



## Heute lesen Sie

Kommentar

### Schonfrist für Mieter ist beendet

Seite 2

### Neues aus Berlin

Seite 3

### Mitglieder- versammlungen

Seiten 4 und 5

### Klage gegen Mietendeckel

Seite 6

### Unsere Beratungsstellen

Seite 7

### Keine Einsicht ins Grundbuch

Seite 8

### Was ist im Garten erlaubt

Seite 12

Verhandlungen stehen an

## Diverse Mietspiegel im Gebiet der Bürogemeinschaft fünf Jahre alt

**Hagen.** (MV) In verschiedenen Städten und Kreisen stehen Mietspiegel-Verhandlungen an. Der Mietspiegel ist ein wichtiger Indikator für alle Mieter - insbesondere bei Mieterhöhungs-Verlangen.

Mit dabei sind der Hochsauerlandkreis, der Märkische Kreis, der Kreis Olpe sowie Gevelsberg, Schwelm, Wetter und Herdecke.

Verfassungsgerichtshof lässt Volksbegehren nicht zu

## Kein Mietenstopp in Bayern

„Eine enttäuschende Entscheidung für die bayerischen Mieterinnen und Mieter“, kommentiert der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, die Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs, das Volksbegehren „6 Jahre Mietenstopp“ nicht zuzulassen. „Die Neuvertragsmieten in München liegen derzeit bei 18,31 Euro pro Quadratmeter. Solche Wuchermieten sind unanständig und gefährden den sozialen Frieden in unserem Land. Die bayerischen Mieterinnen und Mieter hätten eine Atempause dringend gebraucht. Jetzt ist der Bundesgesetzgeber dran“, so Siebenkotten.

„Denn wenn, wie die Verfassungsrichter sagen, der Bund zuständig ist, muss die Bundesregierung nun endlich ihrer Verantwortung gerecht werden und für eine wirksame Mietenbegrenzung in laufenden Mietverträgen sorgen, und zwar unverzüglich. Ausreden gelten nicht! Helft endlich den Mieterinnen und Mietern, die keine weiteren Mieterhöhungen mehr ertragen können“, appelliert Siebenkotten an die Bundesregierung.

Unbezahlbare Mieten sind nicht nur ein bayerisches Problem - alle großen Städte und Ballungszentren haben mit steigenden Mieten zu kämpfen. Laut einer aktuellen

Studie des Portals Immowelt zahlt der Kölner Mieter 11,10 Euro pro Quadratmeter, wenn er eine Wohnung anmietet, der Berliner 12,20 Euro und der Hamburger 12,10 Euro.

Laut Statistischem Bundesamt ist der Index der Wohnungsmieten zuletzt um 1,4 Prozent gestiegen, das allgemeine Preiswachstum lag im Mai dagegen nur bei 0,6 Prozent.

„Die Mieten galoppieren den Löhnen davon. Um die Mieterinnen und Mieter vor den Auswüchsen der Preistreiber auf dem Mietwohnungsmarkt zu schützen, ist nun der Bundesgesetzgeber gefragt. Mieter müssen unbedingt und sofort vor Mieten geschützt werden, die nur noch Renditegelüste befriedigen und für die meisten Mieterinnen und Mieter nicht bezahlbar sind bzw. zu Verschuldung führen“, fordert Siebenkotten.

„Die Bestandsmieten dürfen in den nächsten fünf bis sechs Jahren nur noch im Rahmen der Inflationsrate erhöht werden. Außerdem fordern wir die effektive Begrenzung der Neuvertragsmieten, und zwar bundesweit auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nur die Neubaumieten dürfen darüber liegen, alle anderen Ausnahmen sind zu streichen.“

Mieterverein empfiehlt:

## Nebenkosten- Abrechnung von Altro Mondo prüfen lassen

**Hagen.** (MV) Es sind schon seltsame Dinge, die bei der Altro Mondo Hausverwaltung geschehen: In diesen Tagen haben viele Mieter ihre Nebenkosten-Abrechnungen erhalten. Und die haben es in sich. Hohe Nachforderungen sind die Regel.

Nicht selten ergeben sich nach

der Überprüfung aber statt hoher Nachzahlungen satte Guthaben. Rechtsanwältin Claudia Scholten, Vertragsanwältin des Mietervereins und Fachanwältin für Miet- und



Wohnungseigentumsrecht, hat eine klare Empfehlung für die Mitglieder parat: „Bringen Sie uns Ihre Abrechnung. Damit die Kautionszahlung abgesichert ist und Altro Mondo diese nicht rechtswidrig mit vermeintlichen Betriebskosten-Forderungen verrechnet, bitten wir Sie, uns mitzuteilen, wie hoch Ihre Kautionszahlung war, um dann weitere rechtliche Schritte einzuleiten.“

Nach den Sommerferien diverse Änderungen bei den Mietervereinen

## Rechtsberatung nur mit Vorsichtsmaßnahmen

**Hagen.** (MV) Die Bürogemeinschaft der Mietervereine kehrt langsam zu normalem Leben zurück. Der Leiter der Rechtsabteilung, Rechtsanwalt Stefan Wintersohle, mahnt allerdings zur Vorsicht: „Die persönliche Rechtsberatung soll wieder im Mittelpunkt stehen, aber die digitale Übertragung von Daten und die telefonische Beratung funktionieren bestens. Das haben wir ja ausprobieren müssen. Deshalb wird das in Zukunft immer mehr Platz greifen.“

So gibt es mittelfristig einige Änderungen. Die telefonische Kurzberatung in der bisherigen Form wird gestrichen. Statt dessen werden die Mitglieder - nach Terminvereinbarung - vom zuständigen Rechtsberater angerufen, dem vorher auch die entsprechenden Akten zu dem Fall zur Verfügung gestellt werden.

Stefan Wintersohle: „Dann können wir deutlich effektiver arbeiten, weil wir alle das Mitglied betreffen-

den Informationen vorliegen haben. Ein weiterer Punkt ist die freie Sprechstunde dienstags und donnerstags. In Corona-Zeiten haben wir sie abgeschafft, weil nicht zu kontrollieren war, wer wann zu welchem Rechtsberater wollte. Unser Wartezimmer ist nicht so groß, dass zehn oder mehr Mitglieder die derzeit gültigen Abstandsregeln einhalten könnten.“

Auch in den Außenberatungsstellen bleibt nichts so wie es war. Grundsätzlich werden nur Mitglieder beraten, die vorher einen Termin vereinbart haben. Außerdem sind bei allen Beratungsstellen die gültigen Regeln bezüglich Abstand und die Maskenpflicht obligatorisch.

Anwalt Wintersohle ist optimistisch: „Wir haben immer eine Rechtsberatung durchgeführt, auch wenn es teilweise große Probleme gab. Wir werden auch in Zukunft für unsere Mitglieder da sein - entweder persönlich, am Telefon oder auch per Mail.“



Der Kommentar – von Klaus-P. Dietrich

## Schonfrist für Mieter ist beendet

Hunderttausenden Mietern kann nun trotz anhaltender Kurzarbeit, Arbeitslosigkeit und Einkommenseinbußen wieder wegen Mietrückständen gekündigt werden, auch wenn diese rein corona-bedingt sind. Der Deutsche Mieterbund hatte gefordert, die Maßnahmen zum Schutz der Mieter vorerst bis zum September 2020 zu verlängern. Aus der SPD kam Zustimmung, die oppositionellen Grünen und Linken haben ebenfalls signalisiert, das mitzutragen. Denn die Sorgen und Probleme sind noch längst nicht vorbei. Sind doch die Mieten – vor allem in Städten und Ballungszentren – auch weiterhin horrend hoch.

Wenn jemand geglaubt hatte, der Schutz der Mieter vor Kündigung wäre mehr als der Versuch der Verantwortlichen in der Bundesregierung gewesen, sich einen sozialen Anstrich zu geben, der hat sich nun deutlich geirrt! Die Handschrift der CDU/CSU ist klar zu erkennen. Die FDP spielt zum Glück im Augenblick keine wichtige Rolle.

Wer – wie in der Vergangenheit so oft deutlich geworden – offensichtlich nur die Interessen der Vermieter vertritt, dem ist

eine Wandlung vom Saulus zum Paulus auch nicht abzunehmen.

Was in diesem Fall besonders unangenehm – und am eigentlichen Problem haarscharf vorbei – auffällt, ist folgendes. Der „normale“ Mieter hat in der Regel einen kleinen Notgroschen. Den hat er möglicherweise aufgebraucht, um die Miete, die Kosten für Strom, Gas, Wasser und Telefon zu bezahlen. Und jetzt, wo es darauf ankommt, Menschen in finanziellen Notlagen, in die diese unverschuldet geraten sind, unbürokratisch und schnell zu helfen, tut unsere Bundesregierung einmal mehr – nichts! Wir werden vor den nächsten Wahlen sicher an dieses Verhalten erinnern.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher die sofortige Einrichtung eines „Sicher-Wohnen-Fonds“. Dieser Fonds, an dessen Finanzierung auch die Wohnungswirtschaft beteiligt werden soll, würde Mieter und Vermieter vor Wohnungsverlust und finanzieller Schieflage bewahren. Ein notwendiger Schritt, der seine Wirkung sofort entfalten kann.

Schönen Tag noch!



## Regierung verlängert Corona-Kündigungsschutz nicht Siebenkotten: Einrichtung eines „Sicher-Wohnen-Fonds“ jetzt dringender denn je

Berlin. (dmb) „Wir bedauern außerordentlich, dass die Regierung die weiterhin bestehenden wirtschaftlichen Nöte hunderttausender Wohnraum- und Gewerbemieter in Deutschland nicht erkannt hat. Viele Mieter müssen nun ab sofort befürchten, ihre Wohnung und ihre Gewerbeflächen zu verlieren, wenn sie aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie unverschuldet ihre Mieten nicht oder nicht vollständig zahlen können“, kommentiert der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, die Entscheidung der Bundesregierung, den corona-bedingten Kündigungsschutz nicht für Juli bis September 2020 zu verlängern. „Wir wissen, dass der SPD-Teil der Bundesregierung – u.a. die zuständige Ministerin, Christine Lambrecht – unsere entsprechende Forderung nach Kräften unterstützt hat, genauso wie die oppositionellen Grünen und Linken. Für die Blockadehaltung der CDU/CSU bringen wir keinerlei Verständnis auf. Die Betroffenen werden diese als Schlag ins Gesicht empfinden.“

Um die auf große Teile der Mieterschaft zurollende Kündigungswelle abzufangen und sowohl

Mieter als auch Vermieter, die von Corona hart in ihrer wirtschaftlichen Existenz getroffen sind, vor Wohnungsverlust und finanzieller Schieflage zu schützen, fordert der Deutsche Mieterbund im Übrigen seit Monaten die sofortige Einrichtung eines „Sicher-Wohnen-Fonds“.

„Mieterinnen und Mieter können nichts dafür, dass sie wegen Corona in finanzielle Not geraten sind. Die Folgen der Corona-Krise dürfen nicht auf ihrem Rücken ausgetragen werden. Sie brauchen daher jetzt sofort solidarische finanzielle Hilfe. Können Mieter ihre Miete nicht bezahlen, da sie weiter-

hin pandemie-bedingt Einkommensverluste haben, muss ihre Miete schnell und unbürokratisch durch den Solidarfonds übernommen werden. Im Nachhinein sind dann Wohngeldansprüche u. ä. zu prüfen und ggf. gegenzurechnen. An der Finanzierung dieses Fonds muss die Wohnungswirtschaft beteiligt werden, da sie – im Gegensatz zu Teilen der Mieterschaft und anderen Branchen – bislang gut durch die Krise gekommen ist,“ fordert Siebenkotten.



### Mieterbund 24

## BGH: Fauler Kompromiss zu Schönheitsreparaturen

Im zugrundeliegenden Fall forderten zwei Berliner Mieter, die vor 15 bzw. 25 Jahren eine nicht renovierte Wohnung bezogen hatten, ihren Vermieter auf, die Wohnung zu renovieren bzw. einen Kostenvorschuss für Maler- und Tapezierarbeiten zu zahlen.

Der Bundesgerichtshof entschied: Zieht ein Mieter in eine nicht renovierte Wohnung, kann er zwar grundsätzlich von seinem Vermieter die Renovierung der Wohnung verlangen. Dies gilt laut Senat jedoch nur für den Fall, dass sich der Zustand der Wohnung seit Bezug deutlich verschlechtert hat. Zudem soll der Mieter an den (hälftigen) Kosten der Renovierung beteiligt werden (BGH VIII ZR 163/18, VIII ZR 270/18).

Der Deutsche Mieterbund kritisiert dieses Urteil als gesetzeswidrig, praxisfremd und streitträchtig. Die Konsequenz dieses Urteils wird wohl sein, dass Mieter in Zukunft eher nicht von ihrem Recht auf Instandhaltung der Wohnung durch den Vermieter Gebrauch machen werden, da sie dadurch eventuell in eine Kostenfalle tappen. An der Tatsache, dass Mieter eine nicht renovierte Wohnung nicht streichen müssen – auch nicht bei Auszug – hat sich durch das neue Urteil jedoch nichts geändert.

## Gestiegene Wohn-Nebenkosten

Laut Bund der Steuerzahler sind die Wohnnebenkosten in den vergangenen Jahren in keiner anderen deutschen Landeshauptstadt so stark gestiegen wie in Hannover. Fast 200 Euro müsse ein Musterhaushalt inzwischen mehr bezahlen als 2016 – ein Anstieg um 11 Prozent. Grund dafür seien vor allem deutlich gestiegene Abfallgebühren. Insgesamt fielen in Hannover im laufenden Jahr 1960 Euro an Nebenkosten an – nur in Saarbrücken, Bremen, Hamburg und West-Berlin sei es teurer.

Wir suchen zum 1. 1. 2021

## Mitarbeiter m/w/d für Öffentlichkeitsarbeit in Teilzeit (50 Std./Monat)

Zu ihren Aufgaben zählt neben der Herstellung unserer Mitgliederzeitung „WohnenAktuell“ auch die redaktionelle Bearbeitung von Artikeln des Deutschen Mieterbundes und die eigenständige Recherche und das Verfassen von eigenen Artikeln sowie der Versand per Mail an ca. 60 Lokalredaktionen.

Die regelmäßige Pflege unseres Internet-Auftritts ist ebenfalls zu gewährleisten.

Außerdem sind diverse Drucksachen (liegen größtenteils vor) bei Bedarf im Hause zu produzieren oder bei größerer Auflage extern zu vergeben.

Die Pressemitteilungen sind in MS Word zu erstellen.

Die Zeitung wird in CorelDRAW produziert und als PDF an den ftp-Server des Druckhauses übermittelt.

Ihre Bewerbung richten Sie bitte an: Vorstand des Mietervereins Hagen e.V., Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen, oder digital an: Klaus-P.Dietrich@mietervereine-hagen.de



Dr. Melanie  
Weber-Moritz,  
Bundesdirektorin  
des  
Deutschen  
Mieterbundes



## Den Klima- wandel nicht vergessen

Die Corona-Pandemie hat das öffentliche Leben weltweit stillgelegt. Leere Straßen, stornierte Urlaubsreisen und eingeschränkte Produktion hatten neben der Eindämmung des Virus einen positiven Nebeneffekt: Es wurden weniger klimaschädliche Emissionen durch Fabriken, Flugzeuge und andere Verkehrsmittel erzeugt, die Lärmbelastung nahm ab. Nach aktuellen Schätzungen wird die Bundesrepublik ihre für 2020 angepeilten und bereits aufgegebenen Klimaziele doch noch einhalten können.

Dass dafür erst eine Pandemie notwendig war, ist besorgniserregend, denn es zeigt, wie viel in Sachen Klimaschutz im Argen liegt. Deshalb sollte die erzwungene Atempause dringend genutzt werden, um Klima- und Umweltschutzprojekte voranzutreiben.

Das wünschen sich auch die Bürger: In einer Ipsos-Umfrage sagten 57 Prozent der Befragten, dass bei allen Maßnahmen zur Unterstützung der Wirtschaft der Klimaschutz in den Vordergrund gestellt werden müsse. Über zwei Drittel der Bundesbürger halten den Klimawandel langfristig für eine ebenso ernste Krise wie die COVID-19-Pandemie.

Grund genug, dass sich die Bundesregierung endlich mehr mit dem Thema beschäftigt. Es gilt, neben umweltfreundlichen Verkehrskonzepten und einem funktionierenden Modell für den Handel mit CO<sub>2</sub>-Emissionsrechten den Gebäudebereich nicht außer Acht zu lassen. Energetische Sanierungen müssen vorangetrieben werden – aber nicht auf dem Rücken der Mieter. Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb im Sinne des Klima- und des Mieterschutzes eine gerechte Kostenverteilung zwischen Staat, Mieter und Vermieter.

## Für die Mieter „kein Grund zur Freude“

### Deutsche Wohnen nun im DAX

**Berlin.** Die Deutsche Wohnen – seit Juni im DAX vertreten – bleibt auch unter dem Berliner Mietendeckel profitabel. Die Mieten beim Konzern stiegen in den ersten drei Monaten 2020 auf vergleichbarer Fläche um 2,4 Prozent. In den 116.000 Berliner Einheiten waren es 2,3 Prozent. Ohne den Mietendeckel wäre bundesweit ein Prozentpunkt mehr möglich gewesen, sagte Vorstandschef Michael Zahn. Der operative Gewinn sank im ersten Quartal um 3,9 Prozent auf 140,9 Millionen Euro.

Im November muss der Konzern allerdings Tausende Mieten senken. Nach dem Gesetz sind dann Bestandsmieten zu reduzieren, die mehr als 20 Prozent über der zulässigen Obergrenze liegen. „Hiervon sind circa 30 Prozent

unserer Berliner Mietverhältnisse betroffen“, sagte Vorstandsmitglied Lars Urbansky.

Das Unternehmen rechnet für 2020 mit Mietausfällen von neun Millionen Euro durch das Gesetz, für 2021 mit 30 Millionen Euro weniger. Bundesweit hatte der Konzern 2019 Mieteinnahmen in Höhe von 862 Millionen Euro. Anfang Juni ist der Konzern zudem in den DAX aufgestiegen.

Mietervertreter sind darüber besorgt: Die Deutsche Wohnen werde nun noch stärker in den Fokus internationaler Investoren rücken, die hohe Dividenden erwarteten, hieß es beim DMB. „Der Druck zu Mietsteigerungen wird daher steigen“, sagte DMB-Sprecherin Jutta Hartmann. „Für Mieter ist es kein Grund zur Freude.“

## Neue Pressesprecherin beim Mieterbund

### Ulrich Ropertz geht – Dr. Jutta Hartmann kommt

**Berlin.** Fast 35 Jahre lang war Ulrich Ropertz in der Geschäftsstelle des Deutschen Mieterbundes, erst in Köln, ab 2002 dann in Berlin tätig. Gehörte er anfangs noch zum Team der juristischen Abteilung, übernahm er einen immer größeren Teil der Öffentlichkeitsarbeit, bis bald alle medialen Anfragen bei ihm und seinem Team zusammenliefen.



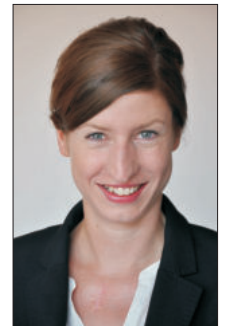
Egal ob Fernsehen, Radio oder Zeitungen – alle wollten seine klaren Analysen und O-Töne aus dem DMB-Vorstand für ihre Sendungen oder Artikel verwenden. Das Telefon klingelte den ganzen Tag – Ropertz blieb immer freundlich und geduldig und erklärte auch die kompliziertesten Sachverhalte stets kompetent und verständlich.

Als Geschäftsführer kümmerte er sich zudem um viele organisatorische Aufgaben, die in einem so großen Verband wie dem Deutschen Mieterbund täglich

anfallen. Auch der reibungslose Ablauf der alle zwei Jahre stattfindenden Mietertage ist ohne sein Engagement und Organisationstalent kaum denkbar.

Doch selbst das schönste Arbeitsleben endet einmal. Ulrich Ropertz, der als Pressesprecher die Mieterzeitung und deren Inhalt maßgeblich prägte, hat die DMB-Geschäftsstelle am 1. März 2020 in Richtung Ruhestand verlassen.

Der DMB dankt ihm für die jahrelange hervorragende Arbeit und wünscht ihm einen guten Start in den neuen Lebensabschnitt mit viel Zeit für Familie, Freunde und Hobbys!



Die DMB-Pressearbeit wird natürlich wie gewohnt weitergehen. Die neue Pressesprecherin des Deutschen Mieterbundes ist Dr. Jutta Hartmann. Sie kennt den Verband gut, denn sie arbeitete jahrelang in der DMB-Rechtsabteilung. Dort beantwortete sie komplizierte Leser- und Mitgliederfragen fundiert und verständlich, verfasste juristische Fachtexte und vertrat den Mieterbund sachkundig auf Fachveranstaltungen.

Unter ihrer Leitung bleibt die Pressestelle auch künftig kompetenter Ansprechpartner für Medien, Politik und Mietervereine. Jutta Hartmann wird die wichtige Öffentlichkeitsarbeit des Verbandes für Mieterrechte und Mieterschutz fortführen.

Wir wünschen ihr viel Erfolg und Freude bei den neuen Aufgaben!

**Lukas Siebenkotten, Präsident**

**Dr. Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin**

## Home-Office als Gewerbe?

**Berlin.** Mieterhöhung wegen zu viel Home-Office? Was nach einem schlechten Scherz klingt, ist einem Berliner nach Angaben der „BZ“ gerade passiert. Demnach kündigte der Vermieter von Anton S. eine Mieterhöhung an – weil der Mieter und seine Partnerin die Wohnung wegen der Corona-Pandemie seit Wochen „teilewerblich“ nutzten. Die Nutzung eines Computers zu privaten Zwecken sei zwar zulässig, aber keine Vollzeit-Erwerbstätigkeit zweier Mieter, argumentierte die Verwaltung und forderte einen Zuschlag für die „teilewerbliche Nutzung“.

Zudem müsse der Mieter sich eine Erlaubnis für die Nutzung holen, andernfalls sei das Home-Office

unzulässig. Für den Fall, dass die Mieter ohne Erlaubnis weiter in der Wohnung arbeiteten, drohte der Vermieter sogar mit Abmahnung oder Kündigung.

Zwar dürfe man eine Wohnung grundsätzlich nicht beruflich oder gewerblich nutzen, sagt DMB-Pressesprecherin Jutta Hartmann. Laut dem Bundesgerichtshof können Mieter aber von zu Hause arbeiten, wenn die Nachbarn nicht durch Kundenverkehr belästigt werden, die Wohnung nicht komplett umgebaut oder beschädigt wird. All diese Einschränkungen treffen im geschilderten Fall nicht zu. Leider zeigte sich der Vermieter bisher dennoch nicht einsichtig.

**Stefan  
Wintersohle**

Rechtsanwalt

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 50 • Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

eMail RA.Wintersohle@t-online.de



Fachanwalt für  
Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

## Bitte melden Sie sich an

Nach den geltenden Vereinssatzungen müssen sich Mitglieder, die an den Versammlungen teilnehmen möchten, mit einer Frist von zwei Wochen vor dem Versammlungstag schriftlich anmelden. Füllen Sie bitte den untenstehenden Coupon aus und senden Sie ihn an die **Geschäftsstelle der Mietervereine, Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen**.

Den fristgerecht angemeldeten Mitgliedern wird der Geschäftsbericht per Post rechtzeitig zugeschickt. Kassen- und Kassenprüfungsbericht können nach Terminvereinbarung in den zwei Wochen vor der Versammlung in der Geschäftsstelle eingesehen werden. Die Stimmkarten werden unmittelbar vor der Versammlung ausgegeben.

Während der Versammlung werden Getränke und ein Imbiss gereicht. Die Kosten übernimmt der Verein.

Ich bin Mitglied des Mietervereins .....

und werde mit.....Personen an der Mitgliederversammlung teilnehmen.

Name, Vorname	
Straße, Haus-Nr.	
PLZ	Ort
Telefon	Datum
Mitgliedsnummer	Unterschrift

## Einladung zur Mitgliederversammlung

### Mieterverein Hagen e.V.

Der Vorstand lädt hiermit ein zur

### Mitgliederversammlung

am Dienstag, 6. Oktober 2020, 18.00 Uhr,  
im Restaurant „Kolpinghaus“, Bergischer Ring 18,  
58095 Hagen

#### Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsbericht
5. Kassen- und Kassenprüfungsbericht
6. Aussprache zu TOP 4 und 5
7. Entlastung des Vorstands
8. Beschluss über eine neue Satzung (Entwurf wird Ihnen auf Wunsch zugesandt)
9. Wahl eines Rechnungsprüfers
10. Anträge
11. Verschiedenes

## Einladung zur Mitgliederversammlung

### Mieterverein Herdecke-Wetter e.V.

Der Vorstand lädt hiermit ein zur

### Mitgliederversammlung

am Mittwoch, 7. Oktober 2020, 18.00 Uhr, in den Räumlichkeiten der Bürogemeinschaft der Mietervereine, Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen

#### Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsbericht
5. Kassen- und Kassenprüfungsbericht
6. Aussprache zu TOP 4 und 5
7. Entlastung des Vorstands
8. Beschluss über eine neue Satzung (Entwurf wird Ihnen auf Wunsch zugesandt)
9. Wahl eines Rechnungsprüfers
10. Anträge
11. Verschiedenes

## Einladung zur Mitgliederversammlung

### Mieterverein Schwelm und Umgebung e.V.

Der Vorstand lädt hiermit ein zur

### Mitgliederversammlung

am Mittwoch, 7. Oktober 2020, 15.00 Uhr, in den Räumlichkeiten der Bürogemeinschaft der Mietervereine, Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen

#### Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsbericht
5. Kassen- und Kassenprüfungsbericht
6. Aussprache zu TOP 4 und 5
7. Entlastung des Vorstands
8. Ersatzwahlen zum Vorstand
9. Beschluss über eine neue Satzung (Entwurf wird Ihnen auf Wunsch zugesandt)
10. Wahl eines Rechnungsprüfers
11. Anträge
12. Verschiedenes

## Warum brauchen die Vereine eine neue Satzung?

Die Satzung ist praktisch das „Grundgesetz“ eines Vereins. Jeder Verein braucht sie – jeder Verein hat sie! Bei einem eingetragenen Verein – einem e. V. – wird sie beim zuständigen Amtsgericht hinterlegt und dem Gericht jede Änderung mitgeteilt. Rechtswidrige Passagen sollen so ausgeschlossen werden.

Es gibt Regelungen, die eine Vereinssatzung enthalten muss, Dinge, die eine Vereinssatzung enthalten soll und Inhalte, die eine Vereinssatzung enthalten kann.

Die Satzung eines eingetragenen Vereins muss nach Paragraph 57 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) den Zweck des Vereins festlegen, dem Verein einen Namen geben, den Sitz des Vereins bestimmen und eine Aussage darüber enthalten, dass der Verein eingetragen werden soll.

Mit dem Vereinszweck soll angegeben werden, welche Ziele der Verein verfolgt und was durch den Verein erreicht werden soll. Er ist der Leitsatz für die Vereinstätigkeit!

Die Satzungen unserer Vereine stammen aus den 1970er Jahren und sind nicht mehr auf der Höhe der Zeit. Sie sind in weiten Teilen unterschiedlich und überladen. Deshalb wollen wir sie vereinheitlichen und überflüssige Passagen löschen. Beispiel: Die Bezirksleitung und Bezirksmitgliederversammlungen sind in den Satzungen enthalten; jedoch hat es sie in der Realität nie gegeben.

## Einladung zur Mitgliederversammlung

### Mieterverein Sauerland und Umgebung e.V.

Der Vorstand lädt hiermit ein zur

### Mitgliederversammlung

am Mittwoch, 28. Oktober 2020, 18.00 Uhr, im Restaurant „Zum Landsberger Hof“, Alter Markt 18 – 20, 59821 Arnsberg

#### Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsbericht
5. Kassen- und Kassenprüfungsbericht
6. Aussprache zu TOP 4 und 5
7. Entlastung des Vorstands
8. Beschluss über eine neue Satzung (Entwurf wird Ihnen auf Wunsch zugesandt)
9. Wahl eines Rechnungsprüfers
10. Anträge
11. Verschiedenes

## Einladung zur Mitgliederversammlung

### Mieterverein Lennetal und Umgebung e.V.

Der Vorstand lädt hiermit ein zur

### Mitgliederversammlung

am Dienstag, 27. Oktober 2020, 18.00 Uhr, im Restaurant „Vier Jahreszeiten“, im Schützenhof, Dammstraße 33, 58791 Werdohl

#### Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsbericht
5. Kassen- und Kassenprüfungsbericht
6. Aussprache zu TOP 4 und 5
7. Entlastung des Vorstands
8. Ersatzwahlen zum Vorstand
9. Beschluss über eine neue Satzung (Entwurf wird Ihnen auf Wunsch zugesandt)
10. Wahl eines Rechnungsprüfers
11. Anträge
12. Verschiedenes

## Einladung zur Mitgliederversammlung

### Mieterverein Nordhessen e.V.

Der Vorstand lädt hiermit ein zur

### Mitgliederversammlung

am Mittwoch, 4. November 2020, 16.00 Uhr, im Gasthaus „Enzian“, Am Berndorfer Tor 3, 34497Korbach

#### Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit
3. Wahl einer Mandatsprüfungskommission
4. Geschäftsbericht
5. Kassen- und Kassenprüfungsbericht
6. Aussprache zu TOP 4 und 5
7. Entlastung des Vorstands
8. Ersatzwahlen zum Vorstand
9. Beschluss über eine neue Satzung (Entwurf wird Ihnen auf Wunsch zugesandt)
10. Wahl eines Rechnungsprüfers
11. Anträge
12. Verschiedenes



## 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

ohne Selbstbeteiligung – nach Richtlinie

### 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 (nur im Großraum Hagen / Ennepe-Ruhr)

## Mietervereine

- die starken Partner

an Ihrer Seite



## Guter Rat ist hier nicht teuer

Die Mitgliedschaft im Mieterverein kostet für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer 78,- Euro kalenderjährlich. Hinzu kommt eine Aufnahmegebühr in Höhe von 25,- Euro.

Mieter können auch für nur einen Monat Mitglied werden und im Rahmen dieser „Schnuppermitgliedschaft“ einige Leistungen des Mietervereins in Anspruch nehmen.

Anzeige



ob nah, ob fern, ob groß, ob klein

# UMZÜGE

durch Helmut Klein

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

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

Internationale Fachspedition  
Mitglied im Verband der Möbelspediteure

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

## Aktuelle Infos

### Verfassungsklage gegen Mietendeckel

Am 6. Mai haben Bundestagsabgeordnete von CDU/CSU und FDP eine sogenannte abstrakte Normenkontrolle gegen den Berliner Mietendeckel vor dem Bundesverfassungsgericht eingereicht.

Mit dem Mietendeckel, der am 23. Februar 2020 in Kraft getreten ist, begrenzt der rot-rot-grüne Senat die Mieten in der Hauptstadt für fünf Jahre auf ein gesetzlich festgelegtes Niveau und reagierte damit als erstes Bundesland mit einer Landesregelung auf mangelhafte bundesrechtliche Mieterschutzregelungen.

### Kaum Mietausfall wegen Corona

Einer Umfrage des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) unter seinen Mitgliedern von Mitte bis Ende April zufolge gibt es nur bei rund 15.000 Wohnungsmietverhältnissen einen kompletten Zahlungsausfall.

Das entspricht 0,66 % der Mietverhältnisse und einem Minus von 6,8 Mio. Euro. Dazu kommen die Stundungsanträge (6.500 Fälle = 0,29 % der Mietverhältnisse), was ein vorläufiges Minus von 2,3 Mio. Euro bedeute. Drei Viertel der Unternehmen erwarten laut GDW-Umfrage in der Zukunft hohe Mietausfälle. Wegen der befürchteten wachsenden Zahlungsunfähigkeit der Mieter sehen sich mehr als ein Fünftel der Befragten (21 %) nach ihren Angaben gezwungen, die Investitionen in die Instandhaltung zurückzufahren. Rund ein Viertel der Unternehmen (24 %) plant, Investitionen in weitere Modernisierungsmaßnahmen zu senken.

Auch eine aktuelle Umfrage des Deutschen Mieterbundes bei seinen Mietervereinen bezüglich Anfragen der Mitglieder wegen Zahlungsproblemen durch Corona zeigt, dass der Beratungsbedarf momentan zwar vorhanden ist, aber noch eher gering ausfällt. Tendenziell ist jedoch davon auszugehen, dass die Zahlungsschwierigkeiten der Mieter in den nächsten Wochen steigen werden, wenn die Menschen ihre Notgroschen aufgebraucht haben und wegen andauernder Kurzarbeit oder Einkommenseinbußen die Miete nicht mehr zahlen können.

## Ob per Post oder Mail . . .

. . . egal auf welchem Wege Sie uns etwas zukommen lassen:

Bitte geben Sie in jedem Fall Ihre Mitgliedsnummer an.

## Diplom-Biologe kommt kostengünstig ins Haus

### Schimmel gefährdet die Gesundheit

**Hagen.** (MV) Wenn sich Schimmel in der Wohnung wohl fühlt, tun das die Menschen unter Umständen nicht mehr! Außerdem drohen Gesundheitsgefahren. Deshalb bieten die Mietervereine der Bürogemeinschaft Hagen für ihre Mitglieder einen besonderen Service an:

Der Diplom-Biologe Joachim P. Ehrhardt kontrolliert Ihre Wohnung und das Umfeld, wenn Räume in der Wohnung feucht sind oder ein Schimmelbefall vermutet wird. Der Fachmann kommt zu Ihnen, untersucht den Sachverhalt und gibt Ihnen Sanierungsempfehlungen. Handelt es sich um einen Baumangel - oder lüftet der Mieter vielleicht falsch?

Für eine Tätigkeitsdauer bis zu einer Stunde vor Ort kostet das 70 Euro zuzüglich Fahrtkosten (30 Cent je Kilometer) und Mehrwertsteuer. Für jede angefangene Viertel-

stunde mehr entstehen weitere Kosten in Höhe von 20 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Erstellung und Zusendung des Protokolls ist im Preis enthalten.

In der Regel reicht die Inaugenscheinnahme durch den Experten, um das Vorhandensein von Feuchtigkeit und Schimmel und deren Ursachen festzustellen. In sehr seltenen Fällen allerdings sind auch Probe-Entnahmen und Labor-Analysen erforderlich, deren Kosten für den Einzelfall errechnet werden. Die protokollierten Ergebnisse der Untersuchungen und die notwendigen Konsequenzen können Sie dann direkt mit dem Rechtsberater Ihres Mietervereins besprechen.

Kontakt: Dipl.-Biologe Joachim P. Ehrhardt, Steinkuhlstraße 12, 44799 Bochum, Tel. 02 34 / 38 36 19, Mobil 01 79 / 4 93 15 67, Mail: info@umweltundwohnen.de

## Hagen

Büroöffnungszeiten: Montags und donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 19.00 Uhr, dienstags und mittwochs von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr, freitags und samstags von 9.00 bis 13.00 Uhr.

Telefonische Erreichbarkeit: Montags und donnerstags von 8.30 bis 19.00 Uhr, dienstags und mittwochs von 8.30 bis 17.00 Uhr, freitags und samstags von 9.00 bis 13.00 Uhr.

~~Telefonische Kurzberatung montags bis freitags von 9.00 bis 9.15 Uhr, samstags von 9.00 bis 9.30 Uhr.~~

Telefon 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
Telefax 0 23 31 / 2 04 36 29

Beratung für Mitglieder nach Voranmeldung.

~~Kurzberatung ohne Voranmeldung dienstags und donnerstags 9.30 bis 12.00 Uhr, evtl. längere Wartezeiten.~~

Geschäftsstelle: Frankfurter Str. 74, 58095 Hagen (Buslinien 510, 512, 516 und 519, Haltestelle CineStar).

Mail: [Info@mietervereine-hagen.de](mailto:Info@mietervereine-hagen.de)

Assessor jur. Frank Beitz  
Rechtsanwältin Claudia Scholten  
Rechtsanwalt Alexander Wieczorek  
Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

## Altena

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 16.00 bis 17.00 Uhr – Bürgerzentrum Burg Holtzbrink, Kirchstraße 20.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

## Arnsberg

Jeden Mittwoch, 15.30 bis 16.30 Uhr – Altes Rathaus, Alter Markt 19, EG, Zi. 9.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

## Bad Wildungen

Jeden Dienstag, 15.00 bis 17.00 Uhr – Brunnenstraße 41.

☎ 0 56 21 / 7 22 11

Rechtsanwalt Gerhard H. Wiegand

## Brilon

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 14.30 bis 15.30 Uhr – Altes Amtshaus, Verwaltungsgebäude, Bahnhofstraße 33, 2. OG, Zi. 26 (Trauzimmer).

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

## Ennepetal

Jeden Montag, 15.30 bis 17.00 Uhr – Haus Ennepetal, Gasstraße 10.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

## Eschwege

Jeden Montag, 9.00 bis 12.00 Uhr – An den Anlagen 7, Kanzlei Schill-Dunkel.

☎ 0 56 51 / 33 96 98

Rechtsanwältin Astrid Schill-Dunkel

## Finnentrop

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 16.00 bis 17.00 Uhr – Bürgertreff, neben dem Rathaus.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

## Gevelsberg

Jeden Mittwoch, 14.30 bis 16.00 Uhr – Bürgerzentrum, Mittelstraße 86, Raum B 002, EG (im rechten Gebäudetrakt).

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek

## Herdecke

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16.00 bis 17.30 Uhr – Robert-Bonnermann-Schule, Bahnhofstraße 7.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek

## Korbach

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 9.00 bis 10.00 Uhr – Gemeindehaus Kilianstraße, neben der Kilian-Kirche, 1. OG.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

## Lennestadt

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 12.30 bis 13.30 Uhr – Rathaus Lennestadt-Altenhudem, Thomas-Morus-Platz 1, Zi. B 22.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

## Marsberg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 13.00 bis 14.00 Uhr – Bürgerhaus, Casparistraße 2, Zi. 3.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

## Meinerzhagen

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 12.45 bis 13.45 Uhr – Kath. Pfarramt St. Marien, Kampstraße 3, Besprechungsraum Jugendheim.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

## Menden

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 13.30 bis 14.30 Uhr – Städtischer Seniorentreff, Neumarkt 3 / neben Rathaus, Raum 1.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz



Wir sind für Sie da – nach wie vor!



Aber wir mussten und müssen unsere Arbeit für Sie aus aktuellem Anlass neu organisieren.

**Wir beraten persönlich nur mit vereinbartem Termin!**

Das gilt natürlich auch für unsere Außenberatungsstellen.

Eine Telefon-Beratung geht schnell – Unterlagen schicken Sie per Mail.

## Meschede

Jeden Mittwoch, 14.00 bis 15.00 Uhr – VdK, Stiftsplatz 3, Fußgängerzone.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

## Schwelm

Jeden Mittwoch, 16.30 bis 18.00 Uhr – Gemeinschaftsgrundschule, Engelbertstraße 2, Geb. 2, Raum 2E01EG.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek

## Neheim-Hüsten

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 16.30 bis 17.30 Uhr – Arnsberg-Hüsten, Petrushaus St. Petri, Kirchplatz 4, Eingang neben der Bücherei.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

## Sundern

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 15.00 bis 16.00 Uhr – Rathaus, Rathausplatz 1.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

## Warburg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 11.00 bis 12.00 Uhr – Verwaltungsgebäude (Behördenhaus), Bahnhofstraße 28.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

## Olpe

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 14.15 bis 15.15 Uhr – Altes Lyzeum, Franziskanerstraße 8, Zi. 16.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

## Werdohl

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 14.30 bis 15.30 Uhr – Rathaus Altbau, Goethestraße 51, Zi. 109, 1. OG links.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

## Olsberg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 9.00 bis 10.00 Uhr – Rathaus, Bigger Platz 6, 2. OG, Zi. 205.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Assessor Frank Beitz

## Wetter

Jeden 4. Dienstag im Monat, 16.00 bis 17.30 Uhr – Bürgerhaus, Kaiserstraße 132, Zi. 6, 1. OG.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Alexander Wieczorek

## Plettenberg

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 11.00 bis 12.00 Uhr – AWO-Haus, Brachtstraße 6, 1. OG.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwältin Claudia Scholten

## Witzenhausen

Jeden Montag, 14.00 bis 16.00 Uhr, Steinstraße 26, Praxis Shell und Klick.

☎ 0 56 51 / 33 96 98

Rechtsanwältin Astrid Schill-Dunkel

## Schmallenberg

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 11.00 bis 12.00 Uhr – Kurhaus Fredeburg, Am Kurhaus 4.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

Kurzfristig notwendige **Änderungen** entnehmen Sie der Tagespresse



Meist ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich

## Beruf und Wohnung unter einen Hut

**Karlsruhe.** (dmb) Wird die Wohnung zu Wohnzwecken vermietet, ist eine berufliche oder gewerbliche Nutzung nach Informationen des Deutschen Mieterbundes grundsätzlich nicht gestattet. Anders nur, wenn im Mietvertrag auch eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist (Mischmietverhältnis) oder der Vermieter der beruflichen Nutzung der Wohnung zustimmt oder er sie erlauben muss.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (VIII ZR 165/08) dürfen Mieter von zu Hause aus arbeiten, können ihrer freiberuflichen oder gewerblichen Tätigkeit nachgehen, wenn keine unzumutbaren Belästigungen der Mitbewohner durch Kundenverkehr eintreten, sich der Wohnungscharakter nicht ändert, keine baulichen Veränderungen erfolgen und auch keine Beschädigungen der Wohnräume zu befürchten sind. In allen anderen Fällen ist immer die Genehmigung des Vermieters notwendig. Das gilt schon für den

Fall, dass die Wohnung beim Gewerbeamt als Betriebsstätte angegeben und als Geschäftsadresse genutzt wird (BGH VIII ZR 149/13) oder wenn der Mieter zum Beispiel an drei Werktagen in der Woche für rund 12 Schüler Gitarrenunterricht erteilt und es zu Lärmstörungen kommt (BGH VIII ZR 213/12). Das gilt auch bei sonstigem störenden Publikums- und Kundenverkehr, wenn der Mieter Angestellte in der Wohnung beschäftigt, er dort zum Beispiel ein Makler- oder Ingenieurbüro unterhält oder ein Kosmetik- oder Fußpflegestudio. Auch die entgeltliche Betreuung von mehreren Kindern - hier 5 Kindern - als Tagesmutter ist als teilgewerbliche Nutzung verboten (BGH V ZR 204/11).

Wer ohne Erlaubnis des Vermieters in der Wohnung einer beruflichen Tätigkeit nachgeht, riskiert nach Angaben des Deutschen Mieterbundes eine Abmahnung und möglicherweise Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache.

Beim Austausch des Bodenbelags auf Schallschutz achten

## Fliesen statt Teppichboden führen zur Mietminderung

**Karlsruhe.** Tauscht ein Wohnungseigentümer einen Bodenbelag gegen einen anderen aus, müssen die Mindestanforderungen an den Schallschutz eingehalten werden. Die Eigentümer zweier übereinander liegender Wohnungen stritten über Belästigungen durch Trittschall. Der oben wohnende Eigentümer hatte den vorhandenen Teppichboden gegen Fliesen getauscht. Der darunter wohnende Eigentümer verlangte, dass wieder Teppichboden oder zumindest ein Bodenbelag mit gleichwertiger Trittschalldämmung verlegt wird.

Zu Recht, wie die Karlsruher Richter entschieden (BGH V ZR 173/19). Wird ein Bodenbelag ausgetauscht, muss der Schallschutzstandard eingehalten werden, der

zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnung galt, in der Regel - wie auch hier - die DIN 4109. Die Norm gilt laut BGH grundsätzlich auch dann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und der Trittschall ohne diesen Mangel den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspreche.

Auch für Mieter gelten in der Regel die zulässigen Trittschallwerte aus der DIN 4109. Unzumutbare Geräusche aus der Nachbarwohnung resultieren oft aus zu geringem Schallschutz. Macht sich der ganz normale Gang von einem Zimmer zum anderen in der darunter liegenden Wohnung übermäßig stark bemerkbar, ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt.

Ist der Vermieter nicht für den Lärm verantwortlich

## Keine Mietminderung gerechtfertigt

**Karlsruhe.** Der BGH hat sich in einer aktuellen Entscheidung (Az. VIII ZR 31/18) erneut mit der Frage befasst, ob der Mieter die Miete mindern darf, wenn Lärm durch eine Baustelle in seiner Nachbarschaft entsteht. Vorliegend minderte ein Berliner Mieter seine Miete um 10 %, da er sich durch den Lärm einer Neubaubaustelle erheblich gestört fühlte. Die Vermieterin akzeptierte das nicht und verlangte die Zahlung der vollständigen Miete.

Nach Ansicht der Karlsruher Richter reicht alleine eine nahe Baustelle nicht aus, um einen Mangel wegen Lärmstörungen zu bejahen. Der BGH bestätigt damit seine Rechtsprechung aus dem Jahr 2015 (VIII ZR 197/14), wonach das Risiko von Umfeld Veränderungen

nicht einseitig dem Vermieter auferlegt werden dürfe. Könne der Vermieter keine rechtlichen Schritte gegen den lärmenden Bauherrn unternehmen, dürfe er auch grundsätzlich nicht mit Mietminderungen seines Mieters belastet werden.

Der BGH ist also - trotz vielfältiger Kritik - nach wie vor der Auffassung, dass der Mieter die Miete nicht mindern darf, wenn auch der Vermieter nicht gegen den Lärm vorgehen kann bzw. ihn entschädigungslos hinnehmen muss. Da das Berufungsgericht aber bereits das Vorliegen eines Mangels nicht ausreichend geprüft hatte, hat der BGH die Entscheidung zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Kontrollfunktion der Abgeordneten eingeschränkt

## Keine Einsicht ins Grundbuch

**Karlsruhe.** Bundes- und Landtagsabgeordnete haben nicht automatisch das Recht, das Grundbuch einzusehen. Der Bundesgerichtshof entschied kürzlich (Az. V ZB 98/19), dass die Kontrollfunktion der Parlamente gegenüber Regierung und Verwaltung zwar ein öffentliches Interesse an der Grundbucheinsicht begründen könne, diese müsse aber der Aufklärung konkreter Missstände oder von Fehlverhalten dienen.

Der Beschluss wies eine Beschwerde einer Abgeordneten zurück. Diese hatte vor dem Hintergrund des von Mieterinitiativen geplanten Volksbegehrens zur Enteignung großer Immobilienkonzerne Einblick in alle Grundbücher beantragt, in denen Grundstücke verzeichnet

sind, die der Deutschen Wohnen oder ihren Töchtern gehören. Das verweigerte nach dem Grundbuchamt und dem Berliner Kammergericht nun auch der BGH.

Das berechtigte Interesse, das für eine Grundbucheinsicht vorliegen müsse, fehle hier. Da das Grundbuch persönliche, familiäre, soziale und wirtschaftliche Daten enthalte, sei Einsicht nur möglich, wenn ein Aufklärungsinteresse der Öffentlichkeit in Bezug auf ein konkretes Grundstück bestehe.

Nicht ausreichend sei es, wenn ein Abgeordneter des Bundes- oder Landtags Informationen daraus in der öffentlichen Debatte nutzen oder aus ihnen politische Forderungen ableiten wolle.

Bei Maklerverträgen ins Kleingedruckte schauen

## Automatische Vertragsverlängerung

**Karlsruhe.** Schließt man einen Maklervertrag ab und kündigt ihn nicht, verlängert er sich laut einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs automatisch (ZR 40/19).

Im zu entscheidenden Fall hatte die Verkäuferin einen Maklerallein-auftrag abgeschlossen, der zunächst auf sechs Monate befristet war. Der Vertrag enthielt eine Klausel, wonach sich der Vertrag ohne rechtzeitige Kündigung immer wieder um drei Monate verlängerte. Die Verkäuferin kündigte den Vertrag nicht und fand nach Ablauf der sechs Monate mit Hilfe eines anderen Maklers einen Käufer für ihre Wohnung. Der leer ausgegangene, zuerst beauftragte Makler verlangte nun wegen der entgange-

nen Provision Schadensersatz von mehr als 15.500 Euro. Die Karlsruher Richter urteilten zunächst, dass eine Mindestlaufzeit von Maklerallein-aufträgen von sechs Monaten angemessen sei. Auch die automatische Verlängerung um drei Monate sei „grundsätzlich unbedenklich“, zumal der Vertrag mit einer vierwöchigen Frist gekündigt werden konnte.

Da sich der Hinweis auf die vierwöchige Kündigungsfrist allerdings in einer Anlage zum Vertrag versteckte, hatte die Frau in diesem Fall Glück. Denn dadurch war die Verlängerungsklausel laut BGH ausnahmsweise unwirksam und die Verkäuferin durfte nicht zweimal zur Kasse gebeten werden.

**Claudia Scholten**

Rechtsanwältin

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 78 • Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

eMail RA-Scholten@web.de



Fachanwältin für  
Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht



Mehr Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern

## Es wird wieder mehr gebaut

**Berlin.** (MV) Eine gute Nachricht für alle Mieter: Es gibt endlich mehr Baugenehmigungen bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern: Von Januar bis März 2020 wurde laut Statistischem Bundesamt in Deutschland der Bau von insgesamt 78 600 Wohnungen genehmigt. Das sind 4,0 % mehr Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum.

In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen

an bestehenden Gebäuden enthalten. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis März 2020 rund 68.300 Wohnungen genehmigt. Das waren 3,8 % oder 2500 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Zweifamilienhäuser um 11,3 % und die für Mehrfamilienhäuser um 4,4 Prozent. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erhöhte sich dagegen nur um 0,3 %.

Derzeit geringe Zahlungsausfälle wegen „Corona“

## Probleme kommen auf uns zu

Einer Umfrage des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) unter seinen Mitgliedern von Mitte bis Ende April zufolge gibt es nur bei rund 15.000 Wohnungsmietverhältnissen einen kompletten Zahlungsausfall. Das entspricht 0,66 % der Mietverhältnisse und einem Minus von 6,8 Mio. Euro. Dazu kommen die Stundungsanträge (6.500 Fälle = 0,29 %), was ein vorläufiges Minus von 2,3 Mio. Euro bedeute. Drei Viertel der Unternehmen erwarten laut Umfrage in der Zukunft hohe Mietausfälle. Wegen der befürchteten wachsenden Zahlungsunfähigkeit der Mieter sehen sich mehr als ein Fünftel der Befragten (21 %) nach ihren Angaben gezwungen, die Investitionen in die Instandhal-

tung zurückzufahren. Rund ein Viertel der Unternehmen (24 Prozent) plant, Investitionen in weitere Modernisierungsmaßnahmen zu senken.

Auch eine aktuelle Umfrage des DMB bei seinen Mietervereinen bezüglich Anfragen der Mitglieder wegen Zahlungsproblemen durch Corona zeigt, dass der Beratungsbedarf momentan zwar vorhanden ist, aber noch eher gering ausfällt. Tendenziell ist jedoch davon auszugehen, dass die Zahlungsschwierigkeiten der Mieter in den nächsten Wochen steigen werden, wenn die Menschen ihre Reserven aufgebraucht haben und wegen Kurzarbeit oder Einkommenseinbußen die Miete nicht mehr zahlen können.

Wohnen wurde in Großstädten wieder teurer - aber

## In Berlin wirkt der „Mietendeckel“

Die Corona-Krise trifft die Wirtschaft hart. Die Immobilienwirtschaft kommt bislang jedoch vergleichsweise gut durch die Krise. Die Mietentwicklung kennt weiterhin nur eine Richtung: aufwärts. In den deutschen Großstädten klettern die Angebotspreise laut einer aktuellen Studie von Immowelt gemeinsam mit dem ifo Institut von Ende 2019 auf Anfang 2020 um bis zu 12 Prozent. Insgesamt in 57 von 81 Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern erhöhten sich die Mieten. Von den Steigerungen sind laut der Analyse keineswegs nur kleinere Städte mit bislang günstigen Mieten betroffen. Auch in den teuersten Großstädten und Metropolen wird Wohnen noch teurer. München weist eine Steige-

runge von 4 Prozent auf. Inzwischen kostet die Miete einer Bestandswohnung im Median 17,30 Euro pro Quadratmeter - so viel wie in keiner anderen Großstadt. Selbst die hochpreisige Finanzmetropole Frankfurt liegt mit 13,60 Euro deutlich dahinter. Auch dort klettern die Mieten in den letzten Monaten um 5 Prozent. Ähnliche Steigerungen konnten auch in Hamburg (+ 4 Prozent) und Düsseldorf (+ 5 Prozent) festgestellt werden. Eine der wenigen Städte mit sinkenden Mieten ist Berlin. Von 10,70 Euro Ende 2019 auf aktuell 10,20 Euro pro Quadratmeter sind die Angebotsmieten zurückgegangen - das entspricht einem Minus von 5 Prozent. Großen Anteil daran hat der Mietendeckel.

„Mietpreisbremse“ ist das neue Schlagwort

## Wohnungssuche im Internet

Aus einer Analyse der Online-Visibility-Management-Plattform SEMrush geht hervor, dass die Suche nach Mietwohnungen in bestimmten Städten bundesweit nach oben gegangen ist. Im März 2020 gingen laut SEMrush in Hamburg beispielsweise 27.100 Suchen nach Mietwohnungen ein, was einen Anstieg von knapp 124 % seit April 2016 bedeute. Gleichzeitig errege auch die Mietpreisbremse zunehmend das Interesse der deutschen Internet-

nutzer und sei bei den Suchanfragen in den letzten 4 Jahren um 22,22 % gestiegen. Signifikanter zeige sich der Anstieg, wenn man auf die Regionen blicke: So seien in Berlin im März 2020 für das Schlagwort „Mietpreisbremse“ 260 % mehr Suchanfragen eingegangen als im April 2016, in Hamburg sogar 306,78 Prozent. Gegen den Strom schwimme Bayern: Dort stünden vor allem Hauskredite (+ 30 %) und Kaufpreise (+ 55,56 %) höher im Kurs.

## Grüne und Linke unterstützen Forderung des DMB

Grüne und Linke haben am 13. Mai jeweils einen Antrag in den Bundestag eingebracht, in dem die Einrichtung eines Hilfsfonds für in Zahlungsschwierigkeiten geratene Mieter gefordert wird. Die Fraktionen stützen damit die Forderung des Deutschen Mieterbundes nach einem „Sicher-Wohnen-Fonds“, den wir am 16. April an alle 709 Abgeordnete des Deutschen Bundestages gesandt haben.

Während die Grünen in ihrem Antrag (BT-Drs. 19/19148) fordern, ein auf die Vergabe von zinslosen Darlehen gerichtetes ‚Sicher-Wohnen-Programm‘ mit einer Laufzeit von zehn Jahren bei der KfW aufzulegen, geht der Antrag der Linken (BT-Drs. 19/19144) darüber hinaus. Sie fordern eine Absenkung der Nettokaltmiete um 30 Prozent und die Einrichtung eines Hilfsfonds für Ausgleichszahlungen.



### 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:

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

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

Ihre Ansprechpartnerin:  
 Nicole Flocco  
 Tel.: 02331 3544-4204  
 n.flocco@heb-hagen.de



Hagener Entsorgungsbetrieb

## Bündnis schlägt Alarm: „Akutplan für soziales und bezahlbares Wohnen“

# Mehr Wohnungen für die, die sonst ohne Chance sind

Berlin. Fünf soziale Organisationen und Verbände der Bauwirtschaft schlagen Alarm, weil für immer mehr Menschen die Chance auf eine neue Wohnung immer aussichtsloser wird. Geringverdiener haben immer schlechtere Karten, eine Wohnung zu finden. Selbst Durchschnittsverdiener stoßen in vielen Städten auf enorme Probleme bei der Wohnungssuche – bis weit in die Mittelschicht hinein sind Neubaumieten nicht mehr bezahlbar.

Geradezu katastrophal ist die Situation der Menschen, die vom Wohnungsmarkt „quasi abgehängt sind“: Alleinerziehende, Ältere, Behinderte, Geflüchtete ..., kritisiert das Bündnis „Soziales Wohnen“. In ihm haben sich der Deutsche Mieterbund, die IG BAU, die Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie sowie der Baustoff-Fachhandel und der Dachverband der Mauersteinindustrie zusammengeschlossen.

Das Bündnis hat kürzlich in Berlin den Bund, die Länder und Kommunen zu einem konsequenten Kurswechsel in der Wohnungsbaupolitik aufgefordert und einen „Akutplan für soziales und bezahlbares Wohnen in Deutschland“ vorgelegt. Grundlage ist eine gleichlautende Studie des Pestel-Instituts (Hannover). Darin kommen die Wissenschaftler zu dem Schluss, dass eine Entspannung auf Deutschlands Wohnungsmärkten nicht in Sicht sei. Insbesondere der andauernde Schwund bei den Sozialwohnungen führe dazu, dass mehr und mehr Menschen vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt werden.

Um diese Entwicklung zu bremsen, nennt das Pestel-Institut in seiner Untersuchung ein „Minimalziel“: Bis 2030 müsse es in Deutschland wieder zwei Millionen Sozialwohnungen geben – und damit eine Rückkehr zu dem Bestand, den es 2007 noch gab. Um das zu erreichen, sei der Neubau von mindestens 80.000 Sozialwohnungen pro Jahr notwendig – und damit 53.000 mehr als im vergangenen Jahr. Zusätzlich müssten noch einmal jährlich 75.000 bereits bestehende Wohnungen durch Modernisierungsförderung oder durch den Ankauf von Belegrechten Preis- oder Sozialbindungen erhalten.

„Das geht allerdings nur, wenn der Staat seine Förderung für den sozialen Wohnungsbau erheblich steigert. Und zwar von zuletzt 2,4 auf dann 6,3 Milliarden Euro pro Jahr – bei einer durchschnittlichen Förderung von 60.000 Euro pro neu gebauter Sozialwohnung. Der Bund muss seine Förderung dabei mehr als verdoppeln. Bei den Ländern ist eine Erhöhung um das 3,5-Fache notwendig. Das müssen Bund und Länder dann konsequent in den kommenden zehn Jahren durchhalten – unabhängig davon, wer im Kanzleramt das Sagen hat und welche Koalitionen in den Ländern regieren“, sagt Studienleiter Matthias Günther.

Wichtig sei es allerdings, jeden Förder-Euro dann auch gezielt sozial zu investieren. So dürfe beispielsweise das für den sozialen

Wohnungsbau bereitgestellte Geld von den Ländern nicht länger für den Bau von Mietwohnungen ohne Sozialbindung ausgegeben werden.

Darüber hinaus sollten die Bundesländer Mittel vom Bund eins zu eins ko-finanzieren, so Günther. Daran hätten sich in den beiden vergangenen Jahren allerdings nur Hamburg, Schleswig-Holstein und Bayern gehalten – und sogar selbst deutlich mehr Geld in den sozialen Wohnungsbau investiert als sie vom Bund erhalten haben.

Ein absolutes Tabu müsse es sein, Geld des Bundes für den sozialen Wohnungsbau „im Landeshaushalt versickern zu lassen“. Immerhin habe die Hälfte der Bundesländer in den zurückliegenden zwei Jahren mehr Mittel aus Berlin bekommen als sie am Ende für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus verteilt haben.

Zu den wohnungsbaupolitischen Hausaufgaben der Kommunen gehört, so das Pestel-Institut, die Bereitstellung von Bauland. Dies sei aber insbesondere eine Preisfrage: „300 Euro pro Quadratmeter ist die Schmerzgrenze – das ist der aktuelle ‚Bauland-Schwellenpreis‘. Liegen die Grundstückspreise darüber, hat der soziale Wohnungsbau praktisch keine Chance mehr. Dann kann er höchstens noch mit deutlich höheren Subventionen realisiert werden als bisher“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther. Das Bündnis „Soziales Wohnen“ appelliert daher an Städte und Gemeinden, offensiv „U-300-Euro-Bauland“ zu mobilisieren.

Um die Mietpreisspirale zurückzudrehen, sprechen sich die Wissenschaftler – über einen deutlichen Zuwachs bei den Sozialwohnungen hinaus – auch für den Bau von deutlich mehr bezahlbaren Wohnungen aus: „Je mehr ‚Wohnraum-Konkurrenz‘, die auch erschwinglich ist, auf den Markt kommt, umso spürbarer werden die Preisdämpfungen sein“, sagt Matthias Günther. Der Studienleiter spricht sich deshalb für den Neubau von 60.000 (statt der lediglich rund 3.000 in 2018 neu entstandenen) bezahlbaren Wohnungen aus – insbesondere in Ballungsräumen und Wachstumsregionen.

Dieses Ziel müsse der Staat noch einmal mit mindestens 3 Milliarden Euro pro Jahr unterstützen. Dazu soll die jetzt beschlossene Sonderabschreibung übergangslos in eine sachgerechte Anhebung der linearen AfA von 2 auf 3 Prozent und in eine zusätzliche Sonderabschreibung zur Errichtung bezahlbarer

Mietwohnungen überführt werden. Es sei notwendig, die neue Sonder-AfA für bezahlbaren Wohnraum über 10 Jahre in Höhe von insgesamt 4,5 Prozent zu gewähren und anschließend in Höhe von 3 Prozent je Jahr bis zur vollständigen Abschreibung weiterzuführen. Die Verbände vom Bündnis „Soziales Wohnen“ sprechen sich dafür aus, dass die Miete so geförderter Wohnungen dann auch langfristig auf einem bezahlbaren Level zu halten sei. Darüber hinaus müsse eine lineare Abschreibung von 2 auf 3 Prozent ohne zeitliche und regionale Begrenzung für alle Mietwohnungen zum Standard werden – zur sachgerechten linearen AfA, fordern Wissenschaftler und Verbände.

Entscheidend für die Bauwirtschaft sei eine mittelfristig verlässliche Förderung, die es ihr wirtschaftlich erlaube, erforderliche Kapazitäten aufzubauen. „Der Bau braucht zusätzliches Personal, um den notwendigen Wohnungsbau zu stemmen. Ebenso zusätzliche Infrastruktur – Maschinen auf den Baustellen genauso wie Produktionsstraßen in der Baustoffherstellung. Keiner kann erwarten, dass die Bauwirtschaft hier investiert, wenn ihr politisch keine sichere Perspektive geboten wird. Und hier geht es um einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren“, sagt Pestel-Institutsleiter Günther.

Das Bündnis „Soziales Wohnen“ fordert zudem, einer bislang kaum zum Thema gemachten „Wohn-Diskriminierung“ entschieden entgegenzutreten. So sollen künftig 10 Prozent aller neuen, barrierefrei gebauten Sozialmietwohnungen betroffenen Gruppen – u.a. Älteren, körperlich Behinderten oder Demenzkranken – zur Verfügung gestellt werden.

In diesem Zusammenhang spricht sich das Bündnis dafür aus, bundesweit in allen Kommunen „Wohn-Härtefallkommissionen“ zu etablieren. Diese sollen von den Stadt- und Gemeinderäten eingerichtet werden und betroffene Gruppen als Kommissionsmitglieder beteiligen. Die Härtefallkommissionen würden dann, so das Bündnis „Soziales Wohnen“, über das 10-Prozent-Kontingent der zu vergebenen Sozialwohnungen entscheiden. Damit werde vor Ort die Bedürftigkeit im Einzelfall geprüft und die Berücksichtigung sozialer Kriterien bei Wohnungsvergaben garantiert.

Claudia  
Scholten

Rechtsanwältin

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 78 • Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

eMail RA-Scholten@web.de



Fachanwältin für  
Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht



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

Bitte ausfüllen, ausschneiden und senden an: Geschäftsstelle der Mietervereine, Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen

## Beitrittserklärung

Mitglieds-Nr. (wird vom Mieterverein eingetragen)

Ich / wir erkläre(n) hiermit ab \_\_\_\_\_ meinen / unseren Beitritt zum **Mieterverein** \_\_\_\_\_ und erkenne(n) gleichzeitig die Vereinssatzung an, die mir / uns auf besonderen Wunsch ausgehändigt wird.

Es ist mir / uns bekannt, dass ein Austritt entsprechend der Kündigungsbedingungen in § 4 Absatz 2 nur mit einer Frist von einem Jahr zum Ende des Kalenderjahres erfolgen kann. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Ich bin / wir sind damit einverstanden, dass bei einer Adressänderung diese dem Mieterverein durch den Postdienst bekanntgegeben wird und die Mitglieds-Daten EDV-mäßig beim Mieterverein gespeichert werden (BDSG).

Ich bin / wir sind darüber informiert worden, dass ich / wir die regelmäßig erscheinende Mitgliederzeitung „WohnenAktuell“ erhalten werde(n). Durch diese Zeitung werden auch alle für das Mitgliedschafts-Verhältnis wichtigen Informationen mitgeteilt, sofern das nicht anderweitig geschieht.

### Bitte nachfolgende Angaben in Druckschrift!

Anrede, Titel

Vorname selbst / Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Beruf

Name selbst / Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Beruf Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Geburtsdatum

Geburtsdatum Ehegatte / Lebensgefährte(in)

Straße / Hausnummer

Telefon

PLZ

Wohnort

Telefax

Handy

E-Mail

Ort

Datum

Unterschrift des neuen Mitglieds / Ehegatten / Lebensgefährten(in)

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

**Bei Eintritt in den Verein und sofortiger Inanspruchnahme von Leistungen ist die Zahlung von Aufnahmegebühr und Erstbeitrag in bar erforderlich!**

**Geworben durch:**

Name / Vorname

Straße / Haus-Nr.

PLZ

Wohnort.

Jedes Jahr eine unliebsame Überraschung

## Die Betriebskostenabrechnung kommt meist zum Jahresende

### Heizung und Warmwasser

Bei der Heizkostenabrechnung müssen Mieter nicht nur die reinen Brennstoffkosten für Gas, Öl oder Fernwärme zahlen, sondern auch Heizungsnebenkosten, wie Betriebsstrom, Heizungswartung und Kosten für Wärmemessdienstfirmen. Bei der Warmwasserversorgung gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Heizkostenabrechnung.

### Wasser / Abwasser

Zu den Wasserkosten gehören neben dem reinen Wassergeld auch die Kosten einer Wasseruhr inklusive regelmäßiger Eichkosten, Kosten der Berechnung und Aufteilung. In den meisten Fällen erfolgt die Abrechnung der Wasserkosten nach dem Verteilerschlüssel „Kopfzahl“ oder „Wohnfläche“. Nur im Neubaubereich muss zwingend verbrauchsabhängig anhand von Wasseruhren in den Wohnungen abgerechnet werden. Zu den Entwässerungskosten gehören die städtischen Kanalgebühren. Auch Niederschlagswasser gehört zu den Entwässerungskosten.

### Grundsteuer

In der Betriebskostenverordnung ist von „laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks“ die Rede, gemeint ist die Grundsteuer.

### Hauswart

(Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden nicht separat abgerechnet.)

### Hauswart\*

(Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.)

Zu den typischen Hausmeister- oder Hauswartaufgaben gehören körperliche Arbeiten, wie zum Beispiel Haus-, Treppen- und Straßenreinigung, Gartenpflege, Bedienung und Überwachung der Sammelheizung, der Warmwasserversorgung und des Fahrstuhls.

### Gartenpflege

Das sind Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sowie der Neuanlegung des Rasens. Hierunter können auch Kosten für die Pflege von Spielplätzen fallen, einschließlich der Erneuerung von Sand.

### Aufzug

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Aufzugsanlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit. Keine Reparaturkosten!

### Sach- und

### Haftpflichtversicherungen

Gemeint sind Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug. Auch Kosten für eine Versicherung gegen Elementarschäden, wie Überschwemmungen oder Erdbeben, zählen hierzu.

### Müllbeseitigung

Hierunter fallen die Kosten der Müllabfuhr, auch die laufenden Kosten für einen Müllschlucker oder andere Systeme zur Erfassung der Müllmengen.

### Gebäudereinigung

Das sind Kosten für die Säuberung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile.

### Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen

Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder die Kosten des Betriebs des Breitbandkabelnetzes sind Betriebskostenpositionen.

### Allgemeinstrom

Das sind die Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküche.

### Straßenreinigung

Hierzu gehören die von der Gemeinde erhobenen Gebühren und die Kosten, die für die Säuberung der Straßen und Fußwege aufgewendet werden müssen.

### Schornsteinreinigung

Hierunter fallen die Schornsteinfegerkosten und die Kosten der ggf. notwendig werdenden Immissionsmessungen. Auch die Kosten der Feuerstättenschau, die der Schornsteinfeger in regelmäßigen Abständen durchführt (zweimal in sieben Jahren), zählen dazu.

Schlüsseldienst hat immer „sehr gut verdient“

## Ein Jahr und zehn Monate Haft

Essen. (MV) Schlechte Karten vor Gericht hatte kürzlich ein 21-jähriger Essener. Das Jugendschöffengericht verurteilte ihn wegen 14-fachen Betruges zu einem Jahr und zehn Monaten Haft. Weil er ein Geständnis abgelegt hatte und in Zukunft nicht mehr als „Türöffner“ eines Schlüsseldienstes arbeiten will, bekam er Bewährung. Aber seine Opfer bekommen Geld von ihm zurück.

Die Staatsanwaltschaft hatte mehrere Verfahren gegen den Beschuldigten einstellen müssen, weil die Beweise nicht ausreichten. Richterin Kathrin Schürmann sagte in ihrem Urteil: „Wir befinden uns in einer rechtlichen Grauzone.“ Aber die Fälle, in denen der Angeklagte seinen Kunden meist verschwiegen hatte, dass eine Tür, die nur ins Schloss gefallen war, von einem Fachmann relativ leicht wieder zu öffnen war - immerhin vierzehn Fälle - wurden verhandelt.

Aufgebohrte Schlösser oder beschädigte Türen waren seine Hinterlassenschaft. Mal verlangte er 600 Euro, manchmal 1000 €. Nur Barzahlung - versteht sich! Wenn

den Kunden der Preis zu hoch erschien und sie nicht zahlen wollten, drohte er auch, zu gehen und mit Verstärkung wiederzukommen. Der Hinweis auf die Polizei hingegen brachte ihn oft dazu, den Preis zu reduzieren.

Der Angeklagte gab in der Verhandlung Einblicke ins Geschäftsgebaren der „Schwarzen Schafe“ der Schlüsseldienst-Branche. Eine örtliche Telefonnummer soll den Eindruck erwecken, die Firma sei vor Ort. In Wahrheit wurden die Monteure aber von den beispielsweise in Essen sitzenden Vermittlungszentralen benachrichtigt. Diese Zentralen kassieren in der Regel bis zu 65 % des Rechnungsbetrages. Allein deshalb sind die Monteure daran interessiert, den Preis in die Höhe zu treiben. Außerdem werden die Zentralen logischerweise immer den Monteur beauftragen, der die höchsten Preise nimmt.

Fazit: Man sollte immer einen vor Ort ansässigen Handwerker nehmen, der sein Geld mit dem Einbau von Schlössern verdient - der kann sie im Notfall auch öffnen! (Di)



Stadt München setzt beim Wohnen neue Maßstäbe

## Keine Mieterhöhungen bis 2024 bei kommunalen Wohnungsgesellschaften

München. Die Stadt München geht völlig neue Wege beim Problem Wohnen. Sie hat einen Mietestopp dort beschlossen, wo sie Einfluss nehmen kann. Der Rat der Stadt hat den Beschluss gefasst, dass es für die Mieter der kommunalen Wohnungsgesellschaften Gewofag und GWG bis Juli 2024 keine Mieterhöhungen geben soll.

Die Entscheidung des Stadtrats gilt für über 60.000 Wohnungen. Für die nächsten fünf Jahre sollen die Kaltmieten bei durchschnittlich 7,92 pro Quadratmeter bei frei finanzierten und bei 6,45 Euro bei

öffentlich geförderten Wohnungen stehenbleiben.

Zusätzlich wird die Modernisierungumlage dort auf zwei Euro je Quadratmeter begrenzt und darf zudem nur so lange erhoben werden, bis die Investitionen abbezahlt sind.

Mit seinem Vorstoß reagiert der Stadtrat auf das für Herbst geplante Volksbegehren „Uns glangt's! Mieterschritt in Bayern“, das der Mieterverein München angestoßen hat.

Ein Beispiel dafür, dass Politik tatsächlich etwas bewirken kann.