öffnen von Türen mit Geräuschen verbunden sei.

Urteil für Wohnungseigentümer

Keine allgemeine Pflicht zur Einholung von Vergleichsangeboten bei Erhaltungsmaßnahmen

(BGH) Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass Wohnungseigentümer vor der Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen nicht allgemein verpflichtet sind, mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Damit hat der Bundesgerichtshof der langjährigen gerichtlichen Praxis, Beschlüsse über Erhaltungsmaßnahmen allein wegen fehlender Vergleichsangebote für ungültig zu erklären, eine Absage erteilt. Ob eine entsprechende Beschlussfassung hinsichtlich der vorliegenden Informationen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, hängt vielmehr von den Umständen des Einzelfalls ab; dazu enthält die Entscheidung nähere Vorgaben.

In dem konkreten Fall hatten Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft geklagt, weil von der Versammlung Beschlüsse über anstehende Erhaltungsmaß-

nahmen in der Mehrhausanlage gefasst wurden. Dazu zählten zwei Fenster in einer Wohneinheit, der Austausch zweier Vordachverglasungen inklusive Malerarbeiten sowie der Austausch eines weiteren Fensters einer Wohneinheit. Die Preise wurden von einer Glaserlei gegeben, mit der die Gemeinschaft schon seit Jahrzehnten positive Erfahrungen gemacht hatte. Die Kläger jedoch verlangten Vergleichsangebote.

Der Bundesgerichtshof hat nun der Revision der Beklagten stattgegeben. Dem liegen folgende Erwägungen zu Grunde:

Die Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum muss auf einer hinreichenden Tatsachengrundlage erfolgen. Auch wenn sich Vergleichsangebote insoweit als Tatsachengrundlage eignen, gibt es entgegen der nahezu einhelligen Auffassung der Instanzgerichte keine allgemeine Pflicht zu

deren Einholung, sobald eine bestimmte Bagatellgrenze überschritten ist. Dem Gesetz lässt sich eine solche Vorgabe nicht entnehmen. Dies gilt erst recht für die Forderung, mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen und davon nur sogenannte Bagatellmaßnahmen auszunehmen. Eine solche schematische Betrachtungsweise würde der Vielgestaltigkeit der in Betracht kommenden Sanierungsmaßnahmen nicht gerecht und zudem das Ermessen der Wohnungseigentümer zu sehr einschränken.

Auch der Umstand, dass der einzige Anbieter schon in der Vergangenheit zur Zufriedenheit der Wohnungseigentümer tätig war, kann es gegebenenfalls rechtfertigen, von der Einholung weiterer Angebote abzusehen. Für einen vernünftig und wirtschaftlich denkenden Eigentümer ist neben dem Preis entscheidend, ob zu erwarten ist, dass der Auftragnehmer die

ihm aufgegebenen Arbeiten sorgfältig und zügig ausführt, dass er den verabredeten Zeitplan einhält und qualifiziertes Personal zur Verfügung stellt und dass er etwaigen Beanstandungen zeitnah nachgeht und diese vollständig behebt. Diese Punkte können die Eigentümer besser einschätzen, wenn sie ein Unternehmen beauftragen, mit dem sie in der Vergangenheit positive Erfahrungen gemacht haben.

Schließlich handelt es sich bei der bisherigen „Drei-Angebote-Regel“ der Instanzgerichte um eine reine Verfahrensvorgabe, die in der Sache nichts über die Eignung und den marktgerechten Preis eines Angebots aussagt. Auch wenn ein Beschluss über eine Erhaltungsmaßnahme nicht schon wegen fehlender Vergleichsangebote zu beanstanden ist, kann er deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, weil das vorliegende Angebot objektiv ungeeignet und/oder überteuert ist.

Einschnitte beim Wohngeld sind ein sozialpolitischer Rückschritt

Kurz vor den Beratungen im Haushaltsausschuss Anfang Juli warnen die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) und der Deutsche Mieterbund (DMB) vor geplanten Kürzungen beim Wohngeld. Die Einsparungen treffen Haushalte, die am stärksten auf Unterstützung angewiesen sind und vergrößern die Wohnungsnot in Deutschland. Beide Verbände fordern den Haushaltsausschuss auf, den Wohngeld-Etat nicht zu kürzen.

Bundesbauministerin Verena Hubertz hatte erklärt, an Einschnitten beim Wohngeld führe „kein Weg vorbei“. Hintergrund ist die angespannte Haushaltslage: Rund eine Milliarde Euro soll im Wohngeld-Etat eingespart werden. Gleichzeitig beziehen etwa 1,24 Millionen Haushalte in Deutschland Wohngeld, im Durchschnitt 287 Euro im Monat. Für viele ist diese Leistung die entscheidende Größe, um ihre Wohnung zu halten. Werden die Zuschüsse reduziert, drohen der Verlust der Wohnung und in der Folge Wohnungslosigkeit.

Wohngeld wirkt präventiv: Es unterstützt einkommensschwache Haushalte, ihre Miete bezahlen zu können, verhindert so Mietrückstände und dadurch bedingte Kündigungen und macht ihre Teilhabe auf dem überhitzten Wohnungs-



Der Anteil der Miete am Gesamteinkommen steigt immer mehr. Zur Zeit liegt er bei durchschnittlich 48 Prozent. Foto: Pixabay

markt erst möglich. Die geplanten Kürzungen würden genau diesen Schutz aufheben und das zu einem Zeitpunkt, an dem der finanzielle Druck auf Mietende weiter wächst. Nach aktuellen Hochrechnungen der BAG W haben in Deutschland mehr als eine Million Menschen keine eigene Wohnung; rund 56.000 leben unter prekären Bedingungen ohne jede Unterkunft auf der Straße.

„Wohnungsverluste sind vor allem für armutsgefährdete Haushalte eine reale Bedrohung“, sagt Sabine Bösing, Geschäftsführerin der BAG W. „Kürzungen beim Wohngeld erhöhen dieses Risiko

und erweisen sich im Ernstfall als finanzieller Trugschluss: Was der Bund einspart, verlagert sich auf die Kommunen, die für die kostenintensivere Notunterbringung aufkommen müssen und vielerorts bereits überlastet sind. Was mit der Wohngeld-Reform eingespart werden soll, verursacht in der Konsequenz bei Wohnungsverlusten ein Vielfaches an Zusatzkosten.“

Die Bundesregierung hat sich mit dem Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit dazu verpflichtet, Wohnungslosigkeit bis 2030 zu überwinden. BAG W und DMB weisen darauf hin, dass Kürzungen beim Wohngeld die-

sem Ziel direkt zuwiderlaufen mit der Folge einer Zunahme von Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit.

„Eine Kürzung des Wohngeldes wäre in Zeiten explodierender Mieten und steigender Wohnkostenbelastung ein sozialpolitischer Rückschritt und ein falsches Signal, da bereits heute Millionen Mieterhaushalte durch die hohen Wohnkosten finanziell überlastet sind. Fast die Hälfte aller Mieterinnen und Mieter mit niedrigem Einkommen geben durchschnittlich 48 Prozent ihres Einkommens nur fürs Wohnen aus, viele sogar bis zu 60 Prozent. Wohngeld ist notwendig, um bezahlbares Wohnen zu sichern und finanzielle Notlagen zu verhindern. Gleichzeitig brauchen wir eine deutlich höhere staatliche Förderung von Sozialwohnungen und dauerhaft bezahlbaren Wohnungen, um das Wohnungsangebot auszuweiten und den Druck auf die Mieterinnen und Mieter zu senken“, fordert die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, Melanie Weber-Moritz.

BAG W und DMB fordern die Abgeordneten auf, den geplanten Kürzungen Anfang Juli nicht zuzustimmen. Notwendig ist eine Lösung, die soziale Stabilität sichert, einkommensschwache Haushalte schützt und das Wohngeld als präventives Instrument erhält. (dmb)

Mieten sind oft zu hoch

Die Mietpreisprüfstelle in Berlin, die vor gut einem Jahr ihre Tätigkeit aufgenommen hat, hat ihren ersten Jahresbericht veröffentlicht. Von 339 Fällen wurde lediglich bei 19 Fällen, also bei sechs Prozent, ein zulässiger Mietpreis festgestellt. In 94 Prozent aller Fälle, also bei 320 Nachfragen, lag eine unzulässige Miethöhe vor. Bei 222 Fällen gab es sogar den Verdacht von Mietwucher.

Auch in Düsseldorf wird flächendeckend gegen die Mietpreisbremse verstoßen, wie die 2. Düsseldorfer Studie zu Wohnungsmieten gezeigt hat. Dabei wurden insgesamt mehr als 4500 Online-Inserate für unmöblierte Wohnungen aus den letzten zwei Jahren und knapp 1000 Inserate mit möblierten Wohnungen untersucht. Auch Mietpreisüberhöhung und Mietwucher waren oft vertreten.



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




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

Sie haben Interesse?
 Kontaktieren Sie uns unter:
 02351 3544-4333 oder
heb-nachtschule@heb-hagen.de



Hagener Entsorgungsbetrieb

Ärger beim Auszug vermeiden - Wohnungsübergabeprotokoll hilft



Die Freude über die neue Wohnung ist groß, mehr Wohnfläche, einen Balkon, man kann es kaum erwarten, die alte Wohnung loszuwerden. Doch das gestaltet sich manches Mal schwieriger als gedacht. Immer wieder gibt es Unstimmigkeiten zwischen dem Vermieter und dem Mieter.

Wohnungsübergabeprotokoll

Um Auseinandersetzungen zwischen den Parteien zu vermeiden, sollte sich der Mieter beim Auszug aus der Wohnung schriftlich den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung bestätigen lassen. Sinnvoll ist hier ein gemeinsames Wohnungsübergabeprotokoll, das der Vermieter unterschreibt. (Dieses Protokoll ist auf der Internetseite des Mietervereins Hagen unter der Rubrik Service/Musterformulare zu finden.) Das Protokoll hilft, spätere Streitigkeiten über Schäden zu vermeiden, denn der Mieter kann später nicht für Schäden verantwortlich gemacht werden, die im Übergabeprotokoll nicht erwähnt sind. Tatsächlich kann der Vermieter auch nicht erklären, dass bei der Besichtigung offensichtliche Mängel nicht zu sehen gewesen seien.

Schönheitsreparatur

Vorsichtig bei Schönheitsreparaturen! Nicht immer ist der Mieter dazu verpflichtet, die Wohnung zu renovieren, denn Schönheitsreparaturen sind nichts anderes als die Beseitigung von Gebrauchsspuren, die mit malermäßigen Arbeiten zusammenhängen, zum Beispiel Tapete, Farbe und eventuell Gips. Das sollte in jedem Fall zuvor geklärt werden. Das Thema Schönheitsreparaturen ist nicht ganz einfach. Entscheidend ist, was im Mietvertrag steht, und da können Klauseln unwirksam sein. Darüber hat der Bundesgerichtshof (BGH) schon mehrfach entschieden. Rat finden Sie bei den örtlichen Mietervereinen, denn das kann Zeit und Geld sparen.

War die Wohnung bei der Übergabe zu Mietbeginn unrenoviert, so sind sämtliche Klauseln zu Schönheitsreparaturen unwirksam, es sei denn der Vermieter hat dem Mieter einen angemessenen Ausgleich gezahlt.

Wände: Vom Mieter stark farbig gestrichene Wände muss er bei der Wohnungsübergabe wieder weiß gestrichen haben.

Dübellöcher: Nur eine über das übliche Maß hinausgehende Häufung von Dübellöchern ist als übernormale Abnutzung anzusehen. 50 bis 60 Dübellöcher in einem Raum sind zu viele. Verschiedene Gerichtsurteile haben das zugrunde gelegt. Löcher in den Fliesen sollten nach Möglichkeit vermieden werden. Besser ist es, in die Fugen zu bohren. Einen Anspruch auf Entschädigung hat der Vermieter allerdings nicht. Eine Ausnahme sind übermäßig viele Löcher in den Fliesen.

Einbauten: Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters die Wohnung baulich umgestaltet, so muss er diese Umbauten bei Mietende auch wieder zurückbauen, denn meist muss alles wieder in den Urzustand zurückversetzt werden.

Wallbox: Tatsächlich ist ein Mieter auch verpflichtet, eine Wallbox für ein E-Auto wieder zurückzubauen, wenn der Vermieter Zuleitung und Box nach dem Auszug nicht haben möchte.

Bodenbelag: Die alltägliche, normale Nutzung und damit Abnutzung eines Bodenbelags ist in der Regel mit der Miete abgegolten. Sollte jedoch ein Mieter den Bodenbelag beim Einzug ändern, muss er diesen beim Auszug auch wieder in den alten Zustand versetzen. Ebenso farbig gestrichene Türen.

Grundsätzlich gilt, was im Mietvertrag vereinbart wurde.

Zum Schluss noch schnell die Wohnung durchfegen oder durchsaugen. Die Wohnung soll bei Auszug besenrein übergeben werden. Das bedeutet aber in der Regel nicht, dass Teppiche gereinigt und Fenster geputzt werden müssen.

Pexels

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

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

Tel.: 02331-18 86 282

Seniorenservice
& Bodenleger

Malerbetrieb
FARBWUNDER
WIR KÖNNEN MEHR ALS NUR SCHWARZ - WEISS

www.malerbetrieb-farbwunder.de

Das neue Mieterlexikon

Das neue Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes (DMB) ist über die Internetseite des DMB <https://shop.mieterbund.de> oder im Buchhandel erhältlich. Die vollständig überarbeitete Neuauflage im neuen Layout ist ein Nachschlagewerk für Mieter und Vermieter mit allen gesetzlichen Änderungen. Mietrechtsexperten des DMB beantworten präzise und nachvollziehbar Fragen rund um Miete und Wohnen, zum Beispiel Betriebskosten, Schönheitsreparaturen, Mietkaution, Mieterhöhung oder Wohnungsmängel.



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

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

Beitrittserklärung

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

Mitgliedsnummer (wird vom Mieterverein eingetragen) _____

Bitte nachfolgende Angaben in Druckschrift ausfüllen!

Die Mitgliedschaft soll beginnen sofort ab dem _____ privat gewerblich

Anrede

Anrede

Vorname

Vorname Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Name

Name Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Geburtsdatum

Geburtsdatum Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Straße / Hausnummer

Telefon

PLZ / Wohnort

Mobil

E-Mail

Ort Datum Unterschrift Mitglied Unterschrift Ehegatte / Lebensgefährte(in)

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

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

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

Geworben durch

Name / Vorname

Straße / Hausnummer

PLZ / Wohnort

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

Klippert, Thomas Wessner, RA Stefan Wintersohle, Joachim Wortmann
Verlag: Eigenverlag
Redaktion: Bianca Wölki (verantw., Wö), Klaus-P. Dietrich – Die Namen gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Verfassers wieder. – Für unaufgefordert eingesandte Manuskripte wird

keine Haftung übernommen.
Satz und Layout: Bianca Wölki
Erscheinungsweise: Vierteljährlich; Auflage: 9500.
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

Jeden 2. Montag im Monat,
13.45 bis 14.45 Uhr
DRK-Haus Lendel, Lennewiesen 4

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. Dienstag im Monat,
16.30 bis 18.00 Uhr
Bürgerzentrum, Mittelstraße 86 - 88,
EG (rechter Gebäudetrakt), Zimmer B 002

Schwelm

Jeden 1. und 3. Dienstag 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

Das Team unserer Rechtsberater hilft Ihnen gern weiter!



Assessorin jur.
Ann-Kristin
Kordel



Rechtsanwältin
Dorchanaj
Pohanyar



Rechtsanwalt
Martin Kroll

Bitte beachten Sie unsere geänderten Zeiten ab Juni in einigen Außenstellen (rot gefäbt)! Kurzfristige Änderungen entnehmen Sie bitte der Tagespresse oder unserer Internetseite!

Rechtsberatung nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung möglich.

Bitte bringen Sie alle erforderlichen Unterlagen (Mitgliedsnummer, ausgefüllte Anmeldung, Mietvertrag, etc.) geordnet zum Termin mit.

Weber-Moritz Vize der global agierenden IUT

(dmb) Auf der Jubiläumskonferenz der International Union of Tenants (IUT), die in Malmö und Kopenhagen stattfand, wurde die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes (DMB), Melanie Weber-Moritz, zur Vizepräsidentin der IUT gewählt. Im Amt bestätigt wurden die IUT-Präsidentin Marie Linder aus Schweden sowie die zweite Vizepräsidentin Saskia Bolten aus den Niederlanden.

In diesem Jahr feiert die IUT ihr 100-jähriges Bestehen. Sie repräsentiert 80 Mitgliedsorganisationen aus 52 Ländern weltweit. Zu diesem Anlass erinnerte Dan Jørgensen, EU-Kommissar für Energie und Wohnen, daran, dass Wohnen ein Menschenrecht ist. Katrin Stjernfeldt Jammeh, Bürgermeisterin von Malmö machte deutlich, dass bezahlbares Wohnen für alle Menschen sichergestellt werden muss.

Die Konferenz stand im Zeichen wachsender Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten: Rund 150 Millionen Menschen in Europa leben zur Miete, während steigende Mieten, hohe Energiekosten und unzureichende Mieterrechte die soziale



Melanie Weber-Moritz, Präsidentin des DMB, ist zur Vizepräsidentin der IUT gewählt worden.

Foto: dmb/Lena Giovannazzi

Lage vieler Haushalte verschärfen. Die IUT fordert daher entschlossene Maßnahmen, um die Wohnungskrise in Europa bis 2030 zu überwinden.

Im Mittelpunkt stehen dabei klare Prioritäten: die Anerkennung

des Wohnens als Grundrecht, der Aufbau einer Europäischen Wohnungsallianz, gezielte Investitionen in bezahlbaren Wohnraum sowie verbindliche soziale Auflagen für die Verwendung von EU-Mitteln. Außerdem müssen Mietpreisregulierungen, langfristige Mietverträge, der Ausbau gemeinnützigen Wohnens und eine stärkere öffentliche Kontrolle über Wohnraum vorangebracht werden.

Darüber hinaus setzt sich die IUT für eine Begrenzung der Wohnkosten auf maximal 25 Prozent des Haushaltseinkommens, eine Mindestquote von 30 Prozent für sozialen und bezahlbaren Wohnraum in allen EU-Mitgliedsstaaten sowie strengere Regeln gegen Spekulation auf den

Wohnungsmärkten ein. Auch die strengere Regulierung von Kurzzeitvermietungen ist eine zentrale Forderung.

Anlässlich ihrer Wahl zur Vizepräsidentin sagte Melanie Weber-Moritz: „Ich danke den Mitgliedsorganisationen der International Union of Tenants herzlich für das Vertrauen, das sie mir mit der Wahl zur Vizepräsidentin entgegengebracht haben. Diese Wahl ist zugleich Anerkennung für die Arbeit des Deutschen Mieterbundes und ein Auftrag, mich weiterhin mit Nachdruck für starke Mieterrechte und bezahlbaren Wohnraum in ganz Europa einzusetzen. Angesichts der aktuellen Wohnungskrise müssen wir unsere Kräfte international noch stärker bündeln und gemeinsam für das Menschenrecht auf Wohnen kämpfen“, sagte Weber-Moritz.

Für den Deutschen Mieterbund ist die Zusammenarbeit innerhalb der IUT ein entscheidender Hebel, um sich für die Interessen von Mieterinnen und Mietern auf europäischer und internationaler Ebene und für bezahlbares Wohnen einzusetzen.



IUT - Mieterschutz weltweit organisiert

Die IUT - International Union of Tenants (Internationale Mieterunion) feiert in diesem Jahr ihr 100-jähriges Bestehen. Sie ist die internationale Vereinigung von nationalen Mieterschutzorganisationen, zu denen auch der Deutsche Mieterbund gehört. Gleichzeitig fand im Mai die IUT-Weltkonferenz in Malmö und Kopenhagen statt. Ein Treffen, das Mietervertreter, Experten, Forscher, politische Entscheidungsträger und Verbündete aus der ganzen

Welt zusammenbrachte.

Die IUT ist eine nichtstaatliche Organisation. Ihre Tätigkeit ist auf der Mietercharta aufgebaut. Darin hat die IUT ihre Hauptziele festgeschrieben. Zu diesen Hauptzielen zählen unter anderem das Recht auf Wohnen, die Anerkennung von Mieterorganisationen, gesundes und zweckmäßiges Wohnen, erschwingliche Mieten sowie das Recht auf eine würdige Unterkunft für jeden, also keine Diskriminierung. Mittlerweile gehören 52 Staa-

ten mit insgesamt 80 Organisationen zur IUT.

Die Mieterunion beeinflusst die Wohnungspolitik auf EU-Ebene und auch weltweit, unter anderem durch den Wirtschafts- und Sozialrat der Vereinten Nationen, wo sie einen Beraterstatus hat. Sie ist außerdem Mitglied mehrerer EU-Netzwerke und Arbeitsgruppen im Bereich Wohnen, darunter das Europäische Wohnungsforum und die Wohnungspartnerschaft für die EU-Städteagenda.

1926 haben sich Mietervereinigungen aus Schweden, Schweiz, Deutschland und Österreich auf dem ersten internationalen Mieterkongress zusammengetan und gründeten die erste internationale Mieterliga. Mittlerweile liegt der Hauptsitz der IUT in Stockholm. Ziel ist es, die Interessen der Mieter zu schützen und erschwingliche und anständige Mietwohnungen auf der ganzen Welt zu fördern. Die IUT ist die globale Bewegung für Mieterrechte.