



09455

Wohnen Aktuell

Zeitung für Mieter

Ausgabe 1/2021

Neuer Mietspiegel für den Kreis Olpe schafft Durchblick

Olpe. Nach zehn Jahren gibt es für den Kreis Olpe und seine sieben kreisangehörigen Städte und Gemeinden wieder einen Mietspiegel. In diesen zehn Jahren hat sich auch im Kreis Olpe der Immobilienmarkt rasant geändert, so ist der Bedarf an Wohnraum deutlich gestiegen, genauso wie die bautechnischen Standards.

Mit dem neuen Mietspiegel ermöglicht die Kreisverwaltung Olpe nun in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Mietern und Mieterinnen die Möglichkeit zu überprüfen, wo die eigene Miete im Vergleich zu anderen Mieten steht. Das sorgt für Transparenz. Hat also jemand den Verdacht, dass er oder sie zu viel für die Wohnung zahlt, so kann man das nun mit dem Mietspiegel abgleichen.

Auf der Internetseite des Kreises hat jeder die Möglichkeit, seine individuelle Vergleichsmiete zu errechnen. Wir haben uns zwei fiktive Szenarien ausgesucht und die Vergleichsmiete berechnet.

Familie Mustermann wohnt zu viert in einem Einfamilienhaus mit

Garten aus dem Jahr 2009 auf 120 Quadratmetern. Die Mustermanns haben bei den Wohnwertmerkmalen neben dem Garten auch eine Terrasse, Vinyl-Fußboden, einen Kaminofen, Badewanne und Dusche, ein getrenntes Bad und WC sowie Handtuchtrocknerheizkörper. Modernisiert wurde das Haus noch nicht. Es steht außerhalb des Kernortes von Olpe in einer guten Wohnlage. Die monatliche Basisnettomiete beträgt also bei **Mustermanns 608,40 Euro**. Durch die individuellen Faktoren der Wohnwertmerkmale, der Modernisierungsmerkmale und der Wohnlagemerkmale, beträgt die **mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat 822 Euro** für die Mustermanns mit ihrem Einfamilienhaus

Das Ehepaar Müller wohnt in einer 70 Quadratmeter großen Wohnung in einem Haus aus dem Jahr 1978. Das Paar Müller hat in der Wohnung eine Einbauküche mit Schränken, einen Balkon, Badewanne und Dusche, einen einfachen Fußbodenbelag, Etagenheizung und Warmwasserversorgung über Boiler. Außerdem wurde vor ein



Mit Hilfe des neuen Mietspiegels lässt sich im Kreis Olpe nun ganz einfach eine Vergleichsmiete errechnen.

paar Jahren eine Außenwanddämmung angebracht, die Fenster getauscht und der Sanitärbereich renoviert. Müllers wohnen im Lennestädter Kernort in einer mittleren Wohnlage. Die Basisnettomiete beläuft sich bei **Müllers auf 392 Euro**. Nach Berechnung sämtlicher individueller Faktoren beträgt die Vergleichsmiete für das Ehepaar Müller mit ihrer kleinen Wohnung **394,20 Euro**.

Das Ganze lässt sich über Tabellen aus- und berechnen. Klingt kompliziert? Ist es nicht. Der Kreis Olpe hat auf seine Internetseite unter www.kreis-olpe.de/Themen/Bauen-Wohnen/Mietspiegel eine ausführliche Erklärung gestellt. Hier gibt es auch einen Online-

Rechner, mit dem die Ermittlung noch einfacher geht.

Der Mietspiegel soll nun regelmäßig alle zwei bis drei Jahre aktualisiert werden. So sei gewährleistet, dass für den regionalen Wohnungsmarkt des Kreises Olpe eine dauerhafte Mietübersicht über fast alle frei finanzierten Wohnungen zur Verfügung steht. Angekündigte Mieterhöhungen können so besser nachvollzogen, akzeptiert oder eben angegangen werden.

Erstellt wurde der Mietspiegel auf Basis einer aktuellen, repräsentativen, schriftlichen Datenerhebung, die von einem Hamburger Beratungsunternehmen im Auftrag der Kreises durchgeführt und ausgewertet wurde.



Seite 3

Frühlingszeit - Gartenzeit
Was zu tun ist und die Rechte der Mieter

Seite 5

Wohnungspolitik –
Musterklage abgewiesen
Kampagne MietenStopp

Seite 9

Wer zahlt die CO2-Steuer –
Der Mieter oder doch der Vermieter?

Seite 12

Betriebskostenspiegel –
Für was zahle ich jetzt eigentlich mehr?

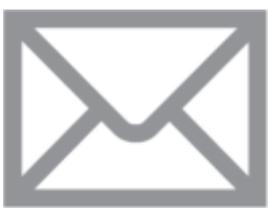
Folgt uns doch!



Wir sind jetzt auf Instagram

Geschafft! Endlich sind wir auch in den sozialen Netzwerken vertreten. Folgen Sie uns auf Instagram! Neuigkeiten, Ratschläge oder einfach nur schöne und interessante Dinge werden hier gepostet. Folgen Sie uns doch! Zu finden sind wir unter: [mieterverein_hagen](#)

Dabei repräsentieren wir nicht nur den Mieterverein Hagen, sondern auch die Mietervereine Lennetal, Sauerland, Herdecke-Wetter, Schwelm und Nordhessen. Einfach mal vorbeischaun ...



Noch etwas Neues ...

Sie haben Fragen, Kritik oder Anregungen für die Mieterzeitung? Schreiben Sie uns - Mieterzeitung@mietervereine-hagen.de

Sie sind umgezogen?

Dann teilen Sie uns doch bitte Ihre neue Adresse mit!

Sie erreichen uns unter ☎ **0 23 31 – 2 04 36 - 0**

Neue Kontoverbindung?

Auch dann informieren Sie uns bitte!

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!

Nur mal so nebenbei ...

Einfach, mal eben einen Kommentar schreiben, ein paar persönliche Zeilen, vielleicht mit ein bisschen Politik-Colleur. Ganz ehrlich – eigentlich ist das nicht so mein Ding. Aber in der jetzigen Zeit überschlagen sich die Ereignisse schon fast, oder haben wir nicht erst vor zwei Wochen von Schließungen gesprochen, über mehr Sozialwohnungen, gerechtere Mieten – oder war das nicht doch schon vor einem Jahr? Also was heißt „jetziger“ Zeit?

Eigentlich ist es kaum möglich über die „jetzige“ Zeit zu schreiben, denn was heute aktuell ist, ist gerade in der Corona-Pandemie morgen schon wieder Schnee von gestern. Oder war es vorgestern? Oder ist es nicht gerade brandaktuell? Allmählich verliere ich den Überblick. Auch, was die Dauer eines Tages angeht wird immer verschwommener. War ich nicht erst gestern im Büro? Nein, das war letzte Woche, stimmt. Sitzt man die ganze Zeit zu Hause im Homeoffice, verliert man fast das Zeitgefühl. Wenn da nicht die Kinder wären, die auch noch in die Schule gehen. Aber nur jeden zweiten Tag, zumindest das eine. Das andere verweilt die komplette letzte Woche in der Bildungseinrichtung. Jetzt ist es wieder zu Hause. Oder sind jetzt schon Osterferien? Oder ist es doch ein neuer Lockdown, oder eine Notbremse, die im alten Lockdown gezogen werden musste. Und welcher Lockdown ist es jetzt eigentlich? Der vom letzten Jahr noch oder schon ein neuer? Lockdown light oder Lockdown total? Irgendwie blicke ich nicht mehr durch. Unweigerlich verschmilzt das Jetzt mit dem Gestern – oder Vorgestern. Bleib ich halt zu Hause in meinen vier Wänden und gehe ab und an spazieren – ein bisschen Bewegung soll ja auch ganz gut sein. Dabei kann ich dann auf Veränderungen warten – vielleicht tut sich ja irgendwann mal etwas Entscheidendes.

In der Wohnungspolitik scheint sich auch alles im Kreis zu drehen. Da wird von einer Wohnungsoffensive gesprochen, aber wie offensiv sie nun wirklich ist, vermag der Otto-Normal-Verbraucher auch nicht wirklich auszumachen. Schmückt sich die Bundesregierung mit großen Worten und Taten, gehen andere in die Offensive und schlüsseln auf, was es mit den Zahlen nun eigentlich wirklich auf sich hat. Wohnungen zu schaffen ist eine gute Sache, Wohnungen zu erhalten wäre aber auch nicht schlecht!

Und gibt es eigentlich in dieser schrecklichen Zeit, die sich gerade gar nicht zu ändern scheint, auch etwas Positives? Für mich schon! Frühling! Längere Tage! Wärmere Temperaturen! Und wir haben da noch ein geschätztes Gut – den Garten! Da schlägt das Herz doch höher! Endlich wieder in der Erde buddeln. Abends, nach getaner Arbeit, die letzten Sonnenstrahlen auf der Bank hinterm Haus genießen. Am Wachstum der Pflanzen erkennt man wenigstens, dass man in der Zeit nicht stehen bleibt, sondern das Jetzt auch mal zum Gestern oder Vorgestern wird. Allerdings war am Frühlingsmorgen dann doch irgendwie wieder gestern – wieder Winter. Da gab es einen frostigen Empfang, nix mit Frühling. Wenigstens schöne Fotos von vereisten Blumen konnte man machen.

Irgendwie soll man ja immer das Gute sehen.

Es grüßt Bianca Wölki

Stefan
Wintersohle



Rechtsanwalt

Fachanwalt
Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

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



Frühlingszeit — Gartenzeit

Sobald die ersten Sonnenstrahlen wärmen, die Nächte frostfrei werden und die Vögel anfangen zu singen, juckt es dem Gärtner in den Fingern. Endlich wieder im Garten arbeiten! Und es ist viel zu tun im Frühjahr.

Immer beliebter werden Hochbeete. Dort kann man auf kleinem Raum eine große Ernte gewinnen, und schont dabei noch seinen Rücken. Aber Obacht, das Hochbeet eignet sich nicht für Kletterpflanzen und sehr buschig Wachsende. Aber schon ab Februar können Spinat, Radieschen, Kohlrabi, Erbsen, Möhren und Salat direkt gesät werden. Mit einem Vlies- oder Folientunnen kann früher ausgesät und länger geerntet werden. Wer einen guten Ertrag haben möchte, der sollte die Mischkultur nicht außer Acht lassen. Jede Pflanze hat Nachbarn, die sie mag oder auch nicht mag. Schon im Februar/März zieht der weitsichtige Gemüseliebhaber auf der Fensterbank seine Pa-

prika, Tomaten, Gurken oder Stangenbohnen vor.

Auch die Blumensaison will vorbereitet sein. Die Samen der Korn- und Ringelblume können direkt ins Beet. Ringelblumen sind ein guter Freund des Gemüses. Sie halten Fadenwürmer fern und vertreiben Schnecken. Allerdings brauchen sie viel Platz und sollten deshalb am Rand gepflanzt werden. Ihre gelben oder orangenen Blüten sehen dabei noch hübsch aus, verfeinern jeden Salat, Frühlingsquark

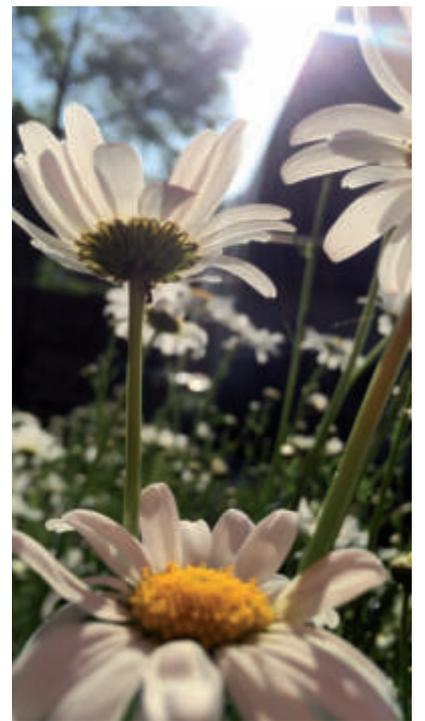


Ist das erste wirkliche Blattpaar gewachsen, müssen die Pflänzchen vereinzelt, pikiert, werden. Fotos: Wö

oder Kräuterbutter und machen sich auch in der Vase gut.

Wer Kartoffeln ernten möchte, der kann die Knollen schon vortreiben. Mit kleinen Mengen geht das auch in Eierkartons. Diese an einen hellen Ort stellen, aber vor Sonne schützen. Sobald die ersten Triebe da sind, brauchen die Erdäpfel viel Licht. Gezogen werden können die Kartoffeln auch in einer Kiste oder einem großen Eimer und sind so auch auf dem Balkon zu genießen.

Fehlen dürfen auch nicht die Kräuter, die in allen Speisen für Frische sorgen. Viele gedeihen im Beet und im Topf. Petersilie, Basilikum oder Schnittlauch sind die bekanntesten Arten, die auf mancher Küchenfensterbank stehen. Rosmarin, Oregano, Salbei, Fenchel, Liebstöckel, Bohnenkraut oder Zitronenmelisse fühlen sich im Gartenbeet wohl.



Rechte und Pflichten im Garten

Für Mieter stellt sich oft die Frage, wer für einen Garten zuständig ist. Wer ein Einfamilienhaus gemietet hat, kann davon ausgehen, dass er auch den Garten zu pflegen hat, es sei denn, im Mietvertrag ist ausdrücklich etwas anderes geregelt. In Mietwohnungen ist es meist andersherum. Hier darf ein Garten nur genutzt werden, wenn dies vereinbart wurde, am besten schriftlich im Mietvertrag, denn ein mündliches Zugeständnis kann vom Vermieter jederzeit widerrufen werden.

Einfamilienhaus-Mieter dürfen in der Regel ihren Garten so nutzen, wie sie es möchten. Sie dürfen Beete und Rasenflächen anlegen

und ändern, Büsche und Blumen pflanzen, und alles andere, was nicht fest mit dem Boden verankert werden muss, wie zum Beispiel Hundehütten, Pflanzkästen oder eine Hollywoodschaukel. Wer allerdings Büsche oder Bäume, die der Vermieter angelegt hat, entfernen möchte, der muss den Vermieter auch um Erlaubnis fragen. Auch wer ein Gartenhaus mit festem Fundament anlegen möchte, braucht das Einverständnis.

Zu den Pflichten des Mieters gehört es dann aber auch, den Garten zu pflegen, so dass er in einem gepflegten Allgemeinzustand bleibt. Dazu gehören Unkraut jäten oder Rasen mähen.

Ist in einem Mehrfamilienhaus vertraglich eine Gartennutzung gestattet, so gilt sie gewöhnlich für alle Mietparteien des betreffenden Hauses, so dass auch jeder Mieter den Garten nutzen darf. Dann wird der Garten in der Regel auch vom Vermieter in Stand gehalten. Die Kosten dafür dürfen in die Nebenkosten einfließen.

Haben ein oder mehrere Mieter die Gartenpflege übernommen, was im Mietvertrag schriftlich festgehalten werden sollte, sind sie für Rasenpflege, Unkrautjäten, Blumen gießen und die Entsorgung von Laub verantwortlich. Dem Mieter steht es in der Regel auch frei, Zier- oder Gemüsebeete anzulegen. Für

Baumfällungen oder Hecken-schnitt wird Fachpersonal benötigt und ist dann von der gesamten Hausgemeinschaft zu zahlen.

Auch Spielgeräte, zum Beispiel ein Sandkasten, können aufgestellt werden, solange sie nicht eine Mietpartei unzumutbar stören. Das Spielen der Kinder ist immer erlaubt, auch, wenn Freunde dabei sind. Das Gemeinschaftsgefühl wird durch eine Sitzgruppe oft gefestigt und kann nicht verboten werden.

Endet das Mietverhältnis, muss der Mieter alle Umgestaltungen zurückbauen, es sei denn, der Vermieter hat ausdrücklich - am besten schriftlich - zugesichert, dass er auf einen Rückbau verzichtet.

Mehr Homeoffice – mehr Wohnungen?

Berlin. (dmb) Die Corona-Pandemie bietet die Chance, Büro- in Wohnraum umzuwandeln. Das ist eines der Ergebnisse von zwei Wohnungsbau-Studien, die das Pestel-Institut (Hannover) und das schleswig-holsteinische Bauforschungsinstitut ARGE für zeitgemäßes Bauen in Kiel vorgestellt haben. Durch eine wachsende Akzeptanz vom Homeoffice könnten freiwerdende Büros jetzt – gefördert durch ein staatliches Sonderprogramm – zu Wohnungen umgebaut werden. Hier sehen die Wissenschaftler bis 2025 ein Potential von 235.000 „Ex-Büro-Wohnungen“.

Für diese müsse es allerdings eine strikte Sozialquote geben, fordert das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“, das die Studien in Auftrag gegeben hat. „Es kann nicht sein, dass Büros in attraktiven Innenstadtlagen durchweg zu Luxus-Citylofts umgebaut werden“, warnt das Bündnis. In ihm haben sich neben dem Deutschen Mieterbund (DMB), der Caritas Behindertenhilfe

und Psychiatrie (CBP) und der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) auch die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) und der Deutsche Baustoff-Fachhandel (BDB) zusammengeschlossen. Gemeinsam legten sie einen „Aktuplan 2025 für soziales und bezahlbares Wohnen“ vor – mit fünf zentralen Forderungen, die das Bündnis an die Bundes- und Landespolitik richtet.

Dabei könne aber ausgerechnet die Corona-Pandemie auch eine neue Chance für das Wohnen mit sich bringen. „Wenn sich das Homeoffice im Arbeitsalltag über die Pandemiephase hinweg etabliert,

ist der nächste Schritt nur konsequent: die Umwandlung von Büro- in Wohnraum“, sagt Dietmar Walberg. Und der ARGE-Chef liefert in seiner Studie dazu Zahlen, die deutlich machen, wie finanziell attraktiv die „Office-Offerte“ für das Wohnen ist: Demnach kostet der Umbau eines Büros zur Wohnung im Schnitt gerade einmal 1108 Euro pro Quadratmeter. Ein Grund dafür ist: Büro- und Verwaltungsgebäude bringen bereits das Tragwerk und teilweise auch hohe Standards mit, etwa beim Brandschutz und durch Fahrstuhlanlagen.

Zum Vergleich: Bei der Vollmodernisierung eines Altbaus fallen durchschnittlich Kosten von

2214 Euro pro Quadratmeter an. Und beim Neubau sind es sogar 2978 Euro. „Damit kostet die Ex-Büro-Wohnung nur ein gutes Drittel von dem, was heute für eine Neubauwohnung bezahlt werden muss – und das oft noch in guter innenstädtischer Lage“, erklärt Dietmar Walberg.

Und das Potential, das der Markt biete, sei enorm: In Deutschland gebe es mehr als 350 Millionen Quadratmeter Bürofläche. „Jedes Prozent Bürofläche, das durch Dauer-Homeoffice zu Wohnungen umgenutzt werden kann, macht die Schaffung von rund 50.000 Wohnungen zu je 70 Quadratmetern möglich“, so Walberg.



Ausweitung von Bauland bleibt weiter Streitthema

Das Baulandmobilisierungsgesetz, mit dem die Bundesregierung den Wohnungsbau stärken will, bleibt teilweise umstritten. Zum Streitpunkt wurde die Möglichkeit für Kommunen und Städte mit angespannten Wohnungsmarkt, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einzuschränken. Diese Umwandlung wäre dann nur mit behördlicher Genehmigung möglich. Teile der Unions-Fraktion sehen darin aber de facto ein Umwandlungsverbot und stemmen sich dagegen.

Weitere notwendige Nachbesserungen betreffen die Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts. Kommunen hätten damit ein preislimitiertes Vorkaufsrecht ausschließlich zum Verkehrswert oder zum Ertragswert bei sozialer Nutzung für Immobilien und Grundstücke, da sie die explodierenden Bodenpreise nicht finanzieren können. So soll der soziale Wohnungsbau vorangebracht werden.



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:

 Papierschöpfen <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

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



Hagener Entsorgungsbetrieb

Musterfeststellungsklage abgewiesen!

München. Der Bundesgerichtshof hat die erste Musterfeststellungsklage im Mietrecht abgewiesen. Ein niederschmetterndes Urteil nicht nur für die Mieterinnen und Mieter des Schwabinger Hohenzollernkarrees in München, sondern für alle Mieterinnen und Mieter.

Der BGH hat entschieden, „dass die Vermieterin aufgrund der im Dezember 2018 für die Zeit ab Dezember 2019 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen in ihrer großen Wohnanlage eine Mieterhöhung nach den bis Ende 2018 geltenden Vorschriften berechnen kann. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungskündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Arbeiten bedarf es nicht.“ (Urteil BGH)

Was war passiert? Zum 1. Januar 2019 änderten sich die gesetzlichen Vorschriften zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Die Immobilien GmbH hatte noch am 27. Dezember 2018 Modernisierungen bei ihren Mietern angekündigt.



Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes, zeigte sich enttäuscht über das Urteil des Bundesgerichtshofes.

Tatsächlich wurden aber erst ab Ende 2019 lediglich Fundamente für Balkone hergestellt. Die eigentliche Modernisierung sollte dann ab dem Frühjahr 2021 umgesetzt werden.

Durch die frühe Ankündigung konnte die Immobilien GmbH noch 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter umlegen – ab dem 1. Januar 2019 wären es nur noch 8 Prozent jährlich gewesen. Stellvertretend für die Mieterinnen und Mieter des Karrees hatte der DMB Mieterverein München e.V. in der ersten Instanz vor dem Oberlandesgericht München geklagt und Recht bekommen. Der Mieterverein hatte dieses Vorgehen für eine Umgehung des neuen – mieterfreundlichen – Rechts gehalten.

„Ein herber Rückschlag für die Mieterinnen und Mieter des Hohenzollernkarrees in München Schwabing, die nun enorme Mieterhöhungen und letztlich die Verdrängung aus ihrem Zuhause befürchten müssen“, kommentierte der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, die Entscheidung des Bundesgerichtshofes.

Ein betroffenes Ehepaar muss

nun mit 729 Euro mehr Miete pro Monat nach der Modernisierung rechnen. Wäre die Klage erfolgreich gewesen, hätte die Eigentümerin nur rund 230 Euro pro Monat mehr verlangen dürfen. Ein erheblicher Unterschied, der für viele Mieter und Mieterinnen nicht zu stemmen sein wird.

„Die Verdrängung auf dem Mietwohnungsmarkt schreitet unaufhaltsam voran, die Mietpreisspirale schraubt sich immer weiter nach oben. Umso wichtiger ist, dass die Politik endlich für ausreichend bezahlbaren Wohnraum sorgt und dies nicht immer nur verspricht. Solange das nicht der Fall ist, brauchen wir einen sofortigen bundesweiten Mietstopp sowie eine sozialverträgliche Modernisierung von Wohnraum, die nicht zu Verdrängung der Mieterinnen und Mieter führt“, fordert Siebenkotten. „Die Verdrängungspraxis auf den Mietwohnungsmärkten aufgrund von energetischer Modernisierung muss endlich gestoppt werden!“

Kampagne fordert Mietstopp für sechs Jahre

Berlin. Begeistert zeigte sich die Bundesregierung bei der Vorstellung ihrer Wohnraumoffensive. Das Ziel, 1,5 Millionen neue Wohnungen zu schaffen, komme in Sicht. Ganz anders sieht das der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten: „Auf einer Baugenehmigung kann man nicht wohnen.“ Anstatt der geplanten 1,5 Millionen Wohnungen in dieser Legislaturperiode, werden bis Ende 2021 wohl nur 1,2 Millionen Wohnungen fertiggestellt. Die Zahl der genehmigten und noch nicht fertiggestellten Wohnungen hat dabei mit rund 740.000 nicht fertiggestellten Wohnungen den höchsten Stand seit 1998 erreicht.

„Dies lässt vermuten, dass Bau-

genehmigungen auch zu Spekulationszwecken missbraucht werden. Insbesondere, wenn man sich die aberwitzigen Steigerungsraten der Baulandpreise anschaut, von unglaublichen 450 Prozent in Berlin und sage und schreibe mehr als 176 Prozent in den anderen sechs größten Metropolen Deutschlands“, so Siebenkotten. Insgesamt ist die Bilanz der Wohnraumoffensive aus Sicht des Deutschen Mieterbundes alles andere als rosig. Aus Sicht der Mieterinnen und Mieter ist sie trotz guter Ansätze verpufft.

So sieht das auch die neue Kampagne „Mietenstopp! Denn dein Zuhause steht auf dem Spiel“. Sie fordert einen sofortigen bundesweiten Mietstopp für die kom-



menden sechs Jahre. Hinter diese Kampagne stehen die sechs Vertreter Deutscher Mieterbund, Deutscher Gewerkschaftsbund, Paritätischer Gesamtverband, 23 Häuser sagen NEIN (Berlin), #auspekuliert (München) und Recht auf Stadt Köln. Mittlerweile sind noch viele Unterstützer hinzugekommen.

Drei Forderungen stehen ganz oben auf der Liste:

1. Mieten einfrieren – bundesweit für 6 Jahre: Die Mieten sollen auf dem jetzigen Stand flächendeckend und bundesweit für sechs Jahre eingefroren werden. Auch bei Wiedervermietungen braucht es strikte Oberwerte. Die Überforderung mit bislang überhöhten Mieten muss ein Ende haben. Im Klartext: Keine Mieterhöhungen

mehr! Das gilt auch für Staffel- und Indexmieten.

2. Fairmieter*innen unterstützen – Ausnahmen mit Oberwerten: Damit faire Vermieter*innen, wie etwa viele Genossenschaften und private Vermieter*innen, nicht in Bedrängnis kommen, soll ihnen eine maximale Mietsteigerung von 2 Prozent jährlich erlaubt sein. Dies, insoweit die bislang gezahlte Miete bestimmte Oberwerte nicht übersteigt.

3. Bauen, bauen, bauen – Bezahlbare Mietwohnungen statt Luxus: Neubau ist ausgenommen, damit weiter dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird. Klar sein muss aber auch: Niemand braucht weitere Luxuswohnungen. Neubau hilft nur, wenn bezahlbare Mietwohnungen entstehen!

Alexander Wiczorek Rechtsanwalt

Mietrecht
Strafrecht
Mediator

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 40 • Fax 0 23 31 / 2 04 36 29
eMail: info@Kanzlei-am-Kreisel.de

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

Prozesskostenübernahme

ohne Selbstbeteiligung – 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 (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

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

■ Neumöbelmontagen
 ■ Küchenmontagen und Änderungen durch Fachpersonal, eigene Schreinerei
 ■ Außenauflüge
 ■ Aufzugverleih mit Personal
 ■ Möbellagerung in behelzten Räumen
 ■ Klaviertransport

Internationale Fachspedition
 Mitglied im Verband der Möbelspediteure

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

Beratungsbedarf bei Betriebskosten besonders hoch

Berlin. (DMB) Der Rechtsberatungsbedarf der Mieterinnen und Mieter bleibt unverändert hoch. 1,07 Millionen Rechtsberatungen haben die Juristinnen und Juristen der mehr als 300 örtlichen Mietervereine 2020 durchgeführt. Mehr als 97 Prozent aller Beratungsfälle wurden dabei außergerichtlich erledigt. Damit sind in Mietangelegenheiten die DMB-Mietervereine Streitschlichter Nr. 1 in Deutschland.

Die häufigsten Beratungsthemen der örtlichen Mietervereine

	2020	2019
1. Betriebskosten	35,2 %	34,8 %
2. Wohnungsmängel	16,5 %	16,6 %
3. Mieterhöhung	12,7 %	12,9 %
4. Allg. Vertragsangelegenheiten	12,0 %	10,2 %
5. Vermieterkündigung	5,9 %	6,2 %
6. Mietkaution	5,1 %	5,0 %
7. Schönheitsreparaturen	3,7 %	3,4 %
8. Modernisierung	3,2 %	3,3 %
9. Mieterkündigung	2,2 %	3,1 %
10. Umwandlung/Eigentümerwechsel	0,9 %	0,7 %

Mehr als die Hälfte aller Rechtsberatungen der örtlichen Mietervereine entfielen 2020 auf die Beratungsklassiker „Betriebskosten, inkl. Heizkosten“ und „Wohnungsmängel“. Sie sind die dominierenden Rechtsberatungsthemen. Auch Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete bleiben Thema. Hier spiegeln sich Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten mit zuletzt stark steigenden Mieten wider.

Unter „Allgemeine Vertragsangelegenheiten“ fallen Rechtsberatungen, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis als Hintergrund haben, sowie Beratungen im Vorfeld bzw. beim Abschluss des Mietvertrages, wie Fragen zur Mietpreisbremse, zu Staffel- oder Indexmieten, zu Wohngemeinschaften oder Tierhaltung und Feierlautstärke.

Die Verunsicherung und Probleme der Mieterinnen und Mieter im Corona-Jahr 2020 spiegeln sich im Anstieg der Beratungszahlen um 1,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf jetzt 138.000 Beratungen im Jahr 2020 wider. Viele Mieterinnen und Mieter erkundigten sich über ihre bestehende Mietzahlungspflicht und Möglichkeiten zur Senkung ihrer Miete, ob sie trotz Corona Handwerker in die Wohnung lassen müssen, ob sie nach wie vor umziehen dürfen bzw. ihre Wohnung nach einer Kündigung wirklich verlassen müssen, ob sie in der Wohnung Sport treiben dürfen oder ob sie den Vermieter zwecks Wohnungsbesichtigungen eintreten lassen müssen. Auch die Themen Homeoffice sowie grillen auf dem Balkon wurden in 2020 oft nachgefragt. Beratungen zur „Vermieterkündigung“ sind mehr als doppelt so häufig wie zum Thema „Mieterkündigung“, typisch für Entwicklung auf engen Wohnungsmärkten.

Streitgegenstand in Mietrechtsprozessen

	2020	2019
1. Vertragsverletzungen	29,9 %	31,2 %
2. Betriebskosten	17,4 %	17,5 %
3. Mietkaution	16,9 %	16,6 %
4. Mieterhöhung	16,2 %	16,6 %
5. Eigenbedarf	7,6 %	6,9 %
6. Fristlose Kündigung	5,7 %	5,7 %
7. Modernisierung	1,6 %	2,3 %
8. Ordentliche Kündigung	1,5 %	1,5 %
9. Schönheitsreparaturen	0,6 %	0,6 %

Wie in den Vorjahren sind „Vertragsverletzungen“ der häufigste Grund für mietrechtliche Auseinandersetzungen. Hier geht es allgemein um Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, angefangen bei Fragen der Tierhaltung, Wohnungsmängeln und Mietminderungen, oder Verfahren zur Mietpreisbremse. Der „Rechtsberatungs-Klassiker“ Betriebskosten (17,4 Prozent) ist der zweithäufigste Streitgegenstand. Eigenbedarfskündigungen sind mit 7,6 Prozent Streitgegenstand Nummer 5, Tendenz schon seit einigen Jahren steigend. Grundlage für die Statistik über Streitgegenstände in Mietrechtsprozessen sind Zahlen der DMB Rechtsschutz.

Wir beraten Sie gern



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

... auch in unseren Außenstellen!

Altena

2. und 4. Donnerstag im Monat, 16.00 bis 17.00 Uhr – Bürgerzentrum Burg Holtzbrink, Kirchstraße 20
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 RA Claudia Scholten

Arnsberg

Jeden Mittwoch, 15.30 bis 16.30 Uhr – Altes Rathaus, Alter Markt 19, EG, Zimmer 9
 ☎ 0 23 32 / 2 04 36 - 0
 RA Stefan Wintersohle

Bad Wildungen

Jeden Dienstag, 15 bis 17 Uhr – Brunnenstraße 41
 ☎ 0 56 21 / 7 22 11
 RA Gerhard H. Wiegand

Brilon

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 14.30 bis 15.30 Uhr – Altes Amtshaus, Verwaltungsgebäude, Bahnhofstraße 33, 2. OG, Zimmer 26 (Trauzimmer)
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 Ass. Frank Beitz

Ennepetal

Jeden Montag, 15.30 bis 17.00 Uhr – Haus Ennepetal, Gasstraße 10
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 RA Claudia Scholten

Eschwege

Jeden Montag, 9.00 bis 12.00 Uhr – An den Anlagen 7, Kanzlei Schill-Dunkel
 ☎ 0 56 51 / 33 96 98
 RA 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
 RA Stefan Wintersohle

Gevelsberg

Jeden Mittwoch, 14.30 bis 16.00 Uhr – Bürgerzentrum, Mittelstraße 86 - 88 EG (rechter Gebäudetrakt), Zimmer B 002
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 RA 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
 RA 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
 RA Stefan Wintersohle

Lennestadt

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 12.30 bis 13.30 Uhr – Rathaus Lennestadt-Altenhudem, Thomas-Morus-Platz 1, Zimmer B 22
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 RA Stefan Wintersohle

Marsberg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 13.00 bis 14.00 Uhr – Bürgerhaus, Casparstraße 2, Zimmer 3
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 Ass. Frank Beitz

Meinerzhagen

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 12.45 bis 13.45 Uhr – Verwaltungsgebäude III, Bahnhofstraße 11, UG
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 RA Claudia Scholten

Hagen

Geschäftsstelle
 Frankfurter Straße 74
 58095 Hagen
 (erreichbar mit den Buslinien 510,512, 516 und 519, Haltestelle CineStar)
 Telefon: 0 23 31 - 2 04 36 0
 Email: Info@mietervereine-hagen.de

Persönliche und telefonische Rechtsberatung für Mitglieder finden nur nach einer Voranmeldung statt! Bitte rufen Sie uns an. Wegen der Coronalage bitten wir, von einem persönlichen Besuch abzusehen.

Öffnungszeiten
 Montag bis Mittwoch 8.00 bis 17.00 Uhr
 Donnerstag 8.00 bis 19.00 Uhr
 Freitag 8.00 bis 13.00 Uhr
 Samstag 8.30 bis 12.30 Uhr

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

Menden

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 13.30 bis 14.30 Uhr – Städtischer Seniorentreff, Neumarkt 3, neben dem Rathaus, Zimmer 1
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 Ass. Frank Beitz

Meschede

Jeden Mittwoch, 14.00 bis 15 Uhr – VdK, Stiftsplatz 3, Fußgängerzone
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 RA Stefan Wintersohle

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
 Ass. Frank Beitz

Olpe

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 14.15 bis 15.15 Uhr – Altes Lyzeum, Franziskanerstraße 8, Zimmer 16
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 RA Stefan Wintersohle

Olsberg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 9.00 bis 10.00 Uhr – Rathaus, Bigger Platz 6, 2. OG, Zimmer 205
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 Ass. Frank Beitz

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
 RA Claudia Scholten

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
 RA Stefan Wintersohle

Schwelm

Jeden Mittwoch, 16.30 bis 18.00 Uhr – Gemeinschaftsgrundschule, Engelbertstraße 2, Gebäude 2, Zimmer 2E01 EG
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 RA Alexander Wieczorek

Sundern

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 15.00 bis 16.00 Uhr – Rathaus, Rathausplatz 1
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 Ass. 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
 Ass. Frank Beitz

Werdohl

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 14.30 bis 15.30 Uhr – Rathaus Altbau, Goethestraße 51, 1. OG links, Zimmer 109
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 RA Claudia Scholten

Wetter

Jeden 4. Dienstag im Monat, 16.00 bis 17.30 Uhr – Bürgerhaus, Kaiserstraße 132, 1.OG, Zimmer 6
 ☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0
 RA Alexander Wieczorek

Witzenhausen

Montags, 14.00 bis 16.00 Uhr, Steinstraße 26, Praxis Shell und Klick
 ☎ 0 56 51 / 33 96 98
 RA Astrid Schill-Dunkel

Wegen der Corona-Pandemie bleiben unsere Außenstellen bis auf Weiteres geschlossen.

Einfach Strom sparen – 300 Euro im Jahr weniger ausgeben und zum Klimaschutz beitragen

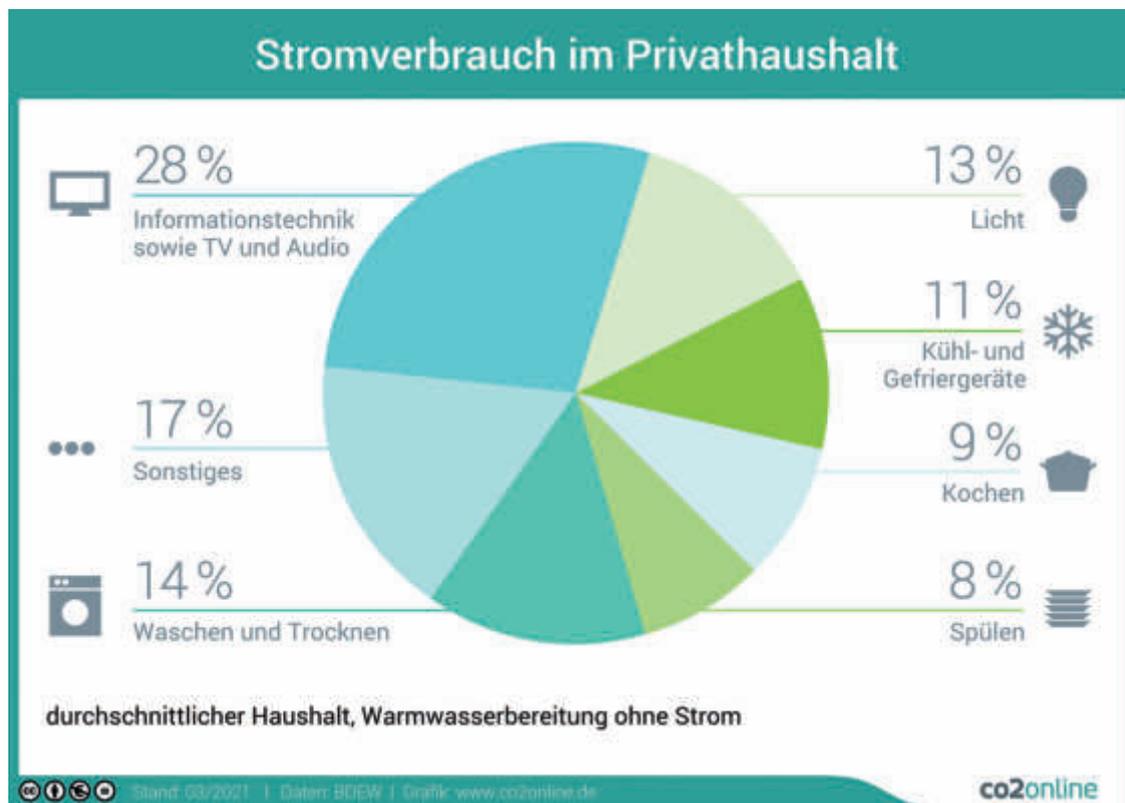
Berlin. „Die Pinguine kommen gleich!“ Aber der Nachwuchs steht immer noch vor dem geöffneten Kühlschrank und überlegt ungeachtet der Mahnung, was ihm denn jetzt am besten schmecken könnte. Wer kennt diese Situation nicht? Ist doch nur ein kurzer Moment. Doch auch diese kurzen Momente summieren sich und haben Auswirkungen. Wer seinen Kühlschrank schneller schließt, der kann im Jahr bis zu 8 Euro sparen, oder anders gesagt, 11 Kilogramm CO2 reduzieren.

Die Daten des aktuellen Stromspiegels der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online zeigen noch mehr. So kann ein durchschnittlicher Haushalt in einem Mehrfamilienhaus beim Strom pro Jahr rund 320 Euro sparen. In einem Einfamilienhaus sind im Schnitt sogar 410 Euro weniger jährliche Stromkosten möglich. Für alle Haushalte in Deutschland ergibt sich dadurch ein Sparpotenzial von insgesamt rund 10 Milliarden Euro. An CO2-Emissionen ließen sich dadurch pro Jahr rund 15 Millionen Tonnen vermeiden. Das entspricht etwa den durchschnittlichen Emissionen, die ein Braunkohlekraftwerk in Deutschland pro Jahr verursacht.

„Wer sich mit dem eigenen Stromverbrauch auseinandersetzt, kann sehr einfach dazu beitragen, das Klima langfristig zu schonen. Energiesparen in Gebäuden ist das A und O für den Klimaschutz – auch in der Pandemie. Das gilt sowohl für Strom als auch fürs Heizen“, sagt Tanja Loitz,

Geschäftsführerin von co2online.

Dabei ist der Kühlschrank wohl noch der geringste Energiefresser. Wer auf zehn LED Lampen umstellt, kann pro Jahr 129 Euro sparen. Wer elektronische Geräte komplett ausschaltet und nicht im Stand-by-Modus laufen lässt, kann etwa 75 Euro sparen. Und wer sein Wasser mit Strom erhitzt, der kann durch einen neuen Sparduschkopf sogar bis zu 248 Euro einsparen. Das lohnt sich!



Hintergrund

Grundlage der aktuellen Analyse sind die deutschlandweit einzigartigen Stromspiegel-Vergleichswerte aus Verbrauchsdaten von 290.000 Haushalten. Als durchschnittlicher Haushalt im Mehrfamilienhaus wurde ein Beispielhaushalt mit zwei Personen angenommen, die ihr Warmwasser mit Strom erhitzen. Beim durchschnittlichen Einfamilienhaus sind es vier Personen, die für das Warmwasser keinen Strom nutzen (zentrale Warmwasserbereitung).

Je nach Personenzahl, Warmwasserbereitung und Gebäude fällt das Sparpotenzial unterschiedlich aus. Haushalte können ihren Stromverbrauch kostenlos prüfen und erhalten Tipps für einen effizienteren Einsatz von Strom im Internet bei Stromspiegel.de. Mehr Infos unter www.stromspiegel.de

Neues EU-Energielabel soll Vergleich erleichtern

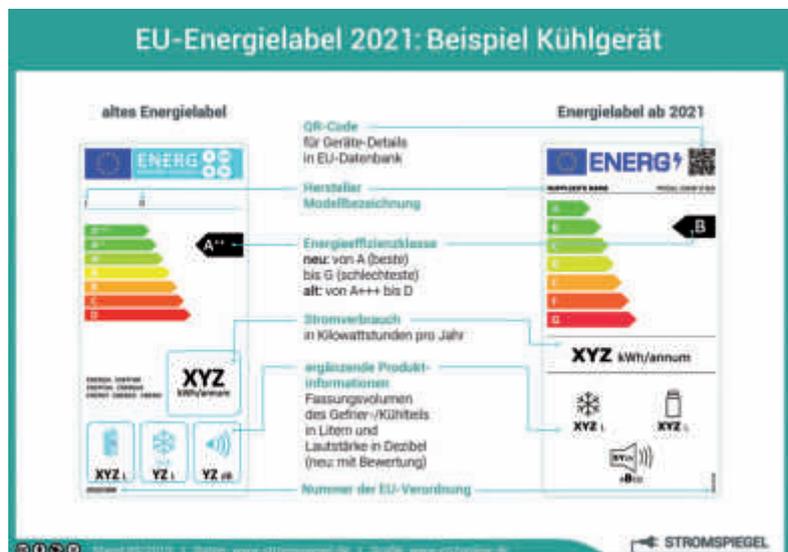
Einfacher vergleichen, schneller auswählen – das soll das neue EU-Energielabel den Verbrauchern ermöglichen. Seit dem 1. März gilt die Kennzeichnung der Europäischen Union, die die Einordnung von Elektrogeräten nach Effizienz und somit Klimaschutz beurteilt.

A+, A++ oder A+++ sind Schnee von gestern. Die neue, farbige Skala ordnet nun von A bis G ein, wobei A am effizientesten, also am sparsamsten ist. Dadurch soll der Wertevergleich einfacher werden. Doch es gibt noch weitere Änderungen.

Mit dem QR-Code lassen sich weitere Informationen über das Gerät per Smartphone abrufen.

Mit der Änderung der Piktogramme, die nun leichter verständlich sein sollen, gibt es nun auch eine Bewertung der Lautstärke zum besseren Vergleich.

Allerdings gilt das neue EU-Energielabel noch nicht für alle Geräte. Für Lampen gilt es erst ab dem 1. September, für Trockner, Staubsauger und Backöfen erst ab 2024 und für Heizungen erst ab dem Jahr 2026.



Wer zahlt eigentlich die CO2-Bepreisung – Mieter oder Vermieter?

Berlin (DMB) Mit der Einführung des CO2-Preises für fossile Brennstoffe zum 1. Januar 2021 werden die Kosten zu 100 Prozent an die Mieterinnen und Mieter durchgereicht. Darauf weist der Deutsche Mieterbund hin und bemängelt, dass dadurch der Effekt der CO2-Bepreisung im Mietwohnbereich völlig verpufft. Denn so werden Vermieter nicht zum Austausch ihrer Heizanlagen angehalten, da sie die Kosten vollständig umlegen können. Mieterinnen und Mieter stehen trotz Corona-Krise und wirtschaftlicher Folgen vor steigenden Heizkosten, die allein dieses Jahr in einer durchschnittlichen Wohnung bis zu 125 Euro betragen können.

Deshalb forderte der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, anlässlich eines Pressegesprächs mit Bundesumweltministerin Svenja Schulze: „Aus klimapolitischer Sicht macht die Umlage des CO2-Preises auf die Mieterinnen und Mieter keinen Sinn. Der energetisch veraltete Gebäudebestand muss zwar dringend saniert werden, dafür müssen aber die Akteure adressiert werden, die über die Art der Beheizung entscheiden, also die Vermieter - und zwar zu 100 Prozent.“

Das Ziel der CO2-Bepreisung, Klimaschutzinvestitionen im Gebäudebereich anzuregen, wird im Mietwohnbereich völlig verfehlt, wenn die CO2-Kosten zu 100 Prozent an den Mieter durchgereicht werden. Im Gebäudebestand zahlt der Mieter nach einer Sanierung über die Umlage der Modernisierungskosten bereits eine höhere Kaltmiete. Selbst im teuren Neubau wird fast die Hälfte der Gebäude

noch mit fossilem Gas beheizt - Mieter zahlen in beiden Fällen neben der oft höheren Miete dann auch noch den vollen CO2-Preis.

Dabei haben Mieterinnen und Mieter keinen Einfluss auf die Art der Beheizung des Gebäudes. Erschwerend kommt hinzu, dass schwankende Energiepreise den Einfluss der Heizkosten beschränken. „Etwaige Einsparungen durch Verbrauchsreduktion auf Mieterseite werden durch höhere Energiepreise und die CO2-Kosten aufgefressen. Das ist aus klima- und sozialpolitischer Sicht vollkommen kontraproduktiv,“ so Siebenkotten. Zudem müssen Mieterinnen und Mieter durch eine transparente und nachvollziehbare Heizkostenabrechnung dabei unterstützt werden, ihr Nutzerverhalten anzupassen, soweit dies möglich ist.

Dazu kommt, dass einkommensarme Mieterinnen und Mieter häufiger in energetisch schlechten Gebäuden leben. Dort sind die Energiekosten im Schnitt doppelt so hoch wie in einem sanierten Haus. Bewohner dieser Gebäude haben vielerorts keinen Spielraum durch Verhaltensänderungen den CO2-Preis auszugleichen. Die Mehrkosten durch den CO2-Preis steigen bis 2025 auf bis zu 280 Euro pro Jahr.

Die geplanten Rückerstattungsmechanismen entlasten diese Gruppe nur ungenügend, da nicht per se alle Mieter und Mieterinnen in energetisch schlechten Gebäuden von einer gestiegenen Pendlerpauschale profitieren oder Wohngeld mit CO2-Zuschuss beziehen. Die geplante Begrenzung der EEG-Umlage reicht nicht aus,

um die gestiegenen Heizkosten abzufedern. Vermieter und Eigentümer dürfen aber auch bei sanierten Gebäuden nicht aus ihrer Pflicht entlassen werden, das Gebäude optimal zu betreiben und die Mieter beim Energiesparen zu unterstützen.

„Die Mietkostenbelastung ist für viele Haushalte immens. Infolge der Corona-Krise und der damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen ist von erheblichen Einkommensverlusten für Mieterinnen und Mieter auszugehen, wodurch die individuelle Mietbelastung weiter steigen wird. Die Bundesregierung muss endlich handeln und Mieterinnen und Mieter vor einer weiteren Kostenbelastung schützen. Das Limit ist für viele längst erreicht bzw. überschritten!“, fordert Lukas Siebenkotten.

Fragen und Antworten zur CO2-Steuer

1. Warum brauchen wir einen CO2-Preis?

In Deutschland werden bis zu drei Vierteln der Gebäude mit Öl- und Gas beheizt, der Anteil erneuerbarer Energien im Wärmesektor ist mit 15 Prozent viel zu niedrig. Zugleich sind 70 Prozent der Ölheizungen und 60 Prozent der Gasheizungen älter als 20 Jahre und damit überwiegend ineffizient. Durch die CO2-Besteuerung erhofft sich die Bundesregierung einen wirksamen Weg zur Einsparung des schädlichen Gases. Je effizienter die Heizanlage ist, desto geringer ist der CO2-Preis. Für neue Anlagen fällt kein CO2-Preis an. Dadurch sollen Investitionen in klimafreundliche Technologien gefördert werden.

2. Wo liegt das Mieter-Vermieter-Dilemma?

Der CO2-Preis dient im Gebäudebereich ausschließlich der Förderung klimafreundlicher Heizungen. Er muss also da ansetzen, wo die Investitionsentscheidung getroffen wird – bei Vermietern bzw. Eigentümern von Gebäuden.

3. Was bringt der CO2-Preis im Mietwohnbereich in der aktuellen Form?

Seit 1. Januar 2021 werden die Kosten der CO2-Bepreisung zu 100 Prozent an den Mieter durchgereicht. Der Vermieter erhält keinerlei Anreiz für den Austausch seiner Heizanlage, wenn die Kosten vollständig umgelegt werden können.

4. Werden Mieter nicht an anderer Stelle entlastet?

Mieterinnen und Mieter werden genau wie Vermieter und selbstnutzende Eigentümer durch verschiedene Rückerstattungsmechanismen entlastet. Die geplante Begrenzung der EEG-Umlage reicht allerdings nicht aus, um die gestiegenen Heizkosten abzufedern. Mieterinnen und Mieter in energetisch schlechten Gebäuden profitieren nicht automatisch von einer gestiegenen Pendlerpauschale oder von Wohngeld mit CO2-Zuschuss. Das Ziel der CO2-Bepreisung ist also kein steuerpolitisches Nullsummenspiel, sondern die Förderung klimafreundlicher Heizanlagen und CO2-sparender Effizienzmaßnahmen.

Notdienstpauschale nicht umlagefähig

Erhält ein Hausmeister in einer Wohnanlage eine Notdienstpauschale für dringende Reparaturen, wie zum Beispiel ein Wasserrohrbruch, so handelt es sich hier nicht um umlagefähige Kosten aus dem laufenden Betrieb, sondern um Verwaltungskosten, die vom Eigentümer getragen werden müssen. Es gehe bei den Aufwendungen darum, dass Störungsmeldungen entgegengenommen und Reparaturmaßnahmen eingeleitet werden müssten – eine klare Aufgabe des Vermieters, so der Bundesgerichtshof. (BGH, VIII ZR 62/19)

Mietminderung erst bei Schimmelbefall

Befürchten Mieter, dass aufgrund der veralteten baulichen Gegebenheiten (Baujahr 60er Jahre) die Gefahr von Schimmelbildung besteht, ist die bloße Befürchtung kein Grund für eine Mietminderung. Der BGH hat entschieden, dass der Anspruch auf Mietminderung und Mängelbeseitigung nur dann vorliegt, wenn die Wohnung tatsächlich Mängel aufweist. Wurden die baulichen Vorschriften, die zum Zeitpunkt der Errichtung galten, eingehalten, hat der Mieter keinen Anspruch auf Mietminderung und Mängelbeseitigung. Erst, wenn sich tatsächlich Schimmel in den Wohnungen gebildet hat, ist eine Mietminderung rechtmäßig. (BGH VIII ZR 271/17)

Mietminderung vom Geschoss abhängig

Die Höhe der Mietminderung wegen Ausfalls des Aufzugs ist abhängig von der Geschosslage der Wohnung. Für eine Wohnung im dritten Obergeschoss ist eine Mietminderung von zehn Prozent angemessen. Dem Instandsetzungsanspruch des Mieters kann ein Vermieter dabei nicht entgegenhalten, es sei ohnehin der Neuaufbau des Aufzugs geplant und eine Reparatur daher unwirtschaftlich. (AG Mitte - 10 C 104/19, WuM 2020 484)

Fristlose Kündigung für grobe Beleidigung

Grobe Beleidigungen von Mitarbeitern des Vermieters – hier die Äußerungen „Fick dich“, „Schlampen“, „Fotzen“, ausgestreckter Mittelfinger – sowie Tätlichkeiten rechtfertigen eine fristlose Kündigung auch dann, wenn der Mieter wegen einer Hirnschädigung nur bedingt belastbar ist. (AG Pankow/Weißensee - 3 C 340/19, GE 2020, 878)

Mieterbund kritisiert Urteil zur Amtshaftung

Berlin (dmb) „Ein vorhersehbares Urteil, aber eine unfaire Entscheidung für alle Mieterinnen und Mieter, die sich auf die gewissenhafte Arbeit der staatlichen Organe verlassen.“ So kommentiert der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs. Darin urteilten die Richter, dass eine Amtshaftung wegen Erlasses einer unwirksamen Mietpreisbremsverordnung nicht zulässig ist.

Hintergrund des entschiedenen Falles ist eine unwirksame Mietpreisbegrenzungsverordnung des Bundeslandes Hessen, die sich auf große Teile Frankfurts bezog. Auf Grundlage dieser Verordnung hatten Mieter von ihrem Vermieter die Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und deren Herabsetzung verlangt. Allerdings kassierte der Bundesgerichtshof später die hessische Mietpreisbegrenzungsverordnung ein, da die beim Erlass der Verordnung zu veröffentliche Begründung fehlte.

Die Klage der Mieter blieb wegen der Unwirksamkeit der Miet-

preisbegrenzungsverordnung in den Instanzen ohne Erfolg. Der BGH schloss sich nun der Meinung der Vorinstanzen an, dass Entschädigungsansprüche gegen das Land wegen des enttäuschten Vertrauens in die Gültigkeit der Verordnung ausgeschlossen seien.

Die Mieter hätten kein Vertrauen in den Bestand der Verordnung aufbauen dürfen, da deren Wirksamkeit sehr schnell angezweifelt worden sei. Zudem seien Amtshaftungsansprüche der Bürger ausgeschlossen, da keine dritgerichtete Amtspflicht verletzt worden sei. Sowohl bei der Gesetzgebung wie auch beim Erlass von Rechtsverordnungen verfolgten die rechtsetzenden staatlichen Organe vor allem Interessen der Allgemeinheit und nicht von Individuen. Daher bestehe keine unmittelbare Amtspflicht gegenüber den von einer gesetzlichen Regelung betroffenen Bürgern. Ein Ausnahmefall, dass die Verordnung konkrete Einzelpersonen betrifft, liege bei der sogenannten Mietpreisbremse

nicht vor.

„Eine Argumentation, die in den Augen vieler Mieterinnen und Mieter nicht überzeugt“, stellt Lukas Siebenkotten fest. „Wenn der Staat eine Verordnung offiziell erlässt und im Amtsblatt verkündet, muss der Bürger darauf vertrauen dürfen, dass diese auch gültig ist.“ Dass Mietpreisbremsverordnungen von Teilen der Bevölkerung und der Politik angegriffen würden, liege in der Natur der Sache und solle nicht das Vertrauen der Bürger in die Kompetenz der staatlichen Behörden schwächen. Auch grenzt eine Mietpreisbremsverordnung, anders als das zugrundeliegende Ermächtigungsgesetz, den Kreis der Betroffenen ein. Nicht alle Mieter Deutschlands waren durch die Verordnung geschützt, sondern diejenigen, die in den in der Verordnung genannten Teilen der Stadt Frankfurt am Main wohnen. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes hätte man hier also auch zu einem anderen Ergebnis kommen können.

Wissenswertes zum Arbeitszimmer

Corona-Zeit ist Homeoffice-Zeit. Viele Arbeitnehmer erledigen derzeit ihren Job von zu Hause aus – mal am Esstisch, mal in einer Ecke im Wohnzimmer oder in einem separaten Arbeitszimmer. Für die Steuererklärung gilt prinzipiell: Nur, wenn das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten beruflichen Tätigkeit bildet oder wenn kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, kann ein Arbeitszimmer steuerlich berücksichtigt werden.

Wenn der Arbeitgeber Homeoffice in der Coronazeit anordnet, ist die Voraussetzung des „Mittelpunktes“ zu Hause erfüllt. Die in diesen Monaten anfallenden Kosten des Arbeitszimmers (z.B. Miete, Heizkosten, etc.) können in vollem Umfang als Werbungskosten abgerechnet werden. Das gilt auch für Arbeitnehmer, die drei oder mehr Tage zu Hause arbeiten.

Wer weniger als drei Tage im Homeoffice arbeitet, für den besteht die Möglichkeit, dass die Aufwendungen bis zu 1250 Euro begünstigt werden. Voraussetzung ist aber, dass kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt wird.

Wer freiwillig zu Hause arbeitet, der kann die Homeoffice-Pauschale geltend machen, die allerdings in die Werbekostenpauschale einge-

rechnet wird. Für die Jahre 2020 und 2021 können Arbeitnehmer in ihrer Steuererklärung für jeden Kalendertag, an dem sie ausschließlich in der häuslichen Wohnung arbeiten, einen Betrag von fünf Euro geltend machen.

Wann ist ein Arbeitszimmer ein Arbeitszimmer?

Eine kleiner Platz im Wohn- oder Schlafzimmers erfüllt nicht die geforderten Voraussetzungen. Es sei zwingend nötig, dass der jeweilige Raum „ausschließlich oder nahezu ausschließlich für betriebliche/berufliche Zwecke genutzt wird“, stellte der Bundesfinanzhof (Aktenzeichen GrS 1/14) fest.

Ein Kellerraum eines Mehrfamilienhauses kommt dagegen grundsätzlich in Frage, auch wenn er

eigentlich als Hobbyraum vorgesehen war. Die „häusliche Sphäre“ kann sich nach Überzeugung des Bundesfinanzhof (Aktenzeichen VI R 130/01) auf diesen Bereich beziehen. Das Urteil zählt zu den wegweisenden Entscheidungen im Zusammenhang mit dem Arbeitszimmer.

Ein wenig Substanz erwartet die Rechtsprechung bei den Tätigkeiten, die in einem Arbeitszimmer erledigt werden, dann doch. Ein Steuerpflichtiger hatte den Raum seinen Angaben nach nur dafür genutzt, um die Abrechnung der auf dem Dach befindlichen Fotovoltaikanlage zu erledigen. Das reichte nicht aus, befand das Finanzgericht Nürnberg (Aktenzeichen 3 K 308/11). Der Zeitaufwand dafür sei einfach zu gering.

**Claudia
Scholten**

Frankfurter Straße 74
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 78
eMail: RA-Scholten@web.de



Rechtsanwältin

Fachanwalt
Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Fax 0 23 31 / 2 04 36 29

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

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 _____

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.

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 (Mieterverein Hagen e.V., Mieterverein Schwelm und Umgebung e.V., Mieterverein Herdecke - Wetter e.V., Mieterverein Sauerland und Umgebung e.V., Mieterverein Lennetal und Umgebung e.V., Mieterverein Nordhessen e.V.), Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen, Telefon: 0 23 31 / 2 04 36 - 0, Fax: 0 23 31 / 2 04 36 - 29, Mail: info@mieterver-

eine-hagen.de, Internet: www.mietervereine-hagen.de. - Vorstandsmitglieder: Klaus-P. Dietrich, Jürgen Klippert, Andreas Weber, Thomas Wessner, RA Stefan Wintersohle. **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; Einzelpreis 1,50 Euro (für Mitglieder im Betrag enthalten); Auflage: 15 000. **Druck:** Aschendorff Druckzentrum, An der Hansalinie 1, 48163 Münster. Nachdruck – auch auszugsweise – mit Quellenangabe und Belegexemplar gestattet.

Heizung und Warmwasser treiben Kosten

Berlin. (dmb) Mieter mussten im Jahr 2018 in Deutschland im Durchschnitt 2,17 Euro pro Quadratmeter pro Monat für Betriebskosten zahlen, in Nordrhein-Westfalen im Durchschnitt 2,29 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete in Deutschland bis zu 2,88 Euro/qm/Monat betragen. Das ist eine Steigerung von rund 2,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr 2017. In NRW sind es sogar bis zu 3,14 Euro/qm/Monat. Allerdings sind die durchschnittlichen Kosten in NRW im Vergleich zum Jahr 2017 (2,44 €/qm/Monat) etwas gesunken. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung mussten bei Anfallen aller Betriebskostenarten 2.764,80 Euro für das Abrechnungsjahr 2018 (NRW: 3014,40) aufgebracht werden.

Das sind die Ergebnisse aus den aktuellen Betriebskostenspiegeln, die der Deutsche Mieterbund und der DMB Nordrhein-Westfalen auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2018 ermittelt haben.

Insbesondere bei den Betriebskostenpositionen Grundsteuer, Wasser/Abwasser oder Müllbeseitigung und Heizkosten und Warmwasser ergeben sich regional bzw. lokal erhebliche Preisunterschiede.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2018 stabil geblieben und liegen im Durchschnitt bei 1,03 Euro/qm/Monat (NRW: 1,00 €/qm/Monat). Hier wird die Höhe der Kosten vor allem durch klimatische Einflüsse, den energetischen Zustand der Wohnung und starken Preisunterschieden sowohl zwischen Heizöl, Gas und Fernwärme, als auch zwischen den einzelnen Gas- und Fernwärmeversorgern bestimmt.



Die ausgewerteten Daten weisen eine Bandbreite von 0,69 bis 1,82 Euro/qm/Monat (NRW: von 0,54 bis 1,91 €/qm/Monat) auf. Für

eine 80 Quadratmeter große Wohnung ergeben sich somit durchschnittliche Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von

988,80 Euro im Jahr. Letztlich entfallen rund 50 Prozent der tatsächlich gezahlten Betriebskosten auf Heizung und Warmwasser.

Was gehört eigentlich dazu? — Ein kleiner Überblick

Heizkosten/Warmwasser: Brennstoffkosten, Betriebsstrom, Heizungswartung und Wärmemessdienstfirmen, verbrauchsabhängig.
Wasser/Abwasser: Wassergeld, Wasseruhr inkl. Eichkosten, Kosten der Berechnung und Aufteilung.
Entwässerung: städtischen Kanalgebühren, Abgabenbescheid der Gemeinde wie Sielgebühren, Oberflächenentwässerung, Regenwasser

oder Niederschlagswasser.
Hauswart: körperliche Arbeiten, wie Haus-, Treppen- und Straßenreinigung, Gartenpflege, Bedienung Sammelheizung, Warmwasserversorgung und Fahrstuhls, evtl. Reparaturen oder Verwaltungsarbeiten, (Gebäudereinigung, Gartenpflege oder Winterdienst evtl. separat).
Sach- und Haftpflichtversicherungen: Versicherung gegen Feuer-

Sturm- und Wasserschäden, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug, Elementarschäden.
Aufzug: Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege, Prüfungen mit Fachmann, Reinigung, Notrufbereitschaft, keine Reparaturkosten!
Gebäudereinigung: Säuberung gemeinsam benutzten Gebäudeteile.

Müllbeseitigung: Müllabfuhr, Systeme zur Erfassung des Mülls.
Allgemeinstrom: Außenbeleuchtung, Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile.
Sonstige Kosten: eventuell Schwimmbad, Sauna, andere Gemeinschaftseinrichtungen, Prüfgebühren für Feuerlöscher, Dachrinnenreinigung, Regelung im Mietvertrag.