



09455

# Wohnen Aktuell

**ZEITUNG FÜR MIETER****Ausgabe 2/2011**

## Heute lesen Sie

Kommentar

### Wohnen ist keine Ware

Seite 2

### Wohnungs-Monopoly

Seite 3

### Haus verkauft – Kündigung?

Seite 4

### Musik ist für andere Krach

Seite 5

### Was vor dem Urlaub zu tun ist

Seite 9

### Spielwiese des Vermieters

Seite 10

### Sei schlauer als der Klauer

Seite 12

## Deutscher Mietertag in Berlin – Präsident Rips findet deutliche Worte:

### „Bauminister haben eine geringe Halbwertszeit“

**Berlin.** (MV) Der Deutsche Mietertag 2011, der im Juni in Berlin stattfand, war eine für die zahlreichen Delegierten arbeitsreiche Veranstaltung mit mehr als 80 zu

an die Wand! Ein Konzept ist nicht ersichtlich!“

Rips kritisierte insbesondere, dass die Förderprogramme im Wohnungsbereich entweder auf

Allein die Tatsache, dass ich in meiner Zeit als Bundesdirektor und Präsident des DMB elf Bundesbauminister erlebt habe, ist ein deutliches Indiz für den Bedeutungsverlust des Politikgebietes Wohnen und Bauen.“

Anders sei das inzwischen bei einigen Ländern. Dort werde die Wohnungspolitik wieder bewusst



beratenden Anträgen.

Der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz-Georg Rips, setzte gleich zu Beginn mit dem „Mieterpolitischen Bericht“ nachhaltige Akzente. Insbesondere mit dem Bundesbauminister Ramsauer ging er hart ins Gericht: „Der neue Verkehrsminister – als solchen bezeichne ich ihn, weil seine baupolitischen Aktivitäten kaum wahrnehmbar sind – fährt die Wohnungspolitik buchstäblich

ein Minimum zurückgeführt worden bzw. ganz eingestellt worden seien. Ramsauer suche zwar die Unterstützung der wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Verbände, sei aber nicht bereit oder nicht in der Lage, die Interessen der Wohnungspolitik in seiner Koalition und im Kabinett durchzusetzen.

Dr. Rips wörtlich: „Peter Ramsauer ist kein guter Bauminister!“

wahrgenommen und auch gefördert. Rips: „Wir begrüßen diesen Prozess und den Versuch, nachhaltige Konzepte zu realisieren. Richtige Wohnungspolitik, verbunden mit vernünftiger Stadtentwicklung, ist und bleibt Voraussetzung dafür, dass nicht nur der soziale Friede in unserem Lande erhalten bleibt, sondern die Menschen sich auch wohlfühlen können. Qualitativ gutes und bezahlbares Wohnen ist eine wesentliche Voraussetzung für das Glück der Menschen!“ (Di)

## Während der Sommerferien . . .

. . . können in den Außenberatungsstellen, die sich in Schulgebäuden befinden, leider keine Beratungen stattfinden.

## Bundesgerichtshof schafft Rechtssicherheit

### Mietminderung auch für Nebenkosten

**Hagen.** (MV) Der Bundesgerichtshof hatte sich wieder einmal mit Mietminderung zu befassen. Im vorliegenden Fall bestätigte der BGH, dass die Bemessungsgrundlage einer Mietminderung immer die Bruttomiete ist (BGH VIII ZR 223/10). Der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, zeigt sich mit dem Urteil zufrieden: „Die Entscheidung ist absolut richtig, sie schafft Rechtssicherheit.“ Das bedeutet, dass zuerst einmal die Nebenkosten-Abrechnung seitens des Vermieters erstellt und vom Mieter für korrekt anerkannt worden ist. Danach erst steht die endgültige Höhe der Mietminderung fest.

Laut Bundesgerichtshof sind evtl. Vermieterforderungen wie folgt zu berechnen: Ausgangspunkt ist die geschuldete Jahres-Nettomiete. Dazu kommen die tat-

sächlich vom Vermieter abgerechneten Betriebskosten. Abziehen sind die gerechtfertigten Minderungsbeträge.

Siebenkotten meint abschließend: „Gut ist, dass jetzt alle Beteiligten wissen, wie die Mietminderung auch unter Berücksichtigung der Betriebskosten berechnet werden muss. Klar ist aber auch, dass Mieter in einem Jahr, in dem sie die Miete gemindert haben, ihre Betriebskosten-Abrechnung besonders sorgfältig prüfen müssen. Immer wieder tauchen hier Fehler auf. Der Vermieter muss die geminderten Zahlungen zu seinen Lasten berücksichtigen und auch bei einer Nachforderung die Minderung mit einbeziehen.“

Ein Grund mehr, die Betriebskosten-Abrechnung vom Mieterverein überprüfen zu lassen. (Di)

## Mietervereine Lennetal, Sauerland und Nordhessen:

### Mitgliederversammlungen im November

**Hagen.** (MV) Die zur Bürogemeinschaft Hagen gehörenden Mietervereine Lennetal e.V., Nordhessen e.V. und Sauerland e.V. werden im November dieses Jahres ihre turnusmäßigen Mitgliederversammlungen abhalten. Die laut Satzungen der Vereine vorgeschriebenen Einladungen werden fristgerecht – jeweils unter Bekanntgabe der entsprechenden Tagesordnung – in der nächsten Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift „WohnenAktuell“ veröffentlicht. Als Vorab-Information hier schon mal die Termine und Veranstaltungsorte.

Mieterverein Lennetal: Dienstag, 8. November, 18.30 Uhr, „Schützenhof“, Dammstraße 33, 58791 Werdohl; Mieterverein Nordhessen: Dienstag, 22. November, 18.30 Uhr, „Zum Rosenschlößchen“, Bahnhofstraße 2, 34537 Bad Wildungen; Mieterverein Sauerland: Dienstag, 15. November, 18.30 Uhr, „Zum Landsberger Hof“, Alter Markt 18, 59821 Arnsberg. Wir bitten alle Mitglieder, ihre satzungsgemäßen Rechte wahrzunehmen und an der Mitgliederversammlung ihres Vereins teilzunehmen. (Di)

Der Kommentar – von Jürgen Klippert

## Wohnen ist keine Ware

Am Anfang dieses Jahrtausends zog in Deutschland auch in den Bereich Wohnen der Grundgedanke der so genannten neoliberalen Ideologie ein. Die sich mehr oder weniger offen zu dieser Denkrichtung bekennenden Menschen behaupten, dass die Konkurrenz in einer Marktsituation immer das „optimale Ergebnis“ liefere. Dieses „optimale Ergebnis“ ist allerdings ausschließlich betriebswirtschaftlich gemeint, keinesfalls berücksichtigt werden bei diesem Ansatz aber Aspekte von Macht und Ohnmacht, soziale Fragen, oder ganz einfach die Menschlichkeit.

Als nun diese „Idee“ ausgerechnet in den Bereich Wohnen Einzug gehalten hatte, gab es in der Folge zahlreiche Auseinandersetzungen um den Verkauf von öffentlichen Wohnungsgesellschaften. Getrieben von desaströsen Haushaltslagen beugten sich viele Kommunen einem scheinbaren „Verwertungsdruck“ und veräußerten ihre Wohnungen zum Teil an große finanzmarktgetriebene Unternehmen, die – rein gewinnorientiert – Wohnungen als eine Ware wie jede andere auch betrachten. In vielen Städten wurden Menschen, die sich gegen solche Verkäufe wandten, mit dem Verweis auf ausgehandelte Sozialklauseln beruhigt. Es wurde immer wieder beteuert, dass Mieterinnen und Mieter auch nach Verkäufen selbst an „Heuschrecken“ weiterhin ruhig schlafen könnten, weil ihre Mietverhältnisse abgesichert seien.

Bereits jetzt nach wenigen Jahren zeigt sich, was von solchen Versprechungen zu halten ist: Nichts. In Dresden klagt die Stadt mittlerweile gegen den Käufer ihres ehemaligen gesamten kommunalen Wohnungsbestands. Es geht dabei um Milliardensummen! Der Ärger, den Mieterinnen und Mieter in ehemaligen LEG-Wohnungen mit ihren neuen Eigentümern haben, zieht sich wie ein roter

Faden durch die Medien in NRW. Ich frage mich: Müssten nicht mittlerweile alle verstanden haben, dass das Thema Wohnen ganz besondere Aufmerksamkeit und Verantwortung erfordert?

Wo ist es in einer Demokratie – bei aller Politikerverdrossenheit – letztendlich besser aufgehoben als in öffentlicher Hand, also in wirklich gemeinnützigen kommunalen Gesellschaften? Wer sonst könnte gewährleisten, dass der gesellschaftliche Anspruch erfüllt wird, dass wirklich alle Menschen in vernünftigen Wohnungen leben können? Wer sonst kann dabei auch wesentliche Aspekte der Stadtentwicklung berücksichtigen, damit zum Beispiel keine Ghettos (weder für Reiche in „Gated Communities“ noch für Arme in Billigquartieren) entstehen, welche die Spaltung unserer Gesellschaft noch weiter auf die Spitze treiben?

In Hagen fiel die Entscheidung dafür, dass diese Verantwortung am besten von einer Wohnungsgesellschaft in kommunaler Hand übernommen werden soll, bereits im Jahr 2002 letztendlich einstimmig im Rat der Stadt, nachdem die BürgerInnen und Bürger den Privatisierungswütigen in der Politik einen heißen Winter beschert hatten.

Wenn wir uns also weiterhin einig sind, dass Wohnen als Daseinsgrundfunktion eine Aufgabe ist, die von uns allen solidarisch für alle gewährleistet werden soll, dann ist die optimale Lösung für diese Aufgabe jedenfalls für Hagen mit der HaGeWe in öffentlicher Hand bereits gefunden und braucht nicht neu diskutiert zu werden, wie wir auf Seite 3 noch ausführlich besprechen werden.



Ein Wahlergebnis wie früher in der DDR

## Rips mit 97,6 Prozent wiedergewählt

Berlin. (MV) „Ich nehme die Wahl an, ich bin gerne Präsident des Deutschen Mieterbundes.“ Das sagte Dr. Franz-Georg Rips nach seiner Wiederwahl, deren

Ergebnis schon fast an die manipulierten Wahlergebnisse in der früheren DDR erinnerte. Aber hier war nichts manipuliert – Rips präsentiert den DMB wie kein anderer vor ihm. Dementsprechend stehen die Vertreter der Mitglieder, die Delegierten, auch hinter ihm. Die rund 440 stimmberechtigten Delegierten des 64. Deutschen Mietertages in Berlin wählten Rips mit überwältigender Mehrheit für vier weitere Jahre zu ihrem Präsidenten.

Damit bleibt der 62-jährige Jurist der oberste Interessenvertreter der Mieterinnen und Mieter in Deutschland. Rips ist seit 2007 Präsident des Deutschen Mieterbundes, vorher war er 12 Jahre lang Direktor der Mieterorganisation. Im Hauptberuf ist er Bürgermeister der Stadt Erftstadt in Nordrhein-Westfalen.

Nach seiner Wiederwahl als Mieterbund-Präsident hob Rips auf dem Deutschen Mietertag hervor,

dass es gelungen sei, die Professionalität in der Rechtsberatung und Rechtsvertretung für Mieterinnen und Mieter, insbesondere für die Mitglieder der örtlichen Mietervereine, noch weiter zu verbessern. „Wir sind aber nicht nur ein Rechtsberatungsverein. Der Deutsche Mieterbund ist und bleibt auch gerade eine politische und soziale Kraft in Deutschland. Wir sind Akteur auf der sozialen und politischen Bühne. Wir

werden hier wahrgenommen, wir werden gehört, wir werden ernst genommen. Und das ist auch gut so“, erklärte Rips. „Unsere Hauptaufgabe in den nächsten Jahren wird sein, im Zusammenhang mit Klimaschutz, Energiewende und Energieeffizienz dafür zu sorgen, dass die Kosten und Lasten bei der Sanierung der Wohnungsbestände gerecht verteilt und Mieter nicht einseitig belastet werden.“

Als Daueraufgabe bezeichnete Rips das Eintreten der Mieterorganisation für ein soziales und ausgewogenes Mietrecht und für Wohnungsneubau, insbesondere in Ballungszentren und Universitätsstädten. (Di)



## Unsere Delegierten

### beim Deutschen Mietertag



Carsten Wendt

Frank Haurand

Jürgen Klippert

Klaus-P. Dietrich

von links

in Berlin

Die große Familie der „Nomaden“ hat Zuwachs

## Das Problem: „Vermieternomaden“

Hagen. (MV) Von Vermieter-Verbänden wird immer wieder die Gefahr der „Mietnomaden“ beschworen, die seriösen und netten Vermietern das Leben schwer machen, viel Geld kosten und manchen ehrlichen Vermieter in die Pleite treiben. Jetzt wird das Thema durch eine völlig andere Variante ergänzt. Der Vorsitzende des Deutschen Mietgerichtstages, Ulf Börstinghaus, sprach kürzlich im Internetportal „derwesten“ von Vermieter-nomaden. Börstinghaus, der als Richter am Amtsgericht arbeitet, meinte, das Thema Mietnomaden würde ihn nicht beunruhigen. Dieses Problem habe es

immer schon gegeben. Die Forschungsstelle Immobilien habe festgestellt, dass es bundesweit ca. 450 Mietnomaden gäbe. Da sei natürlich jeder Fall einer zuviel, so Börstinghaus. Juristisch sei aber das Thema der Vermieter-nomaden viel interessanter. Immer mehr Wohnungsbestände würden heutzutage an ausländische Investoren verkauft. Oftmals wisse niemand genau, wo denn der jeweilige Firmensitz sei. Die Verwalter würden ausgetauscht wie Unterhosen. Und die Mieter hingen dann bei Problemen praktisch in der Luft, weil der Vermieter kaum je zu erreichen sei. (Di)



## Ihr kurzer Draht zu uns

Ihr Mieterverein ist nur so weit von Ihnen entfernt wie das nächste Telefon! Unsere Rechtsberater stehen Ihnen für telefonische Kurzauskünfte montags bis freitags von 8.30 bis 9.15 Uhr und samstags von 9.00 bis 9.30 Uhr zur Verfügung. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer und die nötigen Unterlagen bereit.

Diplom-Jurist Klaus K. Helms  
0 23 31 / 2 04 36 - 14

Rechtsanwalt Franz Michalek  
0 23 31 / 2 04 36 - 16

Rechtsanwalt Carsten Wendt  
0 23 31 / 2 04 36 - 15

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle  
0 23 31 / 2 04 36 - 13

Klaus H. Budde: „Fusion von Gesellschaften schadet fast immer den Mietern“

# Monopoly auf Hagerer Wohnungsmarkt verhindern

**Hagen.** (MV) In Hagen und Umgebung ist die Wohnungslandschaft in Bewegung geraten. Ohne Not! Die Hagerer Wohnungsgesellschaften sind gut aufgestellt, der Wohnungsmarkt ist entspannt. Wenn die Gesellschaften sich auf das konzentrieren würden, was ihre originären Aufgaben sind, wäre alles in Butter. Da wird plötzlich ein Thema wieder in die Diskussion gebracht, das längst erledigt und vergessen schien: Der mögliche Verkauf der stadteigenen Wohnungsgesellschaft HaGeWe.

Nicht dass wir uns missverstehen: Die HaGeWe ist kein notleidender Patient, der nur durch Übernahme gerettet werden kann. Das kann man auch den vielfältigen Aussagen des HaGeWe-Geschäftsführers, Harald Kaerger, entnehmen. Er wird in der Tagespresse mit Aussagen zitiert wie „Die HaGeWe ist kerngesund! Wir erwirtschaften jährlich ca. 2.000.000 Euro. Ich befürchte, dass bei einem Verkauf der Gesellschaft die HaGeWe selbst den Kaufpreis verdienen muss, wie das bei Unternehmens-Übernahmen nicht unüblich ist. Das hätte natürlich auch negative Auswirkungen auf unsere Mieter! Die HaGeWe hat sich in den letzten Jahren zu einer Wohnungsgesellschaft entwickelt, die zukunftsfähig ist!

nimmt denn auch kein Blatt vor den Mund: „Wohnungen sind für Monopoly gänzlich ungeeignet! Wir haben in Hohenlimburg beim gleichnamigen Bauverein erlebt, was passieren kann, wenn man das

Das kann der Bevölkerungsentwicklung (zu hohe Mieten) und dem Wohnungsmarkt hier nicht guttun.“ Nachteile sieht der Mieterverein Hagen auch direkt auf die Mieter der HaGeWe und der GWG

gesellschaften gut aufgestellt und erledigten insgesamt ihre Aufgaben recht gut. Es bedürfe daher keiner Veränderung! Der Vorsitzende Budde zieht als Fazit: „Wenn sich die Gesellschaften darauf beschränken, Wohnungen zu bauen, sie regelmäßig modernisieren und auf die Wünsche ihrer Mieter hören und diese nach Möglichkeit erfüllen – dann ist doch alles im grünen Bereich. Mir drängt sich allerdings manchmal der Verdacht auf, dass man sich in der Vorstandsetage des einen oder anderen Unternehmens langweilt und nicht ausgelastet fühlt! Es darf aber nicht sein, dass 10.000 Mieter in Hagen unter den Expansionsgelüsten weniger leiden müssen!“

Der Mieterverein erinnert außerdem an den noch gültigen Ratsbeschluss, nach dem die HaGeWe nicht verkauft werden darf. Der Rat hatte seinerzeit einstimmig beschlossen: Mittel- oder unmittelbare Anteile an der städtischen Wohnungsgesellschaft HGW werden nicht an private Dritte veräußert! Auch damals wollte u. a. die GWG die HaGeWe erwerben. „Wir werden das Handeln der Ratsfraktionen und anderer politischer Entscheidungsträger im Auge behalten und sie ggf. an ihre früheren Aussagen erinnern!“

Für eine Sanierung des städtischen Haushalts ist der HaGeWe-Verkauf auch schon deshalb völlig ungeeignet, weil unterm Strich für die Stadt kaum etwas übrig bleiben dürfte. Ein Grund mehr, das Instrument der direkten Einflussnahme auf die Hagerer Wohnungspolitik nicht aus der Hand zu geben. Denn gerade die HaGeWe bietet auch durch besonders preiswerten Wohnraum die Garantie für eine soziale Wohnungs-

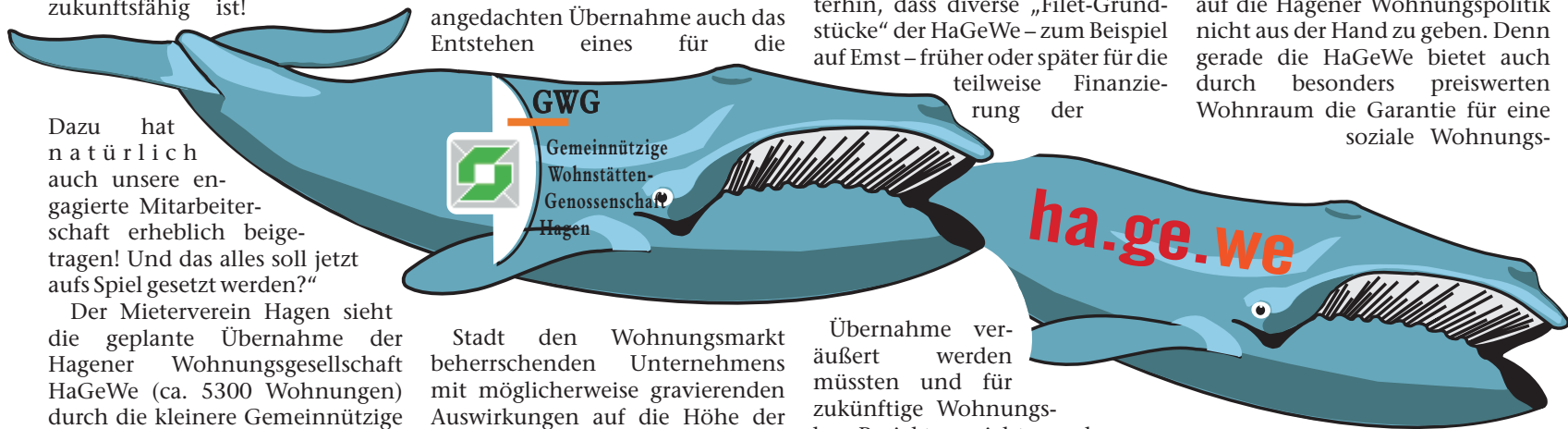


**Klaus H. Budde, Vorsitzender des Mieterverein Hagen e.V.:** „Wir machen dieses Wohnungs-Monopoly nicht mit! Wohnungsgesellschaften sind keine Spielwiese für nicht ausgelastete Manager!“ Foto: Di

rechte Maß verliert. Der Profilierung einzelner wäre fast der Hohenlimburger Bauverein zum Opfer gefallen! Er war auf dem Weg in die Pleite! Nur durch den Wechsel der Geschäftsführung ist ein Neuanfang gelungen.“ Der Mieterverein sieht mit der angedachten Übernahme auch das Entstehen eines für die

zukommen. Da die GWG zur Zeit einige große Projekte stemme bzw. gestemmt habe wie Höxterstraße, Eugen-Richterstraße und Hasper Bunker, fehle möglicherweise das Geld für die Übernahme. Hinzu komme, dass die GWG das Mark-E-Gebäude in der Körnerstraße für die zukünftige gemeinsame Verwaltung von GWG und HaGeWe erwerben wolle. Der gelernte Betriebswirt Budde findet auch hier klare Worte: „Wie ich der Bilanz der GWG entnehmen konnte, wird sie fast den gesamten Kaufpreis über Kredite finanzieren müssen! Ein angenommener Kaufpreis von 150 Millionen Euro bedeutet einen Zins- und Tilgungsaufwand von geschätzten 4,5 bis 6 Mio Euro. Und die daraus folgende Belastung kann ein Wohnungsunternehmen nur über die Mieten „erwirtschaften“.

Das bedeutet im Klartext deutlich steigende Mieten und erheblich reduzierte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand!“ Der Mieterverein befürchtet weiterhin, dass diverse „Filet-Grundstücke“ der HaGeWe – zum Beispiel auf Emst – früher oder später für die teilweise Finanzierung der



Dazu hat natürlich auch unsere engagierte Mitarbeiter-schaft erheblich beigetragen! Und das alles soll jetzt aufs Spiel gesetzt werden?“

Der Mieterverein Hagen sieht die geplante Übernahme der Hagerer Wohnungsgesellschaft HaGeWe (ca. 5300 Wohnungen) durch die kleinere Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft GWG (ca. 4800 Wohnungen) sehr kritisch. Der Vorsitzende des Mietervereins, Klaus H. Budde,

Stadt den Wohnungsmarkt beherrschenden Unternehmens mit möglicherweise gravierenden Auswirkungen auf die Höhe der Mieten. Budde dazu: „Nach meiner Einschätzung wird es im freifinanzierten Wohnungsbau zu einer Mieterhöhungs-Welle kommen!

Übernahme veräußert werden müssten und für zukünftige Wohnungsbau-Projekte nicht mehr zur Verfügung stünden. Die von der GWG-Führung in der Presse genannte Garantie für die Sicherheit der Arbeitsplätze sieht der Mieterverein als den bei Firmen-Übernahmen üblichen Versuch an, Bedenken der Betroffenen zu zerstreuen. Jahre später könne sich dann niemand mehr an derartige Zusagen erinnern. Nach Auffassung des Mietervereins sind die in Hagen agierenden Wohnungsge-

politik in unserer Stadt, in der ca. 80 Prozent der Haushalte Mieter und auch Wähler sind!“ so Klaus Budde, Vorsitzender des Mietervereins Hagen. „Der Mieterverein Hagen wird sich mit allen ihm zur Verfügung stehenden Mitteln gegen die Übernahme der HaGeWe wehren, weil er das für eine klassische Fehlentscheidung hält, deren negative Folgen unumkehrbar wären!“ (Di)

Haben Sie ein gutes Verhältnis zu Ihrem Nachbarn?  
Ist er schon Mitglied im Mieterverein? Nein?  
Dann wird es aber höchste Zeit! Näheres auf S. 11

## Mieter wohnt schon viele Jahre in der Wohnung Haus verkauft – kommt Kündigung?

**Hagen.** (MV) Viele Mieter fühlen sich in ihrer Wohnung so wohl, dass sie überhaupt nicht mehr ausziehen wollen. Wenn sie dann plötzlich erfahren, dass das Haus verkauft werden soll, ist es erst einmal um ihren ruhigen Schlaf geschehen. Der für die Bürogemeinschaft Hagen der Mietervereine tätige Diplom-Jurist Klaus K. Helms sieht das etwas lockerer: „Es gibt eine alte, aber immer noch gültige Regel: Kauf bricht nicht Miete! Der neue Vermieter ist natürlich ganz genau so an Recht



und Gesetz gebunden wie es der alte war. Und selbstverständlich auch an den Mietvertrag, wann immer der abgeschlossen wurde.“ Es könne auch kein Mieter gezwungen werden, mit dem neuen Vermieter einen neuen Mietvertrag abzuschließen, so Helms weiter. Aktualisierungen oder Änderungen des Vertrags seien nicht zwingend notwendig. „Das einzige, was sich für den Mieter ändert, ist das Konto, auf welches Miete und Betriebskosten überwiesen werden. Und gegebenenfalls arbeitet der neue Hauseigentümer

mit anderen Handwerksfirmen zusammen, die für Reparaturen benötigt werden.“

Der Käufer des Hauses hat gegenüber dem Mieter die gleichen Rechte wie der „alte“ Vermieter. Er kann zum Beispiel die Miete nur erhöhen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete, die Kappungsgrenze und die Jahressperrfrist beachtet werden, so Helms weiter. „Der neue Eigentümer hat auch keine besonderen Kündigungsrechte. Er kann das Mietverhältnis nur kündigen, wenn er sich auf einen der

Gesetz genannten Kündigungsgründe stützen kann – wie zum Beispiel Eigenbedarf. Dieser muss natürlich berechtigt und nachgewiesen sein. Die gesetzlichen Kündigungsfristen müssen ebenfalls eingehalten werden.“ Und diese Kündigungsfristen betragen zwischen 3 und 12 Monate, je nachdem wie lange der Mieter schon in der Wohnung wohnt. Aber es müsse der Einzelfall genau betrachtet werden, so Helms: „Kommen Sie zu mir ins Büro! Wir besprechen Ihre Situation und ich erkläre Ihnen genau, welche Rechte Sie haben!“ (Di)

## Instandhaltung oder Betriebskosten

### Dachrinne verstopft – wer zahlt?

**Hagen.** (MV) Bäume in einer Wohngegend haben eine ganze Reihe von Vorteilen für die dort wohnenden Menschen: Sie filtern Staub aus der Luft, erzeugen Sauerstoff, spenden Schatten und nicht zuletzt lockern sie „Betonwüsten“ optisch auf. Wenn da nur nicht die Sache mit dem Laub wäre! Das fällt doch tatsächlich – natürlich nur bei Laubbäumen – jedes Jahr ab und will entsorgt werden. Und wenn es in Dachrinnen fällt, kostet die ganze Sache auch noch Geld.

Geld des Mieters oder des Vermieters – damit musste sich in letzter Instanz der Bundesgerichtshof (VIII ZR 167/03) beschäftigen.

Der BGH kam zu folgendem Urteil: Wenn die Dachrinnen-Reinigung regelmäßig notwendig ist, zum Beispiel wegen des Laubs umstehender Bäume, gehören die Kosten dafür zu den Betriebskosten, die von den Mietern zu tragen sind. Handelt es sich allerdings um die einmalige Beseitigung einer Verstopfung, läuft die Reinigungsaktion unter der Überschrift „Instandhaltung“. Und für Instandhaltungsmaßnahmen aller Art ist allein der Vermieter zuständig. Der Mieter hat damit nichts zu tun. Es kommt also auf den konkreten Einzelfall an. Im Zweifelsfall fragen Sie Ihren Mieterverein. (Di)

## Es kommt immer auf den Einzelfall an Überprüfung der Elektroanlage

**Hagen.** (MV) Mancher Vermieter rechnet unter der Rubrik „sonstige Betriebskosten“ die Überprüfung der Elektroanlage ab. Das ist in den meisten Fällen jedoch unzulässig. Der Bundesgerichtshof hatte sich damit zu befassen und in seiner Entscheidung vom 14. 4. 2007 (VIII ZR 123/06) festgelegt, wann die o. g. Position umlagefähige Betriebskosten sind und wann nicht. Die „wiederkehrenden“ Kosten für die Prüfung der Elektroanlage sind im Sinne des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung umlagefähige Nebenkosten. Voraussetzung

dafür ist, dass die Kosten laufend entstehen. Der Vermieter muss die Anlage also mehr oder weniger regelmäßig einer Kontrolle unterziehen lassen. Auch wenn das nur alle vier Jahre passiert, sind die Kosten laut BGH umlagefähig. Findet eine solche Kontrolle aber beispielsweise nur auf Hinweis eines Mieters oder nach einer Störung statt, gehört das nicht zu den laufenden Prüfungen. Der Vermieter kann dann die Kosten nicht auf die Mieter umlegen. Es handelt sich nicht um Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. (Di)

## Auch wenn es einen Trockenboden gibt:

### Wäsche in der Wohnung trocknen

**Hagen.** (MV) Es gibt immer noch Mietverträge, die dem Mieter verbieten, Wäsche in der Wohnung zu trocknen. In der Regel finden sich solche Formulierungen in der Hausordnung, die Bestandteil des Vertrages sind. Viele Gerichte haben sich in der Vergangenheit mit dieser Problematik beschäftigen müssen. Auch das Landgericht Düsseldorf (21 T 38/08) hat dazu ein eindeutiges Urteil gesprochen: Ein Verbot in der Hausordnung, Wäsche außerhalb eines Trockenraums aufzuhängen, ist unwirksam.

Auch wenn es einen Gemeinschafts-Wäschetrockner, einen

Trockenkeller oder -boden für alle Bewohner gibt. Mieter dürfen in jedem Fall einen Wäschetrockner in ihrer Wohnung aufstellen und nutzen. Auch das Aufhängen der Wäsche auf dem Balkon oder in der Wohnung kann vom Vermieter nicht verboten werden. Voraussetzung ist allerdings eine ordnungsgemäße Abluftführung – wobei diese bei sogenannten Kondensationstrocknern bauartbedingt überflüssig ist. Das Trocknen von Wäsche in der Wohnung – im Rahmen des Üblichen – gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, so das Düsseldorfer Landgericht. (Di)

## Urteile in Kürze

**Eine Klausel** im Mietvertrag, nach der die Kautions des Mieters nicht verzinst werden muss, ist unwirksam. Das gilt auch für sehr alte Mietverträge, so das Landgericht Lübeck (14 S 59/10).

**Wenn ein Vermieter** darauf besteht, dass der Mieter Renovierungsmaßnahmen durchführt, obwohl die entsprechende Klausel im Mietvertrag unwirksam ist, kann sich der Mieter mit Hilfe eines Rechtsanwaltes dagegen wehren. Die Kosten für den Anwalt muss der Vermieter tragen (LG Berlin 67 S 460/09).

**Die Vereisung** einzelner Kastenfenster im Winter ist üblich und hinzunehmen, so der Bundesgerichtshof (VIII ZR 50/10). Ein Glassprung in der äußeren Scheibe verursacht im allgemeinen keine Gebrauchsbeeinträchtigung.

**Eine Personengesellschaft** (Kommanditgesellschaft oder offene Handelsgesellschaft) kann ein Wohnraum-Mietverhältnis nicht wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter kündigen (BGH VIII ZR 210/10).

**Hat der Energieversorger** einem Mieter den Strom abgestellt, weil der mit seinen Zahlungen im Rück-

stand ist, so führt das nicht zu einem Recht auf Minderung der Miete (BGH VIII ZR 113/10). Die Mietminderung ist ausgeschlossen, weil der Mangel vom Mieter selbst verschuldet wurde.

**Der Austausch** vorhandener Nachtspeicheröfen gegen eine Gaszentralheizung ist vom Mieter zu dulden, weil es sich hierbei um eine Energieeinsparungs-Maßnahme handelt (LG Berlin 63 S 171/09).

**Auch zugunsten** seiner Nichte kann der Vermieter wegen Eigenbedarf kündigen (BGH VIII ZR 159/09).

**Zahlt das Job-Center** die Miete unpünktlich an den Vermieter aus, darf der Vermieter den Mieter – der für die Unpünktlichkeit nicht verantwortlich ist – nicht kündigen.

**Der Vermieter** eines Dreifamilienhauses hat kein Sonderkündigungsrecht, auch wenn er zwei Wohnungen selbst nutzt und nur eine vermietet ist (BGH VIII ZR 90/10).

**Der Mieter** hat kein Kündigungsrecht, wenn er den schwerwiegenden Mangel der Wohnung (in diesem Falle ein Wasserschaden) selbst zu vertreten hat (BGH XII ZR 71/01).

**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

Verkehrsrecht  
Sozialrecht  
Familienrecht

Hausmusik kann vom Vermieter nicht grundsätzlich verboten werden

# Musik ist für die Ohren anderer manchmal nur „Krach“

**Hagen.** (MV) Noch in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts war Hausmusik keine Angelegenheit des „gemeinen“ Arbeiters oder Angestellten, sondern den „besseren Ständen“ vorbehalten. Ganze Generationen von Mädchen und Jungen erhielten Musikunterricht – vorzugsweise am Klavier. Probleme mit Nachbarn gab es meistens nicht, denn man wohnte in der Regel ja nicht zur Miete.

Heute nun ist alles anders: Die Menschen haben wesentlich mehr Freizeit und auch deutlich mehr Geld. Viele Musikinstrumente sind auch für Normalverdiener erschwinglich. Außerdem ist das Interesse an der Musik in weiten Bevölkerungsschichten deutlich gestiegen, die Lust am Musizieren ebenfalls. Lebt ein Musikant in einem Mehrfamilienhaus und teilen die Nachbarn seine Liebe zur Musik nicht in gleichem Maße, kann es Ärger geben, richtigen Ärger! Das zeigen unzählige Gerichtsurteile der unterschiedlichsten Instanzen, die in den letzten Jahren gesprochen worden sind. Grundsätzlich sollte der Vermieter – zum Beispiel in der Hausordnung – Regeln aufstellen, um welche Zeit und jeweils wie lange musiziert werden darf. Ein generelles Verbot in einem Formularmietvertrag ist in jedem Fall unwirksam; auch ein individuell ausgehandeltes Musizierverbot, weil es den Mieter bezüglich des Rechts auf freie Entfaltung der Persönlichkeit zu sehr einschränkt.

Die allgemeinen Ruhezeiten von 20 bis 8 Uhr und von 13 bis 15 Uhr gelten natürlich auch für die Musikliebhaber. Das Oberlandes-



**Findet beim täglichen Klavierspiel Ruhe und Entspannung: Rechtsanwalt Stefan Wintersohle**

gericht Hamm hält eine zeitliche Einschränkung auf bis zu zwei Stunden täglich für angemessen. Das Oberlandesgericht Frankfurt hat in einem Fall, in dem mehrere Familienmitglieder musizieren, die tägliche Klavierspielzeit auf eine Stunde beschränkt, weil die Hausordnung täglich insgesamt zwei Stunden

erlaubte. Das Bayrische Oberlandesgericht hat täglich drei Stunden außerhalb der Ruhezeiten als einen vertretbaren Interessenausgleich gebilligt, ein vollständiges Verbot des Klavierspiels an Sonn- und Feiertagen abgelehnt.

Eine ganz besondere Situation entsteht, wenn eine Wohnung an einen Berufsmusiker vermietet wird. In einem solchen Fall sind neben den zeitlichen Regelungen unter Umständen auch aufwendige schalldämpfende Maßnahmen erforderlich. Denn für einen Berufsmusiker ist eine starke zeitliche Einschränkung seiner musikalischen Übungen kaum zumutbar, will er nicht berufliche Nachteile hinnehmen.

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle, musizierender Vertragsanwalt der Mietervereine, rät für den Fall des Falles zur außergerichtlichen Einigung: „Es kommt immer auf den Einzelfall an. Wenn jemand Violine spielt, ist das natürlich völlig anders zu beurteilen als der übende Schlagzeuger einer Rockband. Musik in einem hellhörigen Altbau führt eher zu Problemen als in einem gut schalldämmten Gebäude. Ohne Rücksichtnahme sowohl auf das Ruhebedürfnis der Mitbewohner als auch auf den Wunsch zu musizieren kann eine bis dahin gut funktionierende Hausgemeinschaft schnell zu einer Herde von Streithammeln werden!“ (Text und Foto: Di)

Wenn die Wohnung deutlich zu teuer ist:

## Mietwucher ist eine Straftat

**Hagen.** (MV) In Zeiten der allgemeinen Wohnungsnot traf man ihn häufiger an als heute: den Vermieter, der – oftmals – Bruchbuden zu stolzen Preisen an den Mann bzw. die Frau brachte. Aber in Städten mit großer Wohnungsknappheit gehört der Mietwucherer noch immer nicht der Vergangenheit an. Nur – wann hört die zu hohe Miete auf und beginnt der Wucher?

Diplom-Jurist Klaus K. Helms verdeutlicht: „Mietwucher ist eine Straftat nach § 291 des Strafgesetzbuches (StGB). Sie begeht, wer die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem Dritten für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen einen Vermögensvorteil verspre-

chen oder gewähren lässt, der in einem auffälligen Missverhältnis zu seiner Leistung steht. Ob Wohnräume vorliegen, richtet sich nach der tatsächlichen Verwendung, nicht nach den objektiven Gegebenheiten. Als Täter kommen in Betracht der Vermieter, aber auch der Vermittler oder der Verwalter, soweit diese über den Abschluss von Mietverträgen selbständige Entscheidungsbefugnis haben.“

Alles klar? Für den Nichtjuristen geht's auch etwas einfacher: Wenn die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß des Mietspiegels um mehr als 50 Prozent überschritten wird, kann man in der Regel von Wucher sprechen. Das gilt allerdings nur für Wohnraum, bei Gewerbe-Mietverhältnissen sieht die Sache anders aus. Wenn Sie meinen, dass Sie deutlich zuviel Miete zahlen, fragen Sie Ihren Mieterverein! (Di)

## Videokamera nicht immer erlaubt

**Hagen.** (MV) Eine Vermieterin hatte sich über Schmierereien im Hausflur geärgert und zwei Videokameras anbringen lassen. Die Mieter waren vorher informiert worden und widersprachen nicht. Nach Beginn der Überwa-

chung klagte jedoch ein Mieter erfolgreich auf Entfernung der Kameras. Das Kammergericht Berlin (8 UU 83/08) schätzte die Persönlichkeitsrechte der Mieter als wichtiger ein als die mögliche Entlarvung der „Übeltäter“. (Di)

## Neue Wohnung - neues Konto?

Dann denken Sie bitte an Ihren Mieterverein, damit Briefe und unsere Zeitung WohnenAktuell auch in Zukunft den Weg zu Ihnen finden.

Diesen Coupon ausfüllen, ausschneiden, auf eine Postkarte kleben und senden an:

**Geschäftsstelle der Mietervereine  
Frankfurter Straße 74, 58095 Hagen**

Sie können uns die Änderungen auch telefonisch durchgeben:

**☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0**

Mitgliedsnummer

Geburtsdatum

.....  
Name, Vorname

.....  
Straße Haus-Nr.

.....  
PLZ Wohnort

Kontonummer

BLZ

.....  
Name und Ort des Kreditinstitutes

Anzeige

ob nah, ob fern, ob groß, ob klein

# UMZÜGE

durch Helmut Klein

- Neumöbelmontagen
- Küchenmontagen und Änderungen durch Fachpersonal, eigene Schreinerei
- Aufenaufzüge
- 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.

## 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

### Prozessvertretung

durch Vertragsanwälte – nach Richtlinie

### Feuchtigkeits-Messungen

kostengünstig – durch Diplom-Biologen

### Musterverträge und Merkblätter\*

kostenlos

### Mieterzeitung „WohnenAktuell“\*

kostenlos

### Umzugs-Service\*

10 % Rabatt für Mitglieder

### Maler- und Fußbodenleger-Service\*

10 % Rabatt für Mitglieder (nur im Großraum Hagen / Ennepe-Ruhr)

### Versicherungs-Service\*

Vermittlung von sinnvollen und notwendigen Versicherungen, z. B. Hausrat, Privathaftpflicht und Kfz.

\*Diese Leistungen erbringt die Tochtergesellschaft MVS GmbH für Sie

## Mietervereine

– die starken Partner  
an Ihrer Seite



## Guter Rat ist hier nicht teuer

Die Mitgliedschaft im Mieterverein kostet für Wohnungsmieter und selbstnutzende Wohnungseigentümer 54,- € jährlich. Aufnahmegebühr: 25,- €. Erteilen Sie uns eine Abbuchungs-Erlaubnis, beträgt die Aufnahmegebühr 20,- €.

### „Die Neue“ beim Deutschen Mieterbund NRW

## Elisabeth Gendziorra Geschäftsführerin

**Hagen.** (MV) Beim Deutschen Mietertag im Juni in Berlin hatte sie ihre Feuertaupe: Gemeinsam mit ihren Mitarbeiterinnen sorgte sie dafür, dass für die größte Gruppe der Delegierten – denen aus Nordrhein-Westfalen – alles rund lief. Eine Tätigkeit, die für eine Rechtsanwältin nicht unbedingt zum üblichen Tagesgeschäft gehört. Aber alle waren zufrieden, sie hat bestanden! Was hat sie gemacht, bevor sie im Oktober 2010 ihre Arbeit aufnahm? Als Diplom-Verwaltungswirtin bei der Stadt Bonn begann ihre berufliche Laufbahn, danach studierte sie Jura und arbeitete nach dem zweiten Staatsexamen in einer Kölner Kanzlei. Es folgte eine vierjährige Tätigkeit als Referentin für Kommunikation, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit bei einem europäischen Verband. Nach einer dreijährigen Phase als selbständige Anwältin kam sie zum DMB NRW, wo sie gerade dabei ist, neue Ideen einzubringen und auch umzusetzen. Sie wohnt in einer 3-Zimmer-Wohnung zur Miete. Fragt man sie nach privaten Vorlieben, bekommt man die Antwort: „Ich bin Trekkingfan mit Wurzeln in der bündischen Jugend!“ (Di)



### Unentwegter Streiter für Mieterinteressen

## Thomas Wessner vollendete die 50

**Hagen.** (MV) Seit fast zwei Jahrzehnten streitet er für die Interessen von Mietern. Die Rede ist von Thomas Wessner, der am 15. Mai 2011 sein 50. Lebensjahr vollendete. Die ersten Kontakte zur Mieterbewegung knüpfte er in Zusammenhang mit den Vorgängen um die ehemals gewerkschaftseigene Wohnungsgesellschaft „Neue Heimat“. Neben seiner beruflichen Tätigkeit als kaufmännischer Leiter eines mittelständischen Betriebes engagierte sich der gelernte Industriekaufmann ehrenamtlich seit dem 31. Oktober 1992 für Mieterinteressen im Vorstand des Mietervereins Schwelm und Umgebung e.V., dessen Vorsitzender er inzwischen ist. Im Jahre 1996 wurde er zum 2. Vorsitzenden des Mietervereins Hagen gewählt, am 28. April 2005 wurde er 2. Vorsitzender des Mietervereins Herdecke-Wetter. Vorstand, Mitarbeiter und Redaktion gratulieren herzlich und wünschen – neben Gesundheit und persönlichem Wohlergehen – weiterhin eine gute und konstruktive Zusammenarbeit im Interesse der Mietervereine und ihrer Mitglieder! (Di)



## Schimmel in der Wohnung?

**Hagen.** (MV) Wenn sich Schimmel in der Wohnung wohlfühlt, tun das die Menschen unter Umständen nicht mehr! Außerdem drohen auch 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 Schimmelfall vermutet wird.

Der Fachmann kommt zu Ihnen, untersucht den Sachverhalt und gibt Sanierungsempfehlungen. Für eine Tätigkeitsdauer bis zu einer Stunde vor Ort kostet das 95 Euro einschließlich Fahrtkosten und Mehrwertsteuer. Dieser Tarif ist gültig in den Gebieten Hagen, Ennepetal, Gevelsberg, Schwelm, Breckerfeld, Sprockhövel, Herdecke und Wetter (Fahrtkosten für andere Gebiete bitte erfragen).

Für jede angefangene Viertelstunde darüber hinaus entstehen

weitere Kosten in Höhe von 15 Euro incl. 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 auch 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: EHRHARDT Umwelt + Wohnen, Dipl.-Biologe Joachim P. Ehrhardt, Steinkuhlstraße 12, 44799 Bochum, Telefon 02 34 / 38 36 19, Fax 02 34 / 38 36 11, Mobil 01 79 / 4 93 15 67, eMail: e-u-w@t-online.de. (Di)



**Wir suchen** zur Festanstellung (ca. 30 Std./Monat) für unsere Büroräume in Hagen eine **Reinigungskraft**

**Mieterverein Hagen e.V.**  
Telefon 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
(Herr. C. Wendt / Frau K. Horn)

**Wir vermieten** in Hagen-Mitte, Frankfurter Str. 74, 33 qm, 3. OG, unrenov., Aufzug, KM 165,- €, NK-Vorausz. 45,- €, 3 MM Kautions, 3 Monate mietfrei **Apartment**

**Mieterverein Hagen e.V.**  
Telefon 0 23 31 / 2 04 36 - 0  
(Herr. C. Wendt / Frau K. Horn)

### Hagen

Büroöffnungszeiten: Montags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 19.00 Uhr, dienstags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 17.30 Uhr, samstags von 9.00 bis 13.00 Uhr.

Telefonische Erreichbarkeit: Montags von 8.15 bis 19.00 Uhr, dienstags bis freitags von 8.15 bis 17.30 Uhr, samstags von 9.00 bis 13.00 Uhr.

Telefonische Kurzberatung montags bis freitags von 8.30 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

Diplom-Jurist Klaus K. Helms  
Rechtsanwalt Franz Michalek  
Rechtsanwalt Carsten Wendt  
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

Diplom-Jurist Klaus K. Helms

### Arnsberg

Jeden Mittwoch, 15.30 bis 17.00 Uhr – Altes Rathaus, Alter Markt 19, EG, Zi. 2 a.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

### Bad Wildungen

Jeden Dienstag, 16.00 bis 18.00 Uhr – Brunnenstraße 41.

☎ 0 56 21 / 7 22 11

Rechtsanwalt Gerhard H. Wiegand

### Brilon

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 15.00 bis 16.30 Uhr – Altes Amtshaus, Verwaltungsgebäude, Bahnhofstraße 33, 2. OG, Zi. 26 (Trauzimmer).

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

### Ennepetal

Jeden Montag, 15.30 bis 17.30 Uhr – Haus Ennepetal, Gasstraße 10.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Franz Michalek

### Eschwege

Jeden Mittwoch, 15.00 bis 18.00 Uhr – An den Anlagen 7

☎ 0 56 51 / 22 70 66

Rechtsanwalt Matthias Frank

### Finnentrop

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 16.00 bis 17.00 Uhr – Rathaus, Markt 1, Zi. 112.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

### Gevelsberg

Jeden Mittwoch, 15.00 bis 16.30 Uhr – Bürgerzentrum, Mittelstraße 86, Raum B 002, EG (im rechten Gebäudetrakt).

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Diplom-Jurist Klaus K. Helms

### Herdecke

Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat, 17.00 bis 18.30 Uhr – Robert-Bonermann-Schule, Bahnhofstraße 7.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Diplom-Jurist Klaus K. Helms

### Korbach

Jeden Dienstag, 14.00 bis 17.00 Uhr – Gemeindehaus Kilianstraße, neben Kilian-Kirche, 1. OG.

☎ 0 56 31 / 78 90

Rechtsanwältin Christiane Wurdak

### Lennestadt

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 14.30 bis 15.30 Uhr – Rathaus Lennestadt-Altenhundem, Helmut-Kumpf-Straße 25, Zi. 125.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

### Marsberg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 13.15 bis 14.15 Uhr – Bürgerhaus, Casparistraße, Zi. 3.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

### Meinerzhagen

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 11.00 bis 12.00 Uhr – Kath. Pfarramt St. Marien, Kampfstraße 3, Besprechungsraum Jugendheim.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

### Menden

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 14.00 bis 15.00 Uhr – Anne-Frank-Schule, Robert-Leusmann-Straße 2a, Stadtteiltreff.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Carsten Wendt



Unsere Rechtsberater in der Hauptgeschäftsstelle in Hagen

Wir sind für Sie da!



### Meschede

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

### Neheim-Hüsten

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 16.00 bis 17.30 Uhr – Arnsberg-Hüsten, Petrus Haus St. Petri, Kirchplatz 4, Eingang neben der Bücherei.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Carsten Wendt

### Olpe

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 12.45 bis 13.45 Uhr – Altes Lyzeum, Franziskanerstr. 8, Zi. 17.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

### Olsberg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 9.30 bis 10.30 Uhr – Rathaus, Bigger Platz 6, 2. OG, Zi. 215.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

### Plettenberg

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 9.00 bis 10.00 Uhr – Altes Rathaus, Bahnhofstraße 103, Stadtarchiv.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

### Schmallenberg

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat, 11.15 bis 12.15 Uhr – Kurhaus Fredeburg, Am Kurhaus 4.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

### Schwelm

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

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Franz Michalek

### Sundern

Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat, 09.30 bis 10.30 Uhr – Rathaus, Rathausplatz 1.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

### Warburg

Jeden 1. und 3. Montag im Monat, 11.30 bis 12.30 Uhr – Verwaltungsgebäude (Behördenhaus), Bahnhofstraße 28, Zi. 121.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Rechtsanwalt Stefan Wintersohle

### Werdohl

Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, 14.00 bis 15.00 Uhr – Rathausanbau, Eingang Lüdenscheider Straße 6, Zi. 61.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Diplom-Jurist Klaus K. Helms

### Wetter

Jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat, 16.00 bis 17.30 Uhr – Bürgerhaus, Kaiserstraße 132, Zi. 6, 1. OG.

☎ 0 23 31 / 2 04 36 - 0

Diplom-Jurist Klaus K. Helms

### Witzenhausen

Jeden Dienstag, 13.30 bis 15.00 Uhr – Südbahnhofstraße 6 (Postgebäude).

☎ 0 55 42 / 50 27 34

Rechtsanwältin Margarete Koschel-Naahs

Der Mieter hat Anspruch auf Genehmigung

## Kündigung wegen Untervermietung ohne Erlaubnis oftmals unwirksam

**Hagen.** (MV) Grundsätzlich hat ein Mieter den Anspruch darauf, einen Untermieter in seiner Wohnung aufzunehmen. So auch in dem hier vorliegenden Fall. Laut Mietvertrag war aber bei einem Wechsel des Untermieters die schriftliche Einwilligung des Vermieters erforderlich. Der Mieter klagte mehrfach auf Erteilung der Zustimmung – und vermietete schließlich ohne Erlaubnis. Der Vermieter kündigte daraufhin wegen unerlaubter Untervermietung.

Der Bundesgerichtshof (VIII ZR 74/10) urteilte wie folgt: „Nimmt der Mieter eine Untervermietung vor, ohne die erforderliche Erlaubnis seines Vermieters einzuholen, verletzt er seine vertraglichen Pflichten auch in den Fällen, in denen er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. Ob ein derartiger Vertragsverstoß des Mieters ein die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigendes Gewicht hat, ist im Einzelfall zu beurteilen. Hat der Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung vom Vermieter rechtzeitig erbeten, so ist eine auf die fehlende

Erlaubnis gestützte Kündigung rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter seinerseits zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war und ihm somit selbst eine Vertragsverletzung zur Last fällt.“

Alles klar? Für den Nichtjuristen hier der Klartext: Der Mieter hat einen Anspruch auf die Erlaubnis zur Untervermietung. Er muss dem Vermieter rechtzeitig – am besten



schriftlich – seine Absicht mitteilen. Wenn der Vermieter nicht geltend machen kann, dass ihm die Untervermietung zum Beispiel wegen der in Betracht kommenden Personen (siehe nebenstehendes Bild) nicht zumutbar ist, ist er verpflichtet, seine Zustimmung zu erteilen. Es können aber auch andere Gründe vorliegen, die die beabsichtigte Untervermietung nicht automatisch zustimmungspflichtig machen. Wenn ein Mieter

beispielsweise in ein 35 Quadratmeter großes Apartment eine fünfköpfige Familie aufnehmen will. Fazit: Es kommt immer auf den Einzelfall an! (Di)

Wenn auch unempfindliche Nasen beleidigt werden:

## Gestank rechtfertigt Mietminderung

**Hagen.** (MV) Es gibt Menschen, die können sich einfach nicht riechen. Und das liegt in den meisten Fällen nicht daran, dass „das Deo versagt“ hat. Was ist aber, wenn tatsächlicher Gestank einem das Leben in seiner eigenen Wohnung verleidet? Das Landgericht Berlin (65 S 296/10) hatte sich mit diesem anrühigen Thema zu befassen. Es ging um folgenden Sachverhalt: Ein Mieter hatte sich über unerträglichen Gestank im Treppenhaus beklagt. Dieser komme aus der Wohnung eines Mitmieters und dringe auch in seine eigene Wohnung ein. Es handele sich hierbei um einen erheblichen Wohnungsmangel, für den der Vermieter verantwortlich sei und den er abzustellen habe. Folgerichtig minderte der Mieter die Miete, womit der Vermieter nun gar nicht einverstanden war.

Der Mieter wurde nun selbst aktiv und beauftragte einen Gutachter, die Situation sachverständig zu beurteilen. Dieser hatte den „extrem schlechten Geruch“ von sich zersetzenden menschlichen Exkrementen bzw. sich zersetzendem organischen Müll nicht nur beim Öffnen der Briefklappe an der

Wohnungstür des „duftenden Mitmieters“ wahrgenommen. Auch vor der Tür des Mieters eine Etage höher konnte der üble Geruch noch deutlich wahrgenommen werden. Das Landgericht stützte seine Argumentation auf das Gutachten und gestand dem Mieter eine Mietminderung in Höhe von zehn Prozent wegen unzumutbarer Geruchsbelästigung zu. Außerdem musste der Vermieter die Kosten für den Gutachter an den Mieter zahlen. Der Vermieter hatte eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung bestritten und war auch nach einem Ortstermin nicht tätig geworden.

Das Urteil: Gelangen üble Gerüche dauerhaft aus einer Wohnung in das Treppenhaus und zum Teil auch in die Wohnungen anderer Mieter, müssen diese grundsätzlich nicht hinnehmen. Die Rücksichtnahme auf Alter und Krankheit des störenden Mieters findet in der Unzumutbarkeit der Belästigung für die übrigen Hausbewohner ihre Grenze. Wann von unzumutbaren Geruchsbelästigungen auszugehen ist, muss gegebenenfalls durch Gutachten festgestellt werden. (Di)

Wenn trotz Pauschalen eine Abrechnung kommt:

## Innerhalb 12 Monaten reklamieren

**Hagen.** (MV) Die Betriebskosten und ihre Abrechnung beschäftigen häufig die Rechtsberater in den einzelnen Mietervereinen. Der Teufel steckt auch hier im Detail! So hatte sich wieder einmal der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 148/10) mit dieser Thematik zu befassen.

Im vorliegenden Fall waren mietvertraglich keine Vorauszahlungen für die Nebenkosten vereinbart, sondern Pauschalen. Und wenn ich zum Beispiel 150 Euro pauschal als monatliche Nebenkosten per Mietvertrag vereinbare, dann heißt das im Klartext: Ich als Mieter zahle monatlich 150 Euro – und keinen Cent mehr! Egal wie hoch die tatsächlichen Kosten sind. Hier aber hatte der Vermieter trotz der Regelung im Mietvertrag dem Mieter eine Nebenkosten-Abrechnung mit Nachforderung

zugestellt. Wenn der Mieter nun gar nichts tut oder bezahlt, hat er ein Problem. Denn der BGH hat in seinem Urteil darauf hingewiesen, dass der Mieter innerhalb einer Frist von 12 Monaten, die im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) genannt wird, reagieren muss. Reklamiert er die Abrechnung nicht in dieser Zeit, muss er die Nachforderung des Vermieters bezahlen, obwohl dieser eigentlich gar nicht berechtigt war, eine solche Abrechnung zu erstellen.

Der BGH begründet seine Entscheidung damit, dass die zwölfmonatige Abrechnungsfrist für den Vermieter und die zwölfmonatige Einwendungsfrist des Mieters den Zweck haben, innerhalb einer bestimmten Zeit endgültig Klarheit über die Abrechnung und ggf. daraus entstehende Ansprüche zu haben.

**Franz Michalek**

Rechtsanwalt

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 40 • Fax 0 23 31 / 2 04 36 29  
eMail F.Michalek@arcor.de

Rechtsberatung auch in polnischer Sprache



Fachanwalt für  
Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Familienrecht  
Arbeitsrecht

Auch wenn Nachbarn Haustiere halten dürfen

## Erst fragen – dann Hund anschaffen

**Hagen.** (MV) In vielen Mietverträgen ist die Klausel enthalten, dass für die Haltung einer Katze oder eines Hundes die ausdrückliche Genehmigung des Vermieters erforderlich ist. Wenn ein Mieter sich darauf verlässt, dass der Vermieter mit Hund oder Katze sowieso einverstanden ist, weil Nachbarn ebenfalls einen Hund – mit Erlaubnis des Vermieters – in der Wohnung halten, so kann er recht ansanft auf den Boden der Tatsachen zurückgeholt werden! Der Vermieter ist nämlich in seiner Entscheidung, ob und gegebenenfalls welche seiner Mieter sich ein solches Haustier zulegen dürfen, völlig frei, urteilte das Landgericht Köln (6 S 269/09). Im vorliegenden

Fall hatte sich ein Mieter einen Hund angeschafft. Da in der Wohnanlage bereits einige Hunde vorhanden waren, setzte er das Einverständnis des Vermieters voraus. Dieser forderte dann aber die Abschaffung des Hundes. Der Mieter klagte und forderte das Recht auf Gleichbehandlung. Das Gericht wies die Klage ab. Gerade wenn schon einige Tiere in einem Haus gehalten würden, könne es durch ein weiteres Tier zu Problemen oder Streitigkeiten unter den Mietern kommen. Der Mieter habe keinen Anspruch auf Gleichbehandlung bezüglich der Tierhaltung. Eine solche „Selbstbindung“ des Vermieters könne nicht verlangt werden. (Di)

**Carsten Wendt**

Rechtsanwalt

Frankfurter Straße 74  
58095 Hagen

Telefon 0 23 31 / 3 41 99 78 • Fax 0 23 31 / 2 04 36 29  
eMail RA.Carsten.Wendt@t-online.de



Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Verkehrsrecht  
Strafrecht

Damit die schönsten Wochen des Jahres nicht mit bösen Überraschungen enden:

## Nicht vergessen! Was vor dem Urlaub unbedingt noch zu tun ist

**Hagen.** (MV) Viele Menschen freuen sich jedes Jahr auf ihren verdienten Urlaub. Und damit kein Schatten auf die schönsten Wochen des Jahres fällt, erinnern wir auch in jedem Jahr an die Dinge, die Mieter vor Antritt ihrer Reise unbedingt noch erledigen müssen! Sie sollten nämlich nicht nur an den Urlaubsort denken, sondern auch an ihre Wohnung zu Hause.

Zunächst einmal ist da die Sache mit dem Geld: Die pünktliche Zahlung von Miete, Nebenkosten, Strom, Wasser etc. muss natürlich gewährleistet sein. Das Girokonto sollte auf jeden Fall die notwendige Deckung aufweisen, damit

walt Carsten Wendt, Direktor der Mietervereine, empfiehlt Nachbarschaftshilfe: „Ein Tausch der Flurwoche löst dieses Problem ganz einfach. Niemand ist per se verpflichtet, teure Reinigungsfirmen zu beauftragen.“ Gehört auch das Rasenmähen zu den Mieterpflichten, ist eine Vertretung zu organisieren. Abonnierte Zeitungen können für die Urlaubszeit gemeinsamen Einrichtungsgegenständen überlassen werden.



Ferien bei ihnen bedanken!

Bis auf Kühl- und Gefrierschrank sollten alle Strom-Stecker aus den Steckdosen gezogen werden, denn sehr viele Elektrogeräte – zum Beispiel Musikanlagen oder Fernseher – verbrauchen auch im ausgeschalteten Zustand oder im Standby-Betrieb noch Strom. Außerdem kann man nur so ganz sicher sein, dass keine elektrischen Störungen der Geräte zu Schäden in der Wohnung führen können. Die Antennenstecker für Radio und Fernseher sind ebenfalls aus den Antennen-Steckdosen zu ziehen, damit diese Geräte bei einem eventuell auftretenden Gewitter durch Blitzeinschlag nicht zerstört werden, so der Mieterverein.

„Wir sind vom 15. August bis 8. September in Urlaub . . .!“ Wer so vor der Abreise in die Ferien den Anrufbeantworter bespricht, darf sich wirklich nicht wundern, wenn er bei seiner Rückkehr eine leerräumte Wohnung vorfindet. Denn viele Diebe und Einbrecher

testen per Anruf die Anwesenheit der Bewohner. Der einfachste Weg, um dieses Problem zu lösen, ist die Abschaltung des Anrufbeantworters.

Wertsachen, Sparbücher etc. gehören für die Zeit des Urlaubs in ein Bank-Schließfach. Jeder Haushalt sollte über seine Wertsachen außerdem eine Liste führen, aus der die wichtigsten Daten hervorgehen. Wenn man dann noch Quittungen hat, ist für den Fall des Verlustes auch die Versicherung zufrieden.

Rechtsanwalt Wendt hat noch einen Tipp parat: „Für den Notfall muss zwingend ein Wohnungsschlüssel hinterlegt werden. Das kann bei Nachbarn, Freunden oder Bekannten sein. Bei „Gefahr im Verzuge“ hat der Vermieter so die Möglichkeit, zum Beispiel bei einem Wasserrohrbruch in der Wohnung den Handwerkern die Tür zu öffnen.“

Auch die eigene Urlaubs-Adresse und die Handy-Nummer sollte man für den Notfall hinterlassen. Wenn dann noch Gas und Wasser abgedreht werden und letztendlich die Fenster und Türen geschlossen und abgeschlossen sind, steht dem Urlaubsvergnügen eigentlich nichts mehr im Wege.

(Di)



(Foto: M. Dransfeld)

Versicherungsbeiträge u. a. termingerecht abgebucht werden können. In einem möglichen Schadensfall kann es dann nicht zu Problemen kommen.

Das Treppenhaus benötigt auch zur Urlaubszeit die übliche Reinigung und Pflege. Rechtsan-

Die Nachbarn sollten den Briefkasten leeren, ab und zu Licht einschalten und die Rolläden öffnen und schließen. „Das vermittelt unseriösen Zeitgenossen, die gerade in den Ferien besonders aufmerksam auf abwesende Bewohner achten, den Eindruck, dass hier niemand in Urlaub gefahren ist!“ rät Wendt zu diesem Trick. Hat man besonders nette Nachbarn, stellen die sicher auch den Mülleimer raus bzw. wieder rein. Und wenn sie dann noch die Pflege der Blumen und ggf. die Versorgung des Meeresschweinchens oder Wellensittichs übernehmen, darf man sich getrost mit einem Mitbringsel aus den



gnügen eigentlich nichts mehr im Wege.

Bei vielen „Gewinnspielen“ gewinnt nur einer:

## Vorsicht! Abzocker am Telefon

**Hagen.** (MV) Wer ist nicht angenehm überrascht, wenn ihm eine freundliche Telefonstimme mitteilt, man habe bei einem Gewinnspiel gewonnen. Auch wenn man sich gar nicht daran erinnern kann, jemals an einem solchen teilgenommen zu haben. Die angenehme Telefonstimme zerstreut routiniert alle Bedenken und teilt mit, dass das Gewinnspiel-Unternehmen eine kostenlose Spielrunde veranstaltet habe und nun die gewonnene Geldsumme überweisen wolle. Da sei nur noch ein Problem: Ohne Bank bzw. Sparkasse und Kontonummer gibt's kein Geld! Wer nun freudig dem Telefon seine Bankverbindung anvertraut – und oft genug auch noch viele andere abgefragte persönliche Daten, der wird tatsächlich eine Überraschung erleben. In der Regel aber keine angenehme!

Bei der Überprüfung der Kontoauszüge stellt man schnell fest, dass jemand anders sich bedient hat. Entweder hat das Gewinnspiel-Unternehmen damit begonnen, regelmäßig Beiträge zu dem doch nicht kostenlosen Gewinnspiel abzubuchen. Oder es ist einfach eine größere Summe eingezogen worden. Eine andere Variante ist es, angebliche Beiträge zu Gewinnspielen über die Telefonrechnung zu kasieren. Das macht die Sache komplizierter. Denn bei normalen Abbuchungen kann man das Geld ohne Angabe von Gründen in einem Zeitraum von sechs Wochen zurückbuchen lassen. Läuft die Sache über die Telefonrechnung, muss man – am besten schriftlich – beim Telefonanbieter Einspruch einlegen und die ganze Angelegenheit schildern.

(Di)



Anzeige

Bequem und kostenlos - die Altpapier-tonne für Ihr zu Hause





Saubere Arbeit. Gutes Gefühl.

Informationen unter:  
**HEB-Kundenbüro**  
**Tel. 35 444 444**  
[www.heb-hagen.de](http://www.heb-hagen.de)

## 64. Deutscher Mietertag in Berlin: Heftiger Streit um Änderung des Mietrechts

## Bundesregierung gegen Berliner Senat und Mieterbund

(dmb) Mit dem Mietrechtsänderungsgesetz plant die Bundesregierung deutliche Verschlechterungen des Mietrechts zu Lasten der Mieter. Dr. Birgit Grundmann, Staatssekretärin des Bundesministeriums der Justiz, die den Referentenentwurf aus dem Justizministerium auf dem Deutschen Mietertag vorstellte und verteidigte, hatte einen schweren Stand. Sowohl Ingeborg Junge-Reyer, Bürgermeisterin und Senatorin für Stadtentwicklung in Berlin, als auch Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes, lehnten ihren Entwurf weitgehend ab. Stattdessen forderten sie, das Mietrecht müsse zu Gunsten der Mieter geändert werden. Mieter bräuchten insbesondere mehr Schutz vor drastisch steigenden Mieten.

„Wenn Mieter volle Miete zahlen müssen bei halber Leistung, dann geht das nicht“, kommentierte Junge-Reyer die Pläne des Bundesjustizministeriums, das Mietminderungsrecht bei energetischen Sanierungsmaßnahmen für drei Monate ersatzlos zu streichen. Und Mieterbund-Präsident Rips bezeichnete die Pläne aus dem Bundesjustizministerium als reine Klientel-Politik.

Zuvor hatte die Staatssekretärin des Bundesministeriums der Justiz, Dr. Birgit Grundmann, erklärt, der Referentenentwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes aus ihrem Haus befände sich zurzeit noch in der Ressortabstimmung. Geplant sei, noch vor der Sommerpause den Entwurf offiziell vorzustellen und dann den Verbänden zuzuleiten. Schwerpunkt der geplanten Mietrechtsänderungen sei es, die notwendigen energetischen Modernisierungen zu erleichtern. Sie betonte, die bisherige Regelung, wonach 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden dürfen, solle unverändert bleiben. In erster Linie profitierten Mieter von den energetischen Modernisierungen durch niedrigere Heizkosten. Mit den Mietrechtsänderungen sollten formale Hürden beseitigt werden, die bisher Vermieter daran hindern, die notwendigen Investitionen vorzunehmen. Deshalb müssten beispielsweise die Duldungspflichten für Mieter erweitert werden und das Mietminderungsrecht für die Dauer der Maßnahmen abgeschafft werden. „Die geplanten Änderungen sind keine Radikalreform, eher eine

kleine Mietrechtsreform, die es aber durchaus in sich hat“, erklärte Dr. Birgit Grundmann.

Die Bürgermeisterin und Senatorin für Stadtentwicklung in Berlin, Ingeborg Junge-Reyer, stellte den Plänen des Bundesjustizministeriums die Gesetzesinitiative des Berliner Senats entgegen: „Das soziale Mietrecht muss weiterentwickelt werden. Ein zu starker Mietpreisauftrieb muss verhindert werden.“

Die Berliner Bundesratsinitiative sieht unter anderem vor, Mieterhöhungen nach Modernisierungen zu beschränken, so dass statt bisher 11 Prozent dann nur noch 9 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden dürfen. Außerdem sollen die ortsüblichen Vergleichsmieten höchstens noch um 15 Prozent innerhalb von 4 Jahren steigen. Und bei der Neuvermietung von Wohnungen müssen überhöhte Mietforderungen wirksam ausgeschlossen werden.

Mieterbund-Präsident Rips unterstützte die Berliner Forderungen, insbesondere müsse gegen hohe Neuvermietungsmieten eingeschritten werden. Rips forderte weiter, die Modernisierungsumlage – egal, ob 11 Prozent

oder 9 Prozent – ersatzlos zu streichen. Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen müssten über das Vergleichsmietensystem, ggf. mit entsprechenden Zuschlägen je nach Sanierungszustand, durchgeführt werden.

In einem Punkt waren sich Rips, Junge-Reyer und Grundmann aber einig: Die im Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums vorgeschlagene Contracting-Regelung, das heißt eine gesetzliche Regelung zur gewerblichen Wärmelieferung, sei wichtig. Richtig sei vor allem, dass die Contracting-Regelungen für alle Mietverhältnisse gelten und Warmmietenneutralität, das heißt keine Kostensteigerungen für Mieter, zum Ziel haben müssen.

## In vielen Mietverträgen verstecken sich unwirksame Klauseln

## Mancher Vertrag ist Spielwiese des Vermieters

„HITLISTE“ DER  
GESETZWIDRIGEN KLAUSELN

Die Übernachtung von Besuchern ist nicht gestattet  
Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben  
Der Mieter darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen  
Das Halten von Haustieren ist unzulässig  
Der Vermieter darf die Mieträume jederzeit betreten  
An allen Reparaturen beteiligt sich der Mieter mit 20 Prozent  
Hausmusik oder selbst Musizieren ist verboten  
Teppichböden müssen von einer Fachfirma gereinigt werden  
Schönheitsreparaturen müssen von Fachhandwerkern ausgeführt werden  
Der Mieter zahlt dem Vermieter eine unverzinsliche Kautionsmonat vor Einzug  
Gebrauchsüberlassung an Dritte oder Untervermietung ist ausgeschlossen  
Die Einrichtung der Wohnung darf nur mit Genehmigung des Vermieters verändert werden  
Verstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter zu beseitigen  
Nach 22.30 Uhr ist eine Zimmertemperatur von 12 Grad Celsius vertragsgemäß

Hagen. (MV) In Deutschland herrscht „Vertragsfreiheit“. Das bedeutet, dass Vertragspartner grundsätzlich erst einmal vereinbaren können, was sie möchten bzw. für erforderlich halten. Das gilt natürlich auch für Verträge zwischen Mieter und Vermieter – für den Mietvertrag. Aber damit es nicht zugeht wie im wilden Westen, wo der Stärkere immer gewonnen hat, gibt es gesetzliche Einschränkungen in verschiedenen Bereichen, um den Schwächeren – beim Mietverhältnis in der Regel den Mieter – zu schützen.

Nun ist es ja nicht so, dass Vermieter keine Gesetze lesen und verstehen können. Aber trotzdem finden sich in vielen Mietverträgen Klauseln, die den Mieter in seinen Rechten einschränken sollen und ihn dadurch entsprechend benachteiligen. Gerichte aller Instanzen mussten sich in der Vergangenheit mit solchen Klauseln befassen und haben sie ganz oder teilweise für ungültig erklärt. Insbesondere der Bundesgerichtshof hat in seinen Urteilen häufig die Rechtsposition des Mieters vertreten und den überbordenden Wünschen von Vermietern Grenzen aufgezeigt.

Die „Hitliste der gesetzwidrigen Vermieterklauseln“ erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei der Vertragsgestaltung wird manchmal eine sehr eigenwillige Kreativität entwickelt. Um im Einzelfall auf der rechtlich sicheren Seite zu sein, sollten Mieter den Mietvertrag – sinnvollerweise VOR der Unterschrift – vom Rechtsberater ihres Mietervereins überprüfen lassen. Diese Dienstleistung ist für Mitglieder der Mietervereine, die zur Bürogemeinschaft Hagen gehören, im Mitgliedsbeitrag bereits enthalten. (Di)

Alle  
Mietervereine

in der Bürogemeinschaft Hagen sind per Post oder zu den angegebenen Sprechzeiten telefonisch in Hagen über die gemeinsame Geschäftsstelle erreichbar.

Grundsätzlich haben die Mitglieder jedes unserer Mietervereine die Möglichkeit, jede der Beratungsstellen aufzusuchen. Dies gilt völlig unabhängig davon, in welchem Vereinsgebiet sich die Beratungsstelle befindet.

Bei den Beratungs-Außenstellen können unter Umständen Beratungen ausfallen. Bitte achten Sie auf die Tagespresse.

## Urlaubskasse gut planen

Nicht nur auf  
EC-Karte verlassen

Hagen. (MV) Mit der Urlaubskasse ist es wie mit dem wirklichen Leben: Die richtige Mischung macht's! Ohne Bargeld für die ersten Ausgaben sollte man nicht auf die Reise gehen. Wobei die gemeinsame Währung in Euro-Land das Leben erleichtert. Eine Kreditkarte ist sinnvoll für den Fall, dass die (kostengünstigere) EC-Karte mal nicht funktioniert. Vorsicht vor hohen Gebühren für Bar-Abhebungen! Fragen Sie zu Hause Ihre Bank. Will man in die „große Ferne“ schweifen, tun auch Traveller-Schecks ihren Dienst. (Di)

# 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 durch eingeschriebenen Brief erfolgen kann. 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 / der MVS 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) \_\_\_\_\_

### Geworben durch:

Name / Vorname  Straße / Haus-Nr.  PLZ  Wohnort

Konto-Nr.  Bank / Sparkasse  Bankleitzahl

### Zahlung per Lastschrift

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

Hiermit ermächtige(n) ich / wir Sie, ab \_\_\_\_\_ den von mir / uns zu entrichtenden Beitrag und alle sonstigen kostenpflichtigen Leistungen des Mietervereins von meinem / unserem Konto per Lastschrift abzubuchen. Dieses kann ich / können wir jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen.

Name / Vorname Kontoinhaber (wenn abweichend von Mitglied) \_\_\_\_\_ Abbuchung soll erfolgen  jährlich  halbjährlich  vierteljährlich

Konto-Nr.  Bank / Sparkasse  Bankleitzahl

Ort \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift Kontoinhaber \_\_\_\_\_

Kriminalhauptkommissar Thomas Roth:

## „Mensch – sei schlauer als der schnelle Klauer!“

**Hagen.** (MV) Kriminalhauptkommissar Thomas Roth war jetzt bei den Mietervereinen zu Gast. In einem anschaulichen Vortrag zum Thema „Ungebetene Gäste“ vermittelte er viele Informationen rund um den Wohnungs-Einbruch. Und er klärte auch auf über die größten **Irrtümer:**

### Bei mir ist nichts zu holen . . .

. . . bis es dann geklaut wurde! Viele unterschätzen den Wert ihres Besitzes und denken, ihr Haus oder ihre Wohnung wäre für Einbrecher uninteressant. Da irren sie sich aber gewaltig! Einbrecher hoffen immer auf lohnende Beute. Sie nutzen alle guten Gelegenheiten wie unzureichend gesicherte Türen und Fenster sofort aus. Auch Terrassentüren werden gern als „Eintrittspforte“ genommen.

### Einbrecher kommen überall rein

Die Erfahrungen der Polizei zeigen, dass die wenigsten Einbrecher gut ausgerüstete „Profis“ sind. Meist sind es Gelegenheitstäter, die sich oft schon durch einfache, aber wirkungsvolle technische Sicherungen von ihren Absichten abhalten lassen. Wichtig ist: Sicherheitstechnik sollte sichtbar sein! Denn mehr Sicherheit bedeutet für den potentiellen Einbrecher mehr Arbeit und daraus resultierend auch eine längere „Arbeitsdauer“. Und damit steigt das Risiko der Entdeckung. Das schreckt ab!



### Einbrecher kommen nachts

Falsch! Ganz im Gegenteil! Oft versuchen sie ihr Glück tagsüber zu Zeiten, wenn üblicherweise niemand zu Hause ist – Schul-, Arbeits- und Einkaufszeit. In der dunklen Jahreszeit nutzen sie häufig die frühe Dämmerung am Spätnachmittag.

### Einbrecher muss man aufhalten

Auf keinen Fall! Einbrecher vermeiden in der Regel nach Möglichkeit jede Konfrontation. Spielen Sie nicht den Helden! Stellen Sie sich keinem Einbrecher in den Weg, sondern verstecken Sie sich. Merken Sie sich nach Möglichkeit Besonderheiten im Aussehen des Einbrechers und merken Sie sich die Autonummer des eventuell benutzten Fahrzeugs. Dann rufen Sie so schnell wie möglich die Polizei!

In der kostenlosen Broschüre mit dem Titel „Ungebetene Gäste“ hat die Polizei folgende Tipps und Verhaltensregeln zusammengefasst – zu Ihrer Sicherheit:

★ Halten Sie in Mehrfamilienhäusern den Hauseingang auch tagsüber geschlossen. Prüfen Sie, wer ins Haus will, bevor Sie öffnen.

★ Sorgen Sie dafür, dass in Mehrfamilienhäusern Keller- und Bodentüren stets verschlossen sind.

★ Achten Sie auf Fremde im Haus oder auf dem Nachbargrundstück und sprechen Sie sie an.

★ Betreuen Sie die Wohnung länger abwesender Nachbarn, indem Sie beispielsweise den Briefkasten leeren und die Rolläden bedienen. Es geht darum, einen bewohnten Eindruck zu erwecken.

★ Verschließen Sie Fenster, Wohnungs-, Balkon- und Terrassentüren auch bei kurzer Abwesenheit. Ziehen Sie die Wohnungstür nicht nur zu!

★ Wenn Sie Ihren Schlüssel verloren haben, wechseln Sie umgehend den Schließzylinder aus.

★ Verstecken Sie Ihren Haus- oder Wohnungsschlüssel niemals draußen! Einbrecher kennen jedes Versteck.

★ Halten Sie Ihre Rolläden nur nachts geschlossen – keinesfalls tagsüber!

★ Lassen Sie bei einer Tür mit Glasfüllung den Schlüssel keinesfalls innen stecken.

★ Auch wenn viele Menschen ihre Wohnung durch „auf Kipp“ gestellte Fenster lüften – das ist für Einbrecher eine Einladung erster Klasse!

(Text und Foto: Di)

Viele Wege führen nach Rom – und zu heißem Wasser

## Energie sparen = Geld sparen + Umwelt schützen

**Hagen.** (MV) Viele Erfindungen setzen sich nie durch. Sowohl gute als auch unbrauchbare oder schlicht überflüssige. Wobei die guten unter ihnen oft genug in den Tresoren von möglichen Wettbewerbern landen – und dort in einen Dornröschenschlaf gezwungen werden. Auf den Prinzen zum Wachküssen werden sie dann allerdings ewig warten müssen.

Völlig anders erging es einer Erfindung, die erstmals auf der Weltausstellung in Chicago vorgestellt wurde – und zwar im Jahre 1895. Die Rede ist von einem Elektrogerät, das sich erst in den letzten Jahren richtig durchsetzen konnte – dem elektrischen Wasserkocher. Von vielen Hausfrauen in der Vergangenheit für überflüssig gehalten, bestenfalls mal als Geschenk für jemanden, der sowieso schon alles hat, verwendet, macht dieses kleine und nicht teure Küchenutensil in Zeiten der explodierenden Energiepreise durchaus Sinn. Denn

wenn man einmal die verschiedenen Methoden, Wasser zu erhitzen, miteinander vergleicht, ergibt sich ein interessantes Bild.

Nehmen wir einmal an, Sie möchten einen Liter Wasser zum Kochen bringen, dann haben Sie mit der heute zur Verfügung stehenden Technik folgende Möglichkeiten: Sie verfügen über ein Heißwassergerät, stellen einen Wasserkessel oder Topf auf einen Elektro- oder Gasherd, erhitzen das Wasser in der Mikrowelle oder benutzen einen elektrischen Wasserkocher. Die

teuerste Lösung mit ca. 5 Cent Stromkosten ist in diesem Falle die Mikrowelle, so die Fachleute der Verbraucherzentrale. Dementsprechend ist die Energieverschwendung besonders hoch. Die Benutzung des Elektroherdes ist aus Energiespar- und Kostengründen die zweitschlechteste Lösung. Wobei man hier noch zwischen den früher fast aus-

schließlich anzutreffenden gusseisernen Kochplatten, einem Ceranfeld oder den relativ neuen Induktionsherden unterscheiden muss. Je nach Herd kostet der

Liter kochendes Wasser zwischen 3 und 4 Cent. Der elektrische Wasserkocher hingegen hat eine ähnlich günstige Energie- und Kostenbilanz wie das Heißwassergerät, das früher in den meisten Küchen über der Spüle angebracht war. Der Liter heißes Wasser schlägt hier mit ca. 2 Cent zu Buche – das ist das zweitbeste Ergebnis der Untersuchung. Leider wurden diese Heißwassergeräte in der jüngeren Vergangenheit in vielen Haushalten durch sogenannte Untertisch-Heißwassergeräte ersetzt. Diese halten 24 Stunden am Tag heißes Wasser bereit, das nur selten gebraucht wird. Eine teure und unsinnige Energieschleuder!

Mit 1,5 Cent geht der Gasherd eindeutig als der Sieger durchs Ziel! Übrigens – Profiköche kochen nur auf Gas. (Di)



Mieterbund NRW

## Energieauktion

**Hagen.** (MV) Der DMB Nordrhein-Westfalen bietet Mietern die Teilnahme an einer Energieauktion an. Ziel ist es, eine große Einkaufsgemeinschaft zu bilden, die günstigere Strompreise erzielt als einzelne Kunden. Interessierte Mieter können sich jetzt registrieren lassen. Die Registrierung ist für die Teilnehmer zunächst unverbindlich. Wenn nach Ablauf der Auktion die Preisangebote der Energielieferanten vorliegen, erhält jeder Teilnehmer eine Vergleichsberechnung. Darin wird genau erklärt, was er derzeit für seinen Strom bezahlt und was er – gleichbleibender Verbrauch vorausgesetzt – zukünftig an den neuen Stromanbieter zahlen müsste. Erst nach Vorliegen dieser Informationen muss sich der Teilnehmer der Energieauktion verbindlich entscheiden, ob er den Stromanbieter wechselt oder nicht. Im Rahmen der Online-Registrierung können die Teilnehmer auch zwischen „grünen“ und „grauem“ Strom wählen.

Weitere Informationen gibt's im Internet unter [www.mieterbund-nrw.de](http://www.mieterbund-nrw.de). (Di)