














**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.

# Pressespiegel

**vom: 01.10.2022**

**bis: 31.12.2022**

## Inhalt

	FDP diskutiert über Wohnungsnot.....	1
	Antragsflut: Bürger werden lange warten müssen auf Wohngeld.....	1
	Wohnungssuche: Pro-Accounts verfolgen ungleiche Behandlung als Geschäftsmodell	
	Deutscher Mieterbund NRW begrüßt die Empfehlungen der Kommission für Gas und Wärme: „Gaspreisdeckel und Härtefallfonds sind die richtigen Mittel, um der Krise zu begegnen.“ .....	5
	NRW.Bank veröffentlicht Wohnungsmarktbericht 2022 .....	5
	Hunderte Euro sparen: Bei welchen verbreiteten Mängeln Sie die Miete kürzen dürfen	6
	Mieterhöhung: Was Verbraucher wissen müssen.....	8
	Viel Ärger um Verwalter Belvona.....	9
	Kein warmes Wasser   Nach Hilferuf: Belvona-Mieter frieren weiter – jetzt geht der Fall bis nach ganz oben! .....	10
	Räum- und Streupflichten: Schnee und Eis: Wer muss schippen und streuen?.....	11
	Heizkosten 2023: Wie die Gaspreisbremse bei Mietern wirken soll .....	12



Aktuelle Radio- und Fernsehbeiträge findet man in unserer [Mediathek](#).



## FDP diskutiert über Wohnungsnot

**Hochkarätiges besetztes Podium am 18. Oktober in der Stadthalle. Mit dabei sind Petra Cremer, die Technische Beigeordnete, Dr. Reiner Götzen, Interboden-Chef, Philipp Tecklenburg, Westgard-Chef, Hans-Jochem Witzke, Vorstand Deutscher Mieterbund NRW, und Wogera-Vorstand Volkmar Schnutenhaus.**

RP Online

**07.10.2022:** Das Podium ist hochkarätig besetzt, das Thema allgegenwärtig. Am Dienstag, 18. Oktober, gibt es ab 19 Uhr in der Stadthalle eine große Diskussion und Impulsbeiträge zur Wohnungsknappheit in Deutschland und den möglichen Folgen für Ratingen. Einlass ist bereits ab 18.30 Uhr. Mit dabei sind Petra Cremer, die Technische Beigeordnete, Dr. Reiner Götzen, Interboden-Chef, Philipp Tecklenburg, Westgard-Chef, **Hans-Jochem Witzke, Vorstand Deutscher Mieterbund NRW**, und Wogera-Vorstand Volkmar Schnutenhaus. Bürger sind eingeladen, an der Diskussionsveranstaltung teilzunehmen.

Inflation, steigende Bauzinsen, der Ukraine-Krieg und die Energiekrise machen dem Immobilienmarkt schwer zu schaffen. „Aber damit nicht genug, denn rapide steigende Baukosten, nur eingeschränkt verfügbare Baumaterialien, Fachkräftemangel im Handwerk und eine ständige Verteuerung von Bauland tragen zu trüben Aussichten auf dem Wohnungsmarkt bei“, urteilt Dr. Markus Sondermann, Fraktionschef der Liberalen.

„Aus der Branche hört man immer wieder, dass im Bau befindliche Häuser und Wohnanlagen noch fertiggestellt werden, man aber bei neuen Projekten äußerst vorsichtig agiert“, ergänzt Manfred Kleinen, Sprecher für Stadtentwicklung und Mobilität der FDP-Fraktion. In den vergangenen Jahren mühsam akquirierte Projekte werden nicht umgesetzt. Aktuell berichtet bereits mehr als jedes zehnte Wohnungsbaunternehmen davon, dass Bauherren Aufträge storniert haben.

### Was bedeutet das für Ratingen?

Nimmt man das Ziel der Bundesregierung, pro Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen, wären das in Ratingen rund 400 Wohnungen pro Jahr, so die Liberalen. Dieses Ziel habe die Stadt klar verfehlt, denn in der Vergangenheit seien in Ratingen zwischen 84 und 119 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt worden.

Die Diskussion soll Lösungsmöglichkeiten aufzeigen, im besten Fall einen konkreten Forderungskatalog aufstellen.



## Antragsflut: Bürger werden lange warten müssen auf Wohngeld

**Die Städte bereiten sich auf die Antragsflut für das Wohngeld Plus vor. Doch Geld wird vielerorts wohl erst im Frühjahr fließen — oder im Sommer.**

WAZ

**12.10.2022:** Es gibt wohl keine Stadtverwaltung, die gerade nicht noch ein paar Stellen zusammengekratzt, um ihre Wohngeldstelle besser zu besetzen. Denn mit dem neuen Jahr sollen plötzlich dreimal so viele Menschen Anspruch haben auf das neue Wohngeld Plus. Am Donnerstag berät der Bundestag über diesen Teil des Entlastungspaketes, der vor allem Geringverdienern und Rentnern helfen soll angesichts der explodierenden Heizkosten. Doch es ist bereits abzusehen, dass vielerorts der Winter längst vorbei sein wird, bevor die Hilfe ankommt – denn die Bearbeitung der Anträge wird ein Kraftakt für die Städte.

„Wenn bald ein deutlich größerer Kreis berechtigt ist und zudem ein neues Berechnungsverfahren kommt“, werde sich die Bearbeitungszeit über die üblichen acht Wochen hin ausdehnen, prognostiziert **Hans-Jochem Witzke**, Vorsitzender des **Deutschen**

**Mieterbundes NRW.** „Wir fürchten, dass die ersten Auszahlungen erst im Frühjahr erfolgen – oder sogar erst Anfang des Sommers.“ **Witzke** befürchtet, dass viele Haushalte „drastische Nachzahlungen bei den Heiz- und Betriebskosten“ nicht aufbringen können. Man müsse wissen, dass solche Zahlungsrückstände zu einer Kündigung führen können.

Darum mache es Sinn, seinen Antrag frühzeitig zu stellen, erklärt **Witzke**. „Es gibt im Netz bereits Wohngeldrechner, mit denen man seine Berechtigung nach den neuen Regeln selbst prüfen kann.“ Eine einfache Formel gibt es nicht. Berechtigt ist, wer ein eigenes Einkommen hat, dazu zählen Arbeitslosengeld I, Kurzarbeitergeld und die Rente. Die Mietkosten und die Wohnverhältnisse entscheiden mit, auch Eigentümer können berechtigt sein. Nach den neuen Regeln sollen zwei Millionen statt derzeit 660.000 Haushalte Anspruch haben – etwa fünf Prozent der Bevölkerung. Das durchschnittliche Wohngeld soll sich ungefähr verdoppeln auf 370 Euro pro Monat. Für Hartz IV-Aufstocker kann das Wohngeld eine Alternative sein, denn auch Kindergeld und -zuschlag werden dann wieder gezahlt.

### **Drei Monate dauert die Bearbeitung teilweise schon**

Das Personal ist dünn in den Wohngeldstellen, denn schon 2020 stiegen die Anträge deutlich, in Dortmund etwa um mehr als ein Viertel (von monatlich rund 1150 auf 1460 Anträge). Zum einen ist bereits vor zwei Jahren der Kreis der Empfänger ausgeweitet worden, zum anderen sank das Einkommen vieler Menschen in der Pandemie. So dauert die Bearbeitung in Essen schon heute drei Monate, vor Corona ging es in einem Monat. Dortmund braucht sechs bis acht Wochen, „in vielen Fällen“ auch länger – dort hat man die Wohngeldstelle schon zur letzten Novelle um vier Stellen aufgestockt.

Dass die Geflüchteten aus der Ukraine zum Anstieg der Anträge beitragen, wie manchmal behauptet wird, sei „nicht erkennbar“, so ein Sprecher Dortmunds. Es sind auch nur die berechtigt, die arbeiten und keine Grundsicherung mehr beziehen. Zeit nehmen sich die Sachbearbeiter insbesondere für ältere Kundinnen und Kunden, die noch persönlich vorbeikommen und beraten werden müssen. Notwendig ist ein persönliches Erscheinen nicht mehr. Das Wohngeld ist eine der wenigen Dienstleistungen, die man online beantragen kann, über den NRW Wohngeldrechner oder die Initiative Gemeinsam Online des Bundesministeriums für Digitalisierung. Freilich muss man dann noch Gehaltsnachweise und ähnliches per Post nachsenden.

### **Reserven? Fehlanzeige**

Aber woher soll das Personal nun kommen? Reserven in anderen Ämtern gibt es kaum, auf dem Markt sei so viel Personal nicht zu finden, heißt es zum Beispiel in Witten. Dort ist die Wohngeldstelle regulär mit 6,5 Stellen besetzt. Sollte sich die Zahl der Anträge verdreifachen, „müssten da am Ende 20 Leute sitzen“, sagt Amtsleiter Michael Gonas. Immerhin will die Stadt ihre Azubis ins Wohnamt schicken.

„Eine zeitnahe Bearbeitung der Anträge wird voraussichtlich schwer umzusetzen sein“, erklärt Dortmund. So viel qualifiziertes Personal sei so schnell kaum zu finden, man arbeite darum an Übergangslösungen. Und auch in Herne setzt man neben Neueinstellungen und Schulungen auf: Aushilfskräfte: Vor längeren Bearbeitungszeiten warnen alle. So sieht Essen die Wohngeldstelle vor einer „großen Herausforderung“. Man gehe davon aus, dass nicht nur das Dreifache der jetzigen Anträge kommen wird, sondern noch deutlich mehr – hinzu kommen die Anträge, die abgelehnt werden.

Und noch immer stellen viele Berechtigte keinen Antrag, sei es aus Unwissenheit, sei es aus Scham oder Stolz. Der Wohngeldantrag wird gerade von Schuldnerberatungen oft empfohlen. Gerade Essen hat hier Nachholbedarf. Während in Düsseldorf 2,2 Prozent der Haushalte Wohngeld beziehen, sind es in Essen nur 1,8 Prozent – rund 2100 Haushalte

weniger. Das bedeutet keineswegs, dass in Düsseldorf mehr Berechtigte leben. In Duisburg und Dortmund liegen die Quoten ähnlich hoch. Wahrscheinlicher ist es, dass in Essen sehr viel mehr Berechtigte keinen Antrag gestellt haben – und die Düsseldorfer einfach besser informiert sind.

### **Info: Wann lohnt es sich, den Antrag zu stellen?**

*Muss ich als Wohngeldbezieher einen neuen Antrag stellen, um in den Genuss des höheren Wohngeldes Plus zu kommen?*

Nein. Denn alle laufenden Bezüge werden von Amts wegen überprüft. Ab dem neuen Jahr werden automatisch die neuen Regelungen des Wohngeldes Plus angewendet. Auch ein „Änderungsantrag“ oder Ähnliches ist nicht notwendig. So steht es im Entwurf des neuen Wohngeld-Plus-Gesetzes (§ 42d), über das der Bundestag am Donnerstag debattieren soll.

*Mein Antrag wurde abgelehnt, nach den neuen Regeln könnte ich aber berechtigt sein. Muss ich einen neuen Antrag stellen?*

Ja. „Bereits in 2022 gestellte und abgelehnte Anträge werden nach bisherigem Kenntnisstand nicht erneut auf die Regelungen des Wohngeld-Plus-Gesetzes überprüft“, teilt die Stadt Essen stellvertretend mit.

*Sollte ich mit einem Antrag bis zum neuen Jahr warten?*

Wenn Sie nach den alten Regeln berechtigt sind, sollten Sie nicht warten. Jeder Monat bringt Geld. Gegebenenfalls kommen Sie in diesem Jahr noch in den Genuss des Heizkostenzuschusses, der einmalig für die letzten drei Wintermonate gewährt wird (im Wohngeld Plus ist er enthalten). Sind Sie nur nach den neuen Regeln berechtigt, sollten Sie dagegen warten. „Eine Antragstellung für Wohngeld Plus ist nach bisherigem Kenntnisstand erst ab dem ersten Januar möglich“, erklärt die Stadt Essen. Zwar werden Anträge, die jetzt gestellt und im neuen Jahr bearbeitet werden, ab Januar nach den neuen Regelungen bearbeitet – aber man kann nicht wissen, wann ein Fall bearbeitet wird. Auf der sicheren Seite ist man, wenn man den Antrag möglichst früh im neuen Jahr stellt.

*Wie kann ich prüfen, ob ich berechtigt bin?*

Nach den alten Regeln prüft noch der NRW Wohngeldrechner. Die neuen Regeln sind noch nicht offiziell beschlossen. Privat angebotene Rechner können eine erste Orientierung bieten. Man sollte aber noch einmal prüfen, sobald die Rechtslage klar ist.



## Wohnungssuche: Pro-Accounts verfolgen ungleiche Behandlung als Geschäftsmodell

Deutschlandfunk Nova

**26.10.2022:** Wer Zeitdruck hat und Geld genug, ist vielleicht bereit, für einen Account bei einem Immo-Portal zu zahlen. Ein Blick auf ein schwieriges Geschäftsmodell.

Ein Premium-Account bei Immoscout24 verspricht, die Suche nach einer Wohnung mit ein bisschen Geld abzukürzen. Für Vermietende ist es praktisch, Bewerberinnen und Bewerber werden vorgefiltert. Für die Suchenden kosten sechs Monate Premium rund 120,- Euro.

Anbietende haben Zugriff auf eine digitale Bewerbermappe mit Bonitätscheck der Schufa, Einkommensnachweis und Mietzahlungsbestätigung. Was die Suche nach Immobilien angeht, ist die Seite in Deutschland führend.

Weder Immowelt noch wg-gesucht.de haben bislang ein vergleichbares Modell (Stand 26.10.2022). Für ebay-kleinanzeigen liegt nur eine damit nicht unmittelbar vergleichbare Zahl vor. Die Immobilienkategorie des Portals hat nach IVW-Zahlen monatlich zwischen Januar und September 2021 über 100 Millionen Visits. Die Kategorie Immobilien ist eine der beliebtesten Kategorien des Online-Kleinanzeigenmarkts. Dort können Suchende und Anbietende ihre Anzeigen durch Zahlungen besser platzieren.

Nutzende eines Premium-Accounts bei Immoscout24 haben folgende Privilegien:

Bei vielen Inseraten dürfen in den ersten 48 Stunden nur Premium-Mitglieder Kontakt zu den Vermieter\*innen aufnehmen.

Über die gesamte Laufzeit der Suchanzeige tauchen Premium-Nutzer\*innen stets ganz oben im Postfach von Vermietenden auf.

### Ungleichbehandlung als Geschäftsmodell

Ungleichbehandlung gehört also zum Geschäftsmodell des Portals und zieht Kritik nach sich – beispielsweise durch den Deutschen Mieterbund Nordrhein-Westfalen.

**André Juffern** vom **Deutschen Mieterbund Nordrhein-Westfalen**: "Da hat man faktisch einen großen Nachteil, wenn man nicht bereit ist, dieses kostenpflichtige Angebot zu nutzen und das sehen wir absolut kritisch."

Alle Portale werben damit, dass sich ihrer Seite ein Schufa-Bonitäts-Check kostenpflichtig bestellen lässt. Dabei ist die jährliche Datenkopie der Schufa ständig kostenlos verfügbar.

Abmahnung von Verbraucherzentrale

Eine Verbraucherzentrale hat Immoscout24 abgemahnt, weil suggeriert werde, dass die kostenpflichtige Schufa-Auskunft unbedingt in eine Bewerbungsmappe gehöre. In der Regel werde diese Auskunft auf dem Wohnungsmarkt vorzeitig eingefordert, findet **André Juffern** vom **Deutschen Mieterbund Nordrhein-Westfalen**. Die Datenschutzbehörden sind der Ansicht, dass Vermietende die Schufa-Auskunft erst verlangen dürfen, wenn der Mietvertrag zur Unterschrift vorliegt.

"Wir beanstanden bei diesen Portalen, dass die Schufa-Auskunft noch in einer Vorauswahl zur Verfügung gestellt wird, wo es den Vermieter noch gar nichts angeht, wie die Finanzlage der Menschen ist."





## Deutscher Mieterbund NRW begrüßt die Empfehlungen der Kommission für Gas und Wärme: „Gaspreisdeckel und Härtefallfonds sind die richtigen Mittel, um der Krise zu begegnen.“

DMB NRW Presseinformation

**31.10.2022:** Die heute im Abschlussbericht „Sicher durch den Winter“ veröffentlichten Empfehlungen der ExpertInnenkommission Gas und Wärme sind aus Sicht des **DMB NRW** begrüßenswert und sollten von der Politik möglichst schnell und vollständig umgesetzt werden. Nur so lassen sich die drohenden Überforderungen von vielen Haushalten schnell und sozial verträglich vermeiden.

„Das Ausmaß der Krise zwingt die Politik zu einem Spagat zwischen einer möglichst gerechten und gleichzeitig zügig umzusetzenden Maßnahme. Der jetzt vollständig vorliegende Vorschlag bildet hierfür ein praktikables Gesamtkonzept,“ bewertet **Hans-Jochem Witzke**, der 1. Vorsitzende des **DMB NRW** die Vorschläge.

Zwar profitieren von den Hilfen auch Haushalte, die eine Förderung eigentlich nicht nötig gehabt hätten, durch die geplante Pflicht zur Besteuerung nach dem jeweils individuellen Steuersatz wird aber ein sozial ausgewogeneres Ergebnis erreicht.

Die komplizierte Kombination aus einer Einmalzahlung im Dezember 2022 und der eigentlichen Gaspreisbremse ab März 2023 sieht der **DMB NRW** als unvermeidbar Kompromiss zwischen Eile und Machbarkeit an. Eine Überforderung der Versorger bei der Berechnung hätte dazu geführt, dass Hilfen eventuell nicht schnell genug angekommen wären. Diese Gefahr sieht der **DMB NRW** aber bei der geplanten Wohngeldreform.

Besonders der vorgeschlagene Härtefallfond bildet das eigentliche Kernstück der Krisenbewältigung für Haushalte, die in ihrer Existenz bedroht sind: Auch bei Wirkung der „Gaspreisbremse“ lägen die Heizkosten pro Kilowattstunde immer noch rund doppelt so hoch wie vor einem Jahr. Außerdem war es wichtig, andere Energieträger wie z.B. Öl mit aufzunehmen, die ebenfalls krisenbedingt teurer geworden sind.

Der **DMB NRW** appelliert an den Gesetzgeber, auf Bundes- aber auch auf Landesebene jetzt die sachlich richtigen Ansätze ohne parteipolitische Geplänkel umzusetzen: „Jetzt ist die Zeit für Lösungen. Die Krisenbewältigung ist eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung, die in der Sache jetzt ein gutes Stück erreichbar geworden ist. Das sollte nicht verspielt werden,“ so **Witzke** abschließend.



## NRW.Bank veröffentlicht Wohnungsmarktbericht 2022

### Wohnkosten sind Inflationstreiber! Über ein Drittel mehr für Mieten in den letzten Jahren.

DMB NRW Presseinformation

**14.11.2022** Die Wohnkosten steigen in weiten Teilen von Nordrhein-Westfalen unvermittelt weiter. In den letzten 10 Jahren sind die durchschnittlichen Bestandsmieten von 5,94 €/m<sup>2</sup> auf 8,05 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Dies geht aus dem heute veröffentlichten Wohnungsmarktbericht der NRW.Bank hervor. „Die Maßnahmen der Landespolitik reichen vorne und hinten nicht, um die Probleme zu lösen“, bewertet **Hans-Jochem Witzke**, Vorsitzender des **Deutschen Mieterbundes NRW**, die Daten. „Bauen, Bauen, Bauen allein reicht nicht, um die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen. Es muss das gebaut werden, was gebraucht wird und von allen gezahlt werden kann!“

So fehlen seit langem in den Metropolen wie Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster, zunehmend aber auch in weiten Teilen des Ruhrgebiets und in der Region zwischen Bielefeld, Paderborn und Lippstadt, eine große Menge bezahlbarer Wohnungen, während in manchen ländlichen Regionen ein Wohnungsüberhang besteht. Aus den jetzt veröffentlichten Zahlen erkennt man, dass zwar nach wie vor große Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen des Landes bestehen, die besonders teuren Bereiche um die großen Städte herum jedoch weiterhin sowohl größer als auch angespannter werden.


Für Mieterinnen und Mieter ist diese Entwicklung schwierig, denn die Kluft zwischen denen, die sich eine Wohnung leisten können und jenen, die in die Röhre schauen, wird insbesondere in den Großstädten immer größer. Menschen mit geringeren und zunehmend auch mit mittlerem Einkommen werden regelrecht aus den Städten verdrängt.

„Inzwischen ist bei den politischen Akteuren aller Parteien angekommen, dass wir ein Problem haben,“ erklärt **Hans-Jochem Witzke**. „Allerdings muss die Landesregierung im nächsten Schritt auch ihre Hausaufgaben machen und erkennen, dass sich grundlegend etwas ändern muss“.

Die angekündigte Überarbeitung der sogenannten „Mieterschutzverordnung“, durch die mietpreisbegrenzende Maßnahmen nur in 18 von 396 Kommunen in NRW gelten, muss unverzüglich umgesetzt werden. Auch braucht es Eingriffsmöglichkeiten, die Regeln auch kontrollieren und durchsetzen zu können. Immer wieder wird vor allem in den Städten mit besonders engem Wohnungsmarkt nach Kenntnis des **DMB NRW** gegen die Mietpreisbremse verstoßen, teilweise sogar bis über die Grenze des Mietwuchers hinaus.

Außerdem fordert der **Deutsche Mieterbund NRW**, dass das Fördervolumen der Wohnungsbauförderung erhöht und konzentrierter für den Bau von bezahlbaren Mietwohnungen eingesetzt wird; dabei müssen gemeinwohlorientierte Vermieter, die günstigen Wohnraum anbieten, gestärkt werden.

„Wir bleiben dabei: Wenn sich in der Wohnungswirtschaft in unserem Bundesland für die öffentlichen Mittel nicht genügend Abnehmer finden, soll das Land selbst bauen. Das hat auch den Vorteil, dass die mit Steuermitteln errichteten Wohnungen im Eigentum der Allgemeinheit bleiben“, fordert der Landesvorsitzende des **Deutschen Mieterbundes**.

Der Wohnungsmarktbericht der NRW.Bank ist unter  <https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbericht/> abrufbar.



## Hunderte Euro sparen: Bei welchen verbreiteten Mängeln Sie die Miete kürzen dürfen

RTL News Online

**18.11.2022:** Viele Mieter blicken mit Sorge auf den Winter: Durch die ständigen Steigerungen von Strom- und Heizkosten wird die Miete immer teurer. Zeit, bei Mängeln genauer hinzuschauen und die Probleme anzugehen – oder berechtigt die Miete zu kündigen. Wir erklären, welche Rechte Sie haben und worauf Sie achten sollten.

### Gerichtsurteile zeigen, wann die Miete gemindert werden darf

Ein Beispiel: Die Heizung klopft Tag und Nacht, Entlüften ist wegen des Alters der Heizkörper nicht möglich und Vermieter und Hausverwaltung rühren sich nicht. In diesem Fall bleibt Mietern oftmals nur eine Mietminderung, um zumindest eine finanzielle Entschädigung zu haben.

Laut einer Mietminderungstabelle ist Lärmbelästigung durch einen Ausfall der Zentralheizung ein Grund für eine Mietminderung von 17 Prozent. Das geht aus einer Entscheidung des Landesgerichts Darmstadt von 1980 zurück.



Andere Störfaktoren, etwa eine Heizung die Räume in den Wintermonaten nicht auf über 16 Grad heizt, können sogar für Mietminderungen von 30 Prozent rechtfertigen. Fällt die Heizung ganz aus, haben Gerichte Minderungen von 50 Prozent durchgewunken.

Aber auch in absurderen Fällen haben Gerichte in der Vergangenheit eine Mietminderung für angebracht gehalten:

- 100 Prozent, weil die Wohnung bereits von zwei weiteren Personen belegt war
- 85 Prozent, wegen eines Ausfalls der Gasversorgung – keine Heizung, Warmwasser oder Kochmöglichkeit in den Wintermonaten
- 33 Prozent, wegen erheblicher Geruchsbelästigung durch Tierhaltung (Frettchen) eines anderen Mieters im Haus
- 30 Prozent, wegen eines Bordells im Haus
- 25 Prozent, wegen Taubenhaltung Dritter

Gerade in den Städten sind die Mieten hoch, eine Mietminderung wegen eines Mangels kann also Hunderte Euro jeden Monat bedeuten. Doch eine Mietminderung sollte wohl überlegt sein.

### **Doch worauf müssen Mieter achten, bevor sie die Miete mindern?**

Zunächst sei es wichtig, sich die eigenen Mängel genau anzusehen, erklärt **André Juffern**, Geschäftsführer des **Deutschen Mieterbund NRW** e.V. auf Anfrage von RTL. „Bei Fehlfunktionen der Heizung muss differenziert werden, ob diese wirklich eine Auswirkung auf die Nutzbarkeit der Wohnung hat, dies ist z.B. regelmäßig der Fall, wenn Mindesttemperaturen nicht erreicht werden.“

Sollte ein relevanter Mangel vorliegen, haben Mieter die Möglichkeit einer Mietminderung. „Selbstverständlich klären wir die Ratsuchenden über Ihr Rechte zur Mietminderung auf und weisen auf alle möglichen Handlungsoptionen hin“, erklärt **Juffern**. „Ob wir dann zu der Durchsetzung einer berechtigten Mietminderung raten, ist immer eine Frage des Einzelfalls, neben der streng juristischen Möglichkeit spielen auch Aspekte wie z.B. die Beweisbarkeit und das generelle Verhältnis zwischen den individuellen Vertragsparteien eine Rolle.“

### **Aber Vorsicht!**

Nicht jede defekte Heizung ist direkt ein Fall für eine Mietminderung. „Bei einer Fehlfunktion, die lediglich zu unnötig hohen Kosten führt, kommt statt einer Mietminderung eher ein Schadensersatzrecht in Betracht“, erklärt **Juffern**.

Der Geschäftsführer des **Deutschen Mieterbund NRW** e.V. erklärt außerdem: „Voraussetzung für eine Mietminderung wegen eines Mangels ist grundsätzlich, dass dem Vermieter der Mangel gemeldet wurde“, so **André Juffern**. Mieter seien aber rechtlich nicht verpflichtet, den Vermieter dann über die geplante Mietminderung zu informieren.

Allerdings rät **Juffern** zu diesem Schritt. „Generell ist die Erfahrung aus den Mietervereinen, dass einseitige Maßnahmen oft zu Problemen im Mietverhältnis führen, daher sollte zunächst immer die Kommunikation mit der Vermieterseite gesucht werden“, berichtet **Juffern**.

Die Mietervereine des **Deutschen Mieterbundes** e.V. bieten Mietern Beratungen an. Auch die Verbrauchzentrale hilft beim richtigen Umgang mit Mietmängeln und berät individuell.



## Mieterhöhung: Was Verbraucher wissen müssen

Rheinische Post

**25.11.2022:** Auch das Wohnen wird immer teurer. Was aber tun, wenn eine Mieterhöhung ins Haus flattert? Und worauf muss man bei einer Kündigung achten? Die wichtigsten Fragen und Antworten im Überblick.

Es sind nicht nur die hohe Inflation und die steigenden Energiepreise, die vielen Menschen Sorge bereiten. Besonders einschneidend sind gerade jetzt Mieterhöhungen. Doch wie kann man sich dagegen wehren — und worauf sollte man schon beim Vertragsschluss achten? Wir geben einen Überblick.

### Haben viele Vermieter die Miete bereits erhöht?

Belastbare Zahlen gibt es dazu nicht. **Andre Juffern** vom **Mieterbund** NRW aber sagt: „Die Sorgen sind schon jetzt groß. Die Zahl der Menschen, die sich hilfesuchend an uns wenden, war im September örtlich 20 Prozent höher als im gleichen Vorjahresmonat.“ Besonders groß sei die Angst vor der Nebenkostenabrechnung. „Von den gestiegenen Preisen werden die meisten erst ab Januar betroffen sein. Dann drohen aber bei Gas und Strom Preissteigerungen von bis zu 200 Prozent“, so Juffern.

### Wie hoch darf eine Mieterhöhung sein?

Der Mieter ist vor Willkür geschützt. Die Miete darf innerhalb von drei Jahren nämlich nur um 20 Prozent steigen, in Ballungsgebieten wie Düsseldorf oder Köln sind es 15 Prozent. Und der Eigentümer muss den Preissprung begründen. Ein Argument ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die im Mietspiegel ausgewiesen wird. Verlangt der Vermieter mehr, als andere Mieter für vergleichbare Wohnungen in der Region im Durchschnitt zahlen, muss man sich das nicht gefallen lassen. „Die Erhöhung der Kaltmiete muss schon sehr gut begründet sein, um Bestand zu haben. Andere Wege für Mieterhöhungen sind Modernisierungen oder ein Plus bei den Heiz- und Nebenkosten“, so **Juffern**.

### Wie blicken Eigentümer auf Mieterhöhungen?

Uwe Benner vom Eigentümerverband „Haus & Grund“ sagt: „Auch Vermieter spüren die Inflation sehr deutlich im Geldbeutel. Ich kann aber nicht erkennen, dass nun viele Vermieter bereits zu Mieterhöhungen angesetzt haben. Da geht es eher um Mietverhältnisse, deren Zins seit Jahren nicht erhöht wurde.“ In solchen Fällen haben es Eigentümer auch vergleichsweise leicht, eine schlüssige Begründung für den Anstieg zu finden.

### Wie sieht es bei Indexmietverträgen aus?

Nach Schätzung des **NRW-Mieterbundes** haben knapp fünf Prozent der Mieter einen Indexmietvertrag. Derzeit können diese Kontrakte eine Kostenfalle sein: Steigen die Verbraucherpreise, werden die Mieten in gleicher Höhe angepasst. Eine Indexmiete kann allerdings nur einmal im Jahr angehoben werden. Und sie muss auch wieder sinken, wenn die Verbraucherpreise zurückgehen.

### Worauf muss man bei einer Kündigung achten?

Es gilt in der Regel eine gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten. Ganz wichtig ist, auch tatsächlich gegenüber dem Eigentümer der Immobilie zu kündigen. „Einige Mieter machen den Fehler, beim Hausverwalter zu kündigen. Wenn man Pech hat, meldet der Vermieter dann irgendwann zurück, von einer Kündigung nichts zu wissen“, so **Juffern**. Die Kündigung muss schriftlich mit eigenhändiger Unterschrift aller Mieter erfolgen. Das wird vor allem bei Wohngemeinschaften wichtig: Die Signatur nur eines Mieters reicht nicht aus.

## Was braucht es, um eine Wohnung zu mieten?

Das entscheidet erst einmal der Vermieter. „Auf dem engen Wohnungsmarkt in den NRW-Großstädten diktiert meist der Vermieter die Konditionen, in ländlichen Gebieten mag das etwas anders sein“, sagt **Juffern**. Eine makellose Schufa-Auskunft und eine Kautions sind obligatorisch. Nicht selten werden auch Gehaltsbescheinigungen gefordert. „Man braucht sich aber auch nicht alles gefallen zu lassen. Fragen, die den höchstpersönlichen Bereich betreffen, sind unzulässig. Bei Fragen nach der Familienplanung, der Sexualität oder der Weltanschauung hat man sogar ein Recht zur Lüge“, sagt der Mietrechtsexperte.

## Was sollte im Mietvertrag stehen?

Im Vertrag muss geklärt sein, wer die Vertragsparteien sind und wann das Mietverhältnis beginnt. Zudem muss klar geregelt werden, wie hoch Mietzins, Nebenkosten und Kautions sind. Auch die Nutzung der Immobilie und etwaige Umbaupläne sollte man aufnehmen. „Außerdem sollte man alles in den Vertrag schreiben, was mündlich versprochen wurde“, sagt **Juffern**. Dass man einen Schuhschrank im Hausflur aufstellen, Keller und Garten mitbenutzen oder gleich mehrere Haustiere halten darf — all das gehört nach entsprechender Vereinbarung in den Mietvertrag. „Wenn der Mieter Räumlichkeiten, einen Carport oder den Garten nutzt, ohne dass es im Vertrag steht, dann hat der Mieter eine tatsächliche Nutzungserlaubnis, wenn der Vermieter dies eine Weile lang geduldet hat“, sagt Benner.

## Wie hoch darf die Kautions sein? Der Vermieter darf die Miete nicht willkürlich erhöhen.

Die gesetzliche Höchstgrenze liegt bei drei Nettokaltmieten. So will sich der Vermieter für den Fall absichern, dass der Mieter nicht zahlt oder die Wohnung in einem desolaten Zustand zurücklässt. „Insbesondere während der Niedrigzinsphase war die Kautions auf dem Sparbuch totes Kapital“, sagt **Juffern**. So mancher würde sich daher für eine Bankbürgschaft entscheiden. Für den Service verlangt die Bank allerdings eine jährliche Gebühr zwischen zwei und fünf Prozent der Kautionssumme. „Vermieter bevorzugen Sparkonten. Die Erfahrung lehrt aber, dass die Kautions in den Fällen, in denen das Mietverhältnis schiefeht, nicht ausreicht, um die entstandenen Schäden zu decken“, sagt Uwe Benner.



## Viel Ärger um Verwalter Belvona

RP online

**08.12.2022: Vorläufiger Höhepunkt der Querelen: In Herne wurden ganze Wohnblocks geräumt. Mieter des Unternehmens klagen unter anderem über den monatelangen Ausfall von Heizungen und mangelnde Erreichbarkeit des Verwalters.**

Der **Mieterbund NRW** hat von dem stark in die Kritik geratenen Düsseldorfer Wohnungsunternehmen Belvona deutliche Verbesserungen gefordert: „Jede Mieterin und jeder Mieter hat das Recht auf eine bewohnbare, mangelfreie und warme Wohnung. Bei Belvona häufen sich aber die Fälle, in denen noch nicht einmal diese Mindestbedingungen erreicht werden. Hier ist es mehr als Zeit, endlich eine nachhaltige Bewirtschaftung durchzuführen“, sagte Landesgeschäftsführer **André Juffern** unserer Redaktion. Außerdem müsse die momentan für Mieterinnen und Mieter fehlende Erreichbarkeit hergestellt werden.

Der **Mieterbund-Geschäftsführer** spricht damit vielen Mietern aus der Seele die offenbar erfolglos versucht haben, Belvona zu kontaktieren. Offene Stromleitungen, Wasserschäden, mitunter monatelanger Heizungsausfall – die Liste der Mieterbeschwerden gegen das Unternehmen, das manchmal auch Eigentümer, manchmal nur Verwalter der Wohnungen ist, erscheint lang. Auch an vielen Stellen in der Region (beispielsweise in Mönchengladbach, im Bergischen Land und in Moers) sind Mieter an die Öffentlichkeit gegangen, die auf Zustände hinweisen, die aus ihrer Sicht unzumutbar sind. In Moers

beispielsweise warten einige Mieter nach eigenen Aussagen seit Monaten auf die Reparatur ihrer Heizung, auch in Mönchengladbach klagen Betroffene über eine Heizanlage, die seit drei Monaten defekt sei. In Augustdorf (Kreis-Lippe) hätten die zuständigen Stadtwerke auf Antrag des Versorgers Eon die Versorgung mit Gas vorübergehend gestoppt, weil Belvona die Vorauszahlungen der Mieter nicht an den Energiekonzern weitergeleitet haben soll.

Vorläufiger negativer Höhepunkt war am Dienstag in Herne die von der städtischen Wohnaufsicht angeordnete Räumung zweier Mehrfamilienhäuser. „Da gab es massive Wasserschäden. Das Wasser tropfte auf die Sicherungskästen, dadurch bestand Lebensgefahr für die Bewohner“, sagte ein Sprecher der Stadt Herne am Donnerstag unserer Redaktion. Ein Großteil der 30 Mieter sei mit Hilfe der Wohnaufsicht in Ersatzwohnungen untergekommen: Belvona sei dieser Pflicht bisher nicht nachgekommen. Eine Anfrage bei Belvona blieb am Donnerstag erfolglos. Das Unternehmen reagierte bis zum frühen Abend nicht.

**Mieterbund-Geschäftsführer Juffern** appelliert an die öffentliche Hand: „Sollte das Unternehmen nicht in der Lage oder willens sein, sehen wir den Staat in der Pflicht, zum einen unmittelbar in unzumutbaren Situationen wie Heizungsausfällen im Winter Hilfe zu leisten und zum anderen durch ordnungsrechtliche Maßnahmen Geschäftsmodelle zu Lasten der Gebäudesubstanz und auf Kosten der Mieterinnen und Mieter zu unterbinden.“ Die weit überwiegende Anzahl aller Vermieterinnen und Vermieter in Deutschland sei in der Lage, ihren Gebäudebestand im Allgemeinen ordentlich zu bewirtschaften und trotzdem Geld damit zu verdienen. Wenn das bei einem Unternehmen in so vielen Fällen nicht funktioniere, müsse es sein Geschäftsmodell überdenken.



## **Kein warmes Wasser | Nach Hilferuf: Belvona-Mieter frieren weiter – jetzt geht der Fall bis nach ganz oben!**

RP online

**13.12.2022:** Kein warmes Wasser für Mieter aus Mönchengladbach – und das bei den aktuellen Bibber-Minusgraden? Seit dem erschreckenden Hilferuf der Betroffenen am Mittwoch (7. Dezember 2022) wurde zwar die Heizung nach drei Monaten in allen Stockwerken repariert – doch nun gibt es eine Woche später für viele Mieter noch kein warmes Wasser! RTL berichtete bereits – doch der Schaden scheint immer noch nicht vollständig behoben worden zu sein. Wann behebt die Wohnungsgesellschaft Belvona den Schaden vollständig? RTL ist an dem unglaublichen Fall drangeblieben.

### **Mönchengladbach: Belvona-Mieter den ganzen Tag ohne warmes Wasser**

„Schöner Wohnen mit Belvona bedeutet seit einer Woche nachts aufstehen, um zu duschen – zack ab 9 Uhr kein warmes Wasser mehr und das den ganzen Tag“, diese Aussage eines Facebook-Nutzers bestätigt auch der Sohn von Mieterin Rosa Pawliczek (79) für ihr Mietshaus in Mönchengladbach. Seit Wochen setzt sich Christian Pawliczek dafür ein, dass bei den Mietern aus der Gerkerather Mühle 2 endlich wieder alles funktioniert. Doch jetzt kann er einen Teilerfolg für sich verbuchen.

„Bei meiner Mutter läuft die Heizung jetzt wieder – nach drei Monaten! Endlich jetzt auch bei den Mietern aus der sechsten und siebten Etage, aber das warme Wasser macht Probleme. Manchmal geht es, manchmal nicht. Und das bei diesen Temperaturen!“, schildert Sohn Christian Pawliczek im RTL-Gespräch. Wie kann das denn immer noch sein und wann müssen die Mönchengladbacher Mieter endlich nicht mehr frieren?

## **Belvona reagiert auf RTL-Anfrage: „Notdienst wird heute noch die Anlage überprüfen“**

RTL hat am Mittwoch (13. Dezember 2022) erneut bei der Wohnungsgesellschaft Belvona nachgefragt und nachmittags eine Antwort erhalten.

„Wir haben heute bereits von einem Mieter die Meldung erhalten, dass lediglich in den Abendstunden warmes Wasser zur Verfügung stehen soll. Wir haben umgehend den zuständigen Contractor der Heizungsanlage darüber in Kenntnis gesetzt. Der Notdienst wird heute noch die Anlage überprüfen. Wir gehen daher von einer heutigen Entstörung aus“, erklärt Sprecherin Jasmin Spencer schriftlich.

Wie weitere RTL-Recherchen zeigen, sind die Mönchengladbacher Mieter lange nicht die einzigen Belvona-Mieter, bei denen es zu derartigen Problemen mit der Wohnungsgesellschaft gekommen ist. Dem **Deutschen Mieterbund** e. V. sind weitere extreme Fälle und Beschwerden zugetragen worden.

## **Mieterbund: „Belvona vermietete in mehreren Fällen Wohnungen, die noch gar nicht fertiggestellt waren“**

„Neben den von Ihnen bereits ausgeführten Problematiken der schlechten Erreichbarkeit, den technischen Problemen und den in den letzten Wochen mit starker Medienpräsenz begleiteten Versorgungsausfällen bei Heizung und Warmwasser haben wir aus den lokalen Mietervereinen die Rückmeldung bekommen, dass Belvona an Mieterinnen und Mieter in mehreren Fällen Wohnungen vermietet hat, die noch gar nicht fertiggestellt waren“, erklärt **André Juffern**, Geschäftsführer **Deutscher Mieterbund NRW** auf RTL-Anfrage.

„Den Interessenten wurde versprochen, bei Einzug in eine hochwertige, frisch sanierte Wohnung einziehen zu können. Mehrfach wurde dieses Versprechen nicht eingehalten und die Menschen hatten, da sie ihre frühere Wohnung verlassen mussten, keine andere Wahl als übergangsweise zum Beispiel Ferienwohnungen zu beziehen. Solche Fälle wurden uns beispielsweise aus Dortmund, Hagen und Wuppertal gemeldet“, so der Geschäftsführer weiter. Das Unternehmen selbst sei in der Vergangenheit außerdem dadurch aufgefallen, dass es mehrfach seinen Namen geändert habe. Zuletzt von „Altro Mondo“ in Belvona.

## **NRW-Landesregierung beschäftigt sich mit Wohnungsgesellschaft Belvona**

„Nun wird uns mitgeteilt, dass im Jahr 2022 eine weitere Umfirmierung zumindest einer Teilgesellschaft in „WhiteGreen Property“ erfolgte. Inwieweit dies durch Änderungen der Eigentümerstruktur begründet ist oder ob andere Beweggründe hinter den Umbenennungen stehen, ist uns nicht bekannt“, so der **Mieterbund-Geschäftsführer** weiter.

Neben den lokalen Wohnungsaufsichten in einer Vielzahl von Städten beschäftigt sich nun auch die NRW-Landesregierung am Donnerstag (15. Dezember 2022) mit Belvona. Es ist eine „aktuelle Viertelstunde“ zu Belvona geplant. Über die Düsseldorfer Wohnungsgesellschaft soll im Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung des Landtages NRW gesprochen werden. Ob eine Viertelstunde reichen wird, um die zahlreichen Mieter-Probleme zu besprechen, bleibt zu hoffen, ist aber fraglich – RTL bleibt jedenfalls dran.



## **Räum- und Streupflichten: Schnee und Eis: Wer muss schippen und streuen?**

Stadt Magazine Rhein-Erft

**16.12.2022:** Der Winter hat Einzug bei uns gehalten und die Wege müssen von Eis und Schnee befreit werden. Wohnt man im Eigentum ist der Fall der Räumspflicht klar, beim Mietverhältnis hilft ein Blick in den Mietvertrag. Was in der Hausordnung stehe, habe keine Relevanz, schreibt der **Deutsche Mieterbund**.



Region. Wenn es draußen schneit, lohnt es sich, als Mieter einen Blick in den Mietvertrag zu werfen: Steht dort ausdrücklich nichts über eine Schnee- oder Eisräumung, sei der Mieter dazu auch nicht verpflichtet – selbst wenn in der Hausordnung etwas anderes stehe.

Das schreibt der **Deutsche Mieterbund NRW** e.V. in einer Pressemitteilung und erklärt gleich dazu, dass in der Regel Grundstückseigner oder Vermieter zur Räumung verpflichtet seien.

Dieser könne aber den Hausmeister oder einen gewerblichen Räumungsdienst beauftragen und die Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umlegen – sofern auch dies im Mietvertrag geregelt worden sei.

Und auch wenn die Räumspflicht dem Mietvertrag nach auf den Mieter fällt, müsse der Vermieter kontrollieren, ob ordnungsgemäß gefegt worden sei – er hafte unter Umständen im Schadensfall.

Aber egal, wer fegt, streut oder schippt, für alle gelten einige Vorgaben, die zumeist durch städtische Satzungen abgedeckt werden. In der Regel wird werktags von 7 bis 20 Uhr Winterdienst geleistet, und da, wo viele Menschen sind – Kino, Kneipe, Restaurant zum Beispiel – auch noch länger.

Streuen und schippen muss man den Hauseingang, den Weg zu den Mülltonnen und Garagen sowie den Bürgersteig – diesen auf einer Breite von mindestens einem Meter (Haupt- und Geschäftsstraßen 1,5 Meter), so dass zwei Fußgänger aneinander vorbeikommen. Die Wege zu den Mülltonnen und Garagen müssen mindestens einen halben Meter breit sein.

Hat es gefroren, besteht eine sofortige Streupflicht, wobei Sand oder Granulat empfohlen wird, Salz oder Harnstoffe sind in vielen Kommunen auch mittlerweile verboten. Übrigens: der Vermieter muss Geräte und Material zum Fegen, Streuen und Schippen zur Verfügung stellen.

Ein Mieter, der krank ist oder berufsbedingt nicht seinem Winterdienst nachkommen kann, muss sich um eine Vertretung kümmern.

Wenn die Räumspflicht nicht eingehalten wurde, und ein Passant, eine Passantin stürzt, kann es unter Umständen zu einem Anspruch auf Schadensersatz und Schmerzensgeld kommen. Sollte sich der oder die Betroffene allerdings bewusst und leichtfertig aufs Glatteis begeben haben, könne ihm oder ihr gegebenenfalls ein Mitverschulden angerechnet werden, schreibt der **Mieterbund** abschließend.



## **Heizkosten 2023: Wie die Gaspreisbremse bei Mietern wirken soll**

Rheinische Post

**25.12.2022:** Viele Mieter haben vor Jahresende unerfreuliche Post von ihrem Vermieter erhalten: Die Heizkosten-Vorauszahlungen für 2023 haben sich verdoppelt oder verdreifacht. Vor allem für Mieter in Häusern mit Zentralheizung stellt sich die Frage, ob und wie die staatlichen Preisbremsen sie wieder entlasten.

### **Heizkosten lassen sich durch den Einbau neuer, intelligenter Thermostate reduzieren.**

Auch für Mieterinnen und Mieter wird das Heizen im kommenden Jahr deutlich teurer – im Durchschnitt verdoppeln sich die Heizkosten im Vergleich zum Vorjahr. Um noch deutlich höhere Kostensteigerungen abzuwenden, hat die Bundesregierung die staatliche Gas- und Wärmepreisbremse beschlossen, die ab 1. März wirken soll. Auch für die Monate Januar und Februar soll es dann rückwirkend Entlastungen geben. Zu den Auswirkungen für Mieter die wichtigsten Fragen und Antworten.



## Die wichtigsten Fakten zur Gas- und Strompreisbremse:

### Welche Folgen haben die Preisbremsen für Mieter?

Mit den Preisbremsen wird der Preis pro Kilowattstunde Gas auf zwölf Cent und für Fernwärme auf 9,5 Cent gedeckelt. Das gilt aber nur für 80 Prozent des Vorjahresverbrauchs. Wer keine Energie einsparen kann, muss für die restlichen 20 Prozent den tatsächlichen Lieferpreis des Versorgers bezahlen. Entscheidend ist bei Mietern, ob sie eine Etagenheizung haben oder in einem Haus mit Zentralheizung leben. Wenn sie eine eigene Heizung haben, müssen sie sich selbst um die Gasversorgung 2023 kümmern und gegebenenfalls einen neuen Versorger suchen, um Kosten zu senken. Am günstigsten sind vorerst die Tarife in der so genannten Grundversorgung.

### Womit müssen Mieter rechnen, die in einem Haus mit Zentralheizung wohnen?

Die meisten Mieterinnen und Mieter mit Zentralheizung im Haus haben schon vor Jahresende die Erhöhung ihrer Heizkosten-Vorauszahlungen für 2023 vom Vermieter bekommen. Darin sind aber die Preisbremsen noch nicht berücksichtigt, die ab 1. März wirksam werden.

Vermieter müssen die Entlastungen an Mieterinnen und Mieter weitergeben. Sie sind auch verpflichtet, im Frühjahr die Vorauszahlungen an die Preisbremsen gegebenenfalls anzupassen – in vielen Fällen ist es also möglich, dass sich die Vorauszahlungen unterjährig wieder etwas reduzieren.

„Wenn der Vermieter die turnusmäßige Jahresabrechnung für dieses Jahr bis zum 1. April 2023 fertigstellt, kann die Anpassung der monatlichen Betriebskosten-Vorauszahlung gemeinsam mit der Jahresabrechnung erfolgen. Spätestens dann muss die Betriebskosten-Vorauszahlung an die tatsächlichen Heizkosten angepasst sein“, sagte Zanda Martens, Berichterstatterin der SPD-Fraktion im Rechtsausschuss des Bundestags.

„Wenn die ab März 2023 geltende Preisbremse in Kraft tritt, muss der Vermieter Entlastungen an die Mieter weitergeben, und zwar im Rahmen der Betriebskostenabrechnung. In bestimmten Konstellationen müssen Vermieter zudem die festgelegte Betriebskostenvorauszahlung senken. Dies gilt insbesondere, wenn seit dem 1. Januar 2022 eine Erhöhung stattgefunden hat.

Diese muss dann nach Inkrafttreten der Preisbremse durch Vermieterinnen und Vermieter entweder separat oder, wenn bis zum 1. Mai 2023 die Jahresabrechnung erfolgt, mit dieser wieder auf die dann geltenden Preise reduziert werden. Für Verwaltungen von Eigentümergemeinschaften gilt dasselbe im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern“, sagte auch **André Juffern**, Geschäftsführer des **Mieterbunds Nordrhein-Westfalen**.

Darf der Mieter die Heizkosten-Vorauszahlung eigenständig reduzieren?

„Nach Erhalt einer Abrechnung kann die Vorauszahlung beidseitig, also auch durch den Mieter angepasst werden“, sagte **Juffern**. „Natürlich kann der Mieter außerdem vom Vermieter spätestens Anfang Mai 2023 die preisliche Anpassung nach Wirksamwerden der Gaspreisbremse fordern.

Um zu diesem Zeitpunkt, also vor einer Abrechnung, selbstständig zu reduzieren, werden ihm jedoch meistens die notwendigen Informationen für eine Kalkulation der realen Kosten fehlen. Daher kann er den Vermieter darauf in Anspruch nehmen. Sollte dieser sich weigern, empfehlen wir, rechtliche Unterstützung im Einzelfall in Anspruch zu nehmen“, sagte er.