

PLUS Punkte

8312

MÄRZ 2025

54. JAHRGANG

Unser Plus



FRÜHJAHRSCHECK
RUND UMS
HAUS



WICHTIG

Heizen und Lüften in
der Übergangszeit

GUT ZU WISSEN

Kennzeichen des
Alltags

MIETRECHT

Streit um
Schönheitsreparaturen

Sehnsuchtsort Garten	4
Frühjahrscheck rund ums Haus	6
Elementarschäden rechtzeitig vorbeugen	7
Richtiges Lüften und Heizen in der Übergangszeit	8
Cannabis im Mietrecht	8
Schönheitsreparaturen im Mietrecht	10
Datenschutz im Preis inbegriffen	12
Fahrstuhlbeschluss	12
Treppenlift ja – aber bitte korrekt	13
Schmorgeruch	13
Geburtstage	14
Ausweitung der Mieterschutzverordnung NRW	15
Nachrichten aus der Redaktion	16

Impressum: PLUSPUNKTE wird vom Familien-Wirtschaftsring e. V. (Redaktion: Ole Schröder, E-Mail: pr@ife.nrw; Geschäftsführer: Andreas Hesener), Neubrückenstraße 60, 48143 Münster, Telefon (0251) 4 90 18 11, Telefax (0251) 4 90 18 18, herausgegeben und erscheint einmal im Quartal. Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Layout & Satz: www.kampanile.de. Druck: LD Medienhaus GmbH & Co. KG, van-Delden-Str. 6-8, 48683 Ahaus, Telefon (02561) 697 30. Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers oder der Redaktion. Bildnachweis: Raool/AdobeStock; privat; K.-U. Häßler, Bill Ernest, contadora1999, KomootP, wetzka, USeePhoto, amenic181, RioPatuca Images, auremar, Africa Studio, Charlie's // alle AdobeStock; Tomicek/LBS. Genderhinweis: In der vorliegenden Ausgabe Pluspunkte wurde zur besseren Lesbarkeit und Optik sowie aus Platzgründen lediglich die männliche Form eines Begriffs („Eigentümer“, „Mieter“ etc.) verwendet. Selbstverständlich bezieht sich der jeweilige Begriff auf alle Geschlechter (w/m/d). Nichts aus dem Inhalt entspricht einer Rechtsberatung.

GOGREEN

Wir versenden Klimafreundlich
mit der Deutschen Post

Liebe Leserinnen und Leser,

der kurze Winter-Wahlkampf ist bereits wieder Vergangenheit, Deutschland hat gewählt und sich für eine neue Regierung entschieden. Glücklicherweise sind die Wahlergebnisse so, dass die Parteien am rechten und linken Rand keinen Wählerauftrag erhalten haben.

Der Zusammenhalt Europas und unserer militärischen Verbündeten, die schwächelnde Wirtschaft, steigende Arbeitslosenzahlen, Wohnraumknappheit und Klimawandel, die neue Regierung ist um die anstehenden Aufgaben wahrlich nicht zu beneiden.

Auch die Überalterung unserer Gesellschaft ist ein großes Problem. Die Babyboomer der 60er Jahre gehen nach und nach in den Ruhestand und erhöhen den Druck auf die Renten- und Pflegekassen.

Hier müssen wir über kurz oder lang neue Wege gehen. Weder die Rentenversicherung noch die Pflegeversicherung werden dem Druck auf Dauer standhalten. Allein der Eigenanteil an den Pflegekosten für schwer Pflegebedürftige in stationärer Obhut sprengt den finanziellen Rahmen der großen Mehrheit der Menschen.

Neue Ideen und mutige Entscheidungen sind gefragt, hier wieder eine stabile und auskömmliche Finanzierung unserer Alters- und Pflegeversicherung zu erreichen.

Wir alle sollten aber zuversichtlich bleiben - getreu dem „Rheinischen Grundgesetz“ (Artikel 3). Dort heißt es: Et hätt noch emmer joot jejange.“ (es ist noch immer gut gegangen)

Das wünsche ich uns allen.
Einen schönen Frühling wünsche ich Ihnen natürlich auch.

Ihr



Andreas Hesener
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied



SEHNSUCHTSORT GARTEN

Ein Paradies auch für Vögel, Insekten und Co.

VON OLE SCHRÖDER

Für viele Deutsche ist der eigene Garten ein Sehnsuchtsort. Er ist vielfältig nutzbar – ob für ein Blumenbeet, einen Sandkasten, für Obstbäume, eine Sonnenliege, ein Hochbeet, oder eine Grillstelle ist ganz egal. Fast jeder kann einem eigenen grünen Flecken rund ums Haus etwas abgewinnen.

Laut dem vom Forum Moderne Landwirtschaft e. V. bei den Meinungsforschern von Civey in Auftrag gegebenen Gartenkompass 2024 können rund 59 % der Befragten Bundesbürger einen eigenen Garten genießen. Und genießen ist hier auch das richtige Stichwort, denn laut der Umfrage ist Erholung und Entspannung die häufigste Nutzungsart hierzulande. Auf den Plätzen zwei und drei landen knapp hintereinander gesellige Abende und das Anpflanzen von Blumen und Zierpflanzen.

Aus der Befragung geht auch hervor, dass auch im eigenen Garten immer mehr auf den Erhalt der Artenvielfalt in Deutschland Rücksicht genommen wird. Ca. 86 % der Befragten geben an, dass ihnen

dieses Thema „Eher wichtig“ oder „Sehr wichtig ist“. Falls auch Sie in Ihrem Garten ein kleines Paradies für Insekten, Vögel und Kleintiere schaffen wollen, haben wir im Folgenden einige Tipps für Sie zusammengestellt.

Ein naturnaher Garten mit Wildblumenwiesen, Staudenbeeten, heimischen Sträuchern und vielleicht sogar heimischen Laubbäumen bietet natürlich optimalen Lebensraum für viele unterschiedliche Arten. Je vielseitiger die Gartenlandschaft, desto besser. Aber es muss nicht direkt ein ganzer Naturgarten sein, auch auf kleinen Flächen lässt sich einiges für die Artenvielfalt tun. So kann beispielsweise beim Anlegen eines Blumenbeetes auf die Auswahl heimischer Wildblumen geachtet werden. Nicht jede Gartenpflanze, die blüht oder vielleicht sogar von Honigbienen angefliegen wird, ist auch für Wildbienen und andere nützliche Tier- und Insektenarten wertvoll. Diese haben sich über sehr lange Zeit an das heimische Angebot der

Pflanzenwelt angepasst. Nicht nur Blumen, sondern auch Sträucher und Stauden können Futterquelle für Vögel, Schmetterlingsraupen und andere Insekten sein.

Ein Sichtschutz zur Straße oder zum Nachbargarten ist sehr beliebt. Schließlich möchte beim Entspannen auf der Gartenliege niemand neugierige Blicke, statt den wohltuenden Sonnenstrahlen auf der Haut spüren. Statt einer großen, verputzten Ummauerung oder einer modernen Bambushecke, kann jedoch auch ein Wildsträucherhecke diesen Zweck problemlos erfüllen. In einheimischen Sträuchern fühlen sich diverse Vogelarten, Insekten und sogar kleine Säugetiere wohl. Vielleicht bietet eine solche Hecke sogar Unterschlupf für die ein oder andere Fledermaus? Das vielfältige Angebot an Kost und Logie an die Tierwelt kann durch einen Blühstreifen entlang der Hecke und durch Ast- und Steinhaufen unter dieser noch erweitert werden.

Wem Sichtschutz nicht so wichtig ist, aber dennoch eine Abgrenzung des Gartens oder Unterteilungen innerhalb desselben schaffen möchte, für den sind Trockenmauern interessant. Deren Steine sind nicht mit Mörtel verbunden und schaffen so in den vielen Zwischenräumen viel Lebensraum, beispielsweise für kleine Käfer. Ähnlich gut, um tierische Mitbewohner anzulocken, funktionieren Reisig- oder Totholzhaufen. Zum Beispiel Igel freuen sich über einen derartigen Unterschlupf, in dem sie überwintern können.

Weniger hingegen erfreuen sich die Igel an den praktischen Mährobotern, die in immer mehr Gärten eingesetzt werden. Diese sind eine große Bedrohung für Igel, die sich bei Gefahr zusammenrollen und dann unter Umständen von einem solchen Gerät überfahren, verletzt oder getötet werden. Das Gefahrenpotential lässt sich schon dadurch verringern, dass die Roboter nur tagsüber auf den Garten losgelassen werden.

Wer Rasenflächen im Garten hat, die ungenutzt bleiben und viel Aufwand durch häufiges Mähen verursachen, der sollte erwägen einen Teil des Rasens zu Wiese umzufunktionieren. Beispielsweise natürliche Wildkräuter blühen auf diesen Flächen. Um Ihrem Garten trotzdem noch eine gepflegte Optik zu verleihen, bietet es sich an, um die Blühflächen rundherum zu mähen und Wege durch sie hindurch freizuhalten.

Der Einsatz von Pestiziden und chemischen Düngern schadet der Artenvielfalt. Wer stattdessen darauf achtet, Vögeln in seinem Garten einen Lebensraum zu bieten, der kann sich nicht nur an ihrem Gesang erfreuen, sondern hat gleichzeitig auch gute Schädlingsbekämpfer angeheuert. Auch zum Düngen gibt es natürliche, ungiftige Alternativen, wie etwa Brennnessel-Jauche oder etwas vom Kompost. Auch verschiedenste Kräuterauszüge können Pflanzen stärken.

Trotz des schönen Anblicks: Eine ausgeprägte Garten- und/oder Außenbeleuchtung schadet der Artenvielfalt erheblich, da Insekten angelockt werden und vor Erschöpfung oder bei älteren Glühlampen an der Hitze sterben.

Wer der Biodiversität im eigenen Garten noch einen besonderen Schub verpassen möchte und die grüne Oase hinter dem eigenen Haus gleichzeitig optisch aufwerten möchte, der kann einen kleinen Teich anlegen. Auch ein Minitéich in einem alten Fass oder einer alten Badewanne kann diesen Zweck erfüllen und dabei noch richtig gut aussehen. Beispielsweise Libellen können so einem Lebensraum viel abgewinnen. Viele Tiere benötigen darüber hinaus Wasser, um Eier abzulegen. Vögel und Kleintiere freuen sich über eine Tränke.



Privatgärten nehmen rund 2 % der Gesamtfläche Deutschlands ein und können durch richtige Gestaltung vor allem auch in urbanen Gebieten einen wichtigen Beitrag zur biologischen Vielfalt in Deutschland leisten.

Quellen: Forum Moderne Landwirtschaft e. V., BUND Naturschutz in Bayern e. V., Institut für ökologische Wirtschaftsforschung GmbH (Forschungsprojekt gARTENreich), Landwirtschaftskammer Niedersachsen, tagesschau.de, Naturschutzbund Deutschland e. V., Bio Austria



FRÜHJAHRSCHECK RUND UMS HAUS

VON FINJA WOLLNY

Die ersten Sonnenstrahlen nach der dunklen Jahreszeit nutzen viele Menschen für den innerhäuslichen Frühjahrsputz. Winterkleidung wird gegen Sommerkleidung ausgetauscht, Abflüsse werden gereinigt und Wasserhähne entkalkt. Doch dabei wird oft das Eigenheim an sich vergessen. Hier lohnt es sich, besonders auf die folgenden Punkte zu achten, um hohe Kosten für mögliche Folgeschäden zu vermeiden.

Fenster und Türen sollten auf ihre Funktion sowie auf ihre Dichtheit und Schäden überprüft werden. Die Fassade ist auf Risse zu kontrollieren. Bei Schäden muss die Ursache gesucht und behoben werden, bevor sich durch eindringende Feuchtigkeit Schimmel im Inneren bildet.

Es lohnt sich, das Dach von innen und mithilfe eines Blicks durch die Dachluke auch von außen auf Schäden zu kontrollieren. Um einen genaueren Überblick über den Zustand des Dachs zu erhalten, ist es ratsam, sich an einen Experten zu wenden und das Dach nicht auf eigene Gefahr zu betreten.

Nach der langen Heizperiode hat sich Ihre Heizung eine Wartung von einem Fachmann redlich verdient. Sollte sich die Notwendigkeit eines Austauschs abzeichnen, sind die wärmeren Außentemperaturen ein idealer Zeitpunkt für einen energiesparenden Ersatz.

Sofern vorhanden, kann man einen Blick auf die Solarpaneele werfen. Sie sollten nach Schäden abgesucht und fachmännisch gereinigt werden. Um ein Überlaufen zu verhindern, sind Regenrinnen und Fallrohre auf eine mögliche Verstopfung mit Laub hin zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen.

Auch im Garten gibt es ein paar Dinge zu beachten. Lose Äste in Bäumen sollten entfernt oder vor einem Herunterfallen gesichert werden. Umgefallene Blumentöpfe oder Spielgeräte können wieder aufgestellt werden. Die Gartenwege sollten ebenfalls intakt und eben sein.

ELEMENTARSCHÄDEN RECHTZEITIG VORBEUGEN

VON FINJA WOLLNY

Vollgelaufene Keller, reißende Flüsse und Schäden durch umgestürzte Bäume. Solche Nachrichten verbreiten sich zunehmend in den Medien. Insbesondere durch den Klimawandel haben sich die Wetterverhältnisse stark verändert. Längst sind nicht mehr nur Häuser von Überschwemmungen betroffen, die sich in unmittelbarer Nähe zu einem Gewässer befinden. Starkregen kann Sie zu jeder Zeit und in jeder Region überraschen. Deshalb sollten auch Sie sich vor Elementarschäden schützen.

Als Elementarschäden werden solche Schäden bezeichnet, die durch das Wirken der Natur hervorgerufen werden. Sie umfassen insbesondere durch Hagel, Sturm oder Überschwemmungen verursachte Schäden. Eine Hausrat- oder Wohngebäudeversicherung schützt nur bedingt vor diesen Schäden. Es bleibt daher ratsam, präventiv Maßnahmen zu ergreifen, um sein eigenes Hab und Gut zu schützen.

Überschwemmungen: Es gibt viele Möglichkeiten, wie sich Wasser in Ihrem Haus ausbreiten kann. Beispielsweise kann Grund- und Sickerwasser durch Kellerwände ins Haus eindringen, durch die Kanalisation kann sich Rückstauwasser bilden oder Oberflächenwasser fließt durch Lichtschächte oder Tür- und Fensteröffnungen ins Haus. Da Wasser sich grundsätzlich den leichtesten Weg sucht, lohnt es sich besonders, präventiv tätig zu werden. Befindet man sich derzeit in einem Hausbau oder steht dieser unmittelbar bevor, sollte man darauf achten, das Gebäude erhöht zu errichten und die Zugänge zum Haus nicht ebenerdig zu gestalten. Die Haustechnik wird idealerweise im Erdgeschoss oder im Obergeschoss verbaut.

Doch auch bei einer Bestandsimmobilie kann man sich vor eintretendem Wasser schützen. Druck- und wasserdichte Türen sowie Fenster können nachgerüstet werden. Kellerlichtschächte und Kelleraußentreppen sollten überdacht werden. Zudem sollte die Geländegestaltung rund um das

Haus das Wasser vom Gebäude wegführen. Sofern die Immobilie mit einem Keller ausgestattet ist, ist es ratsam, eine Rückstausicherung in die Abflüsse einzubauen. Dies kann entweder durch eine Hebeanlage, die das Wasser automatisch aus dem Gebäude pumpt, oder durch eine Rückstauklappe, die die Leitung bei Rückstau verschließt, gewährleistet werden.



Sturm und Hagel: Doch nicht nur vor Überschwemmung kann man sich schützen. Sturm und Hagel führen ebenfalls zu großen Schäden. Um sich davor zu schützen, lohnt es sich, in regelmäßigen Abständen das Dach fachmännisch überprüfen zu lassen. Bäume auf dem eigenen Grundstück sollte man ebenfalls auf Standfestigkeit und lose Äste überprüfen. Zudem sind Gartenmöbel und Spielgeräte vor dem Wegfliegen zu sichern.

Installieren Sie sich die kostenlose Mehr-Wetter-App. Dort erhalten Sie nicht nur eine 10-Tage-Wettervorhersage, sondern auch präzise Unwetterwarnungen per Pushnachricht.





RICHTIGES LÜFTEN UND HEIZEN IN DER ÜBERGANGSZEIT

VON FINJA WOLLNY

Tagsüber sorgen die Sonnenstrahlen für angenehme Temperaturen, während die Nächte teilweise frostig sind. Solche Temperaturunterschiede gehören typischerweise zum Frühling. Gerade jetzt ist richtiges Lüften und Heizen besonders wichtig, um den Geldbeutel zu schonen und Schimmel vorzubeugen.

Grundsätzlich sollte die Heizung nicht zu früh abgestellt werden. Je nach Wetterlage kann die Heizperiode bis in den Mai hinein andauern. Bei wechselhaftem Frühlingswetter kann die Heizung so eingestellt werden, dass sie die Temperatur tagsüber auf einem konstant niedrigen Niveau hält. Wohn- und Arbeitszimmer haben idealerweise tagsüber eine Raumtemperatur von 20 Grad. In der Nacht sowie in ungenutzten Räumen kann die Temperatur auf bis zu 16 Grad heruntergefahren werden. Doch Vorsicht, eine Temperatur von weniger als 14 Grad begünstigt Schimmelbefall. Beim Einstellen der Raumtemperatur kann der Drehknopf am Heizkörper helfen, da die Ziffern für verschiedene Raumtemperaturen stehen. Stellt man das Thermostat auf Stufe 1 wird eine Raumtemperatur von 12 Grad gehalten, während Stufe 2 den Raum auf 16 Grad erwärmt. Stufe 3 entspricht 20 Grad. Mit 24 Grad auf Stufe 4 sowie 28 Grad auf Stufe 5 werden die Räume bereits kuschelig warm.

In der Übergangszeit ist es deshalb ratsam, den Temperaturregler der Heizkörper auf Stufe 3 einzustellen.

Zudem wird empfohlen, zwei bis dreimal am Tag für circa zehn Minuten zu lüften. Das sorgt für den Austausch der verbrauchten Luft und das Senken der Luftfeuchtigkeit. Nach dem Duschen, Kochen oder Schlafen ist es ratsam, direkt zu lüften, um die Luftfeuchtigkeit schnellstmöglich nach draußen zu leiten. Man sollte darauf achten, die Räume vorher ausreichend geheizt zu haben, denn je wärmer die Außenluft ist, desto mehr Feuchtigkeit enthält sie und desto weniger überschüssige Feuchtigkeit kann sie aufnehmen. Das Fenster sollte für einen optimalen Luftaustausch vollständig geöffnet werden. Ein gekipptes Fenster verschwendet nicht nur unnötig Energie, sondern ist für den erforderlichen Luftaustausch nutzlos. Für das Einsparen von Energie lohnt es sich, die Heizkörper während des Lüftens auszuschalten.

Um die Raumluft besser kontrollieren zu können, kann man ein Hygrometer aufstellen. Ein solches spezielles Thermometer ist im Baumarkt bereits für kleines Geld erhältlich. Es gibt die Raumtemperatur sowie die Feuchtigkeit im Raum an, die bei geschlossenem Fenster zwischen 40 und 60 Prozent liegen sollte.

CANNABIS IM MIETRECHT

VON OLE SCHRÖDER

Seit Anfang April letzten Jahres kommt es häufiger vor, dass während eines Spaziergangs in der Stadt ein markant-süßlicher Geruch wahrnehmbar ist. Denn seitdem ist der private Anbau, Besitz und Konsum von Cannabis in Deutschland für Erwachsene unter bestimmten Bedingungen legal. Die Augsburger Allgemeine veröffentlichte schon am 17. April 2025 die Ergebnisse einer Umfrage von Yougov, die im Auftrag der Deutschen Presse-Agentur durchgeführt wurde, wonach fast die Hälfte aller Deutschen diesen typischen Geruch als unangenehm empfinden.

Nun ist es die eine Sache, wenn der Rauch im Vorbeigehen nur für einige Sekunden wahrnehmbar ist. Wenn der Nachbar jedoch ständig und viel konsumiert, kann der Unmut unter Umständen schnell zunehmen. Bevor weitere Schritte eingeleitet werden, kann es sinnvoll sein, das Gespräch mit dem Nachbarn zu suchen, um eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Kompromiss zu finden. Auch wenn der Konsum in einer Mietwohnung nicht pauschal verboten ist, so kann die Hausordnung jedoch für einige Gemeinschaftsflächen Rauchverbote vorsehen, die eingehalten werden müssen. Darüber hinaus gilt natürlich auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Lässt sich mit dem Nachbarn keine Einigung erzielen, so sollte der Vermieter eingeschaltet werden. Wird dieser nicht tätig, bzw. stellt sich keine Besserung ein, so kann es sich um einen Sachmangel in Bezug auf die Mietsache handeln; dieser könnte – sofern der Mangel dem Vermieter ordentlich per Mängelanzeige bekannt gemacht wurde – unter Umständen sogar eine Mietminderung begründen. Hinsichtlich konkreter Einzelfälle kann jedoch keine pauschale Aussage getroffen werden, wann genau ein solcher Mangel vorliegt und wie hoch gegebenenfalls eine Mietminderung angesetzt werden kann. Im Zweifelsfall kann eine Rechtsberatung weiterhelfen.

Dass Beschwerden der Nachbarn und Abmahnungen des Vermieters wegen Geruchsbelästigung durch Cannabiskonsum durchaus ernstgenommen werden sollten, wird anhand eines Urteils des Amtsgerichts Brandenburg deutlich. In diesem wird ausgeführt, dass der Cannabiskonsum, wenn er zu einer erheblichen Störung des Hausfriedens führt, jedenfalls als möglicher Kündigungsgrund in Betracht gezogen werden kann.

Quellen: Bundesministerium für Gesundheit, Mietrecht.com, rightmart Rechtsanwalts GmbH, Landesbausparkassen



PINSEL UND FARBROLLER AN DEN VERMIETER WEITERREICHEN?

Schönheitsreparaturen im Mietrecht

VON OLE SCHRÖDER

Der Streit um Schönheitsreparaturen zählt zu den Dauerbrennern im Mietrecht und oft herrscht Unsicherheit bezüglich der genauen Gesetzeslage. Damit Sie ab sofort besser Bescheid wissen, was ihr Vermieter von Ihnen verlangen darf und was nicht, haben wir für Sie recherchiert und einige interessante Informationen zusammengestellt.

Doch was sind überhaupt Schönheitsreparaturen? Einen Vorschlag liefert die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz, oder kurz die Zweite Berechtigungsverordnung (II. BV). § 28 IV der II. BV definiert Schönheitsreparaturen als „nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“ Allerdings fällt beispielsweise auch das Entfernen von Dübeln und das Verschließen von Bohrlöchern vor dem Streichen unter Schönheitsreparaturen.

Da der Vermieter nach §535 I 2 BGB verpflichtet ist die Mietsache während der Zeit der Vermietung „in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand“ zu erhalten, kann daraus zunächst geschlossen werden, dass auch Schön-

heitsreparaturen grundsätzlich zu den Aufgaben des Vermieters gehören. Im Sinne der Vertragsfreiheit sind im Mietvertrag niedergeschriebene Vereinbarungen, die diese Pflicht auf den Mieter übertragen, jedoch unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Zum Thema Schönheitsreparaturen liegt eine umfangreiche Rechtsprechung vor; in zahlreichen Urteilen haben Gerichte entschieden, welche Schönheitsreparaturklauseln gültig sind und welche nicht. Ist ein Teil der Klausel ungültig, wird die gesamte Schönheitsreparaturklausel unwirksam und die Pflicht des Mieters Schönheitsreparaturen durchzuführen entfällt. Einige Formulierungen, die zur Ungültigkeit der Klausel führen können, stellen wir Ihnen im Folgenden vor.

Sie sind in eine unrenovierte Wohnung eingezogen, nun erwartet ihr Vermieter bei Auszug eine makellos renovierte Wohnung? Das klingt nicht nur ungerecht, sondern ist sogar unrechtmäßig. Wenn Sie beispielsweise mit Fotos und einem Übergabeprotokoll den unrenovierten Zustand bei Einzug nachweisen können, dürfen Sie die Wohnung auch nach dem Auszug unrenoviert übergeben.

Weiterhin müssen die Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen berücksichtigen, ob ein Renovierungsbedarf überhaupt besteht. Etwaige Quotenklauseln, die Mieter, die schon nach kurzer Zeit wieder aus der Wohnung ausziehen, zu einer anteiligen Übernahme der Renovierungskosten verpflichten, führen zur Ungültigkeit. Ebenso sind Klauseln, welche die Renovierung bestimmter Räume durch den Mieter während der Mietdauer nach einer starren Frist vorsehen nicht wirksam. Allerdings ist hier Vorsicht geboten, da eine weniger starre Formulierung mit Floskeln wie „im Allgemeinen“ durchaus Wirkung entfaltet.

Stellt Ihr Vermieter im Vertrag sehr hohe Anforderungen an die von Ihnen durchzuführende Renovierung? Eventuell führt dies dazu, dass Sie sich die Arbeit ganz sparen können. Es ist unzulässig, dass der Vermieter für den Zeitraum, in dem Sie die Wohnung mieten, die Wandfarbe im Mietvertrag festlegt. Trotzdem sollten Sie es sich gut überlegen, ob sie wirklich zum neongrünen Farbeimer greifen; denn muss die Wohnung renoviert zurückgegeben werden, darf der Vermieter bei der Übergabe der Wohnung einen neutralen Farbton verlangen. Vertraut der Vermieter nicht auf die handwerkliche Begabung seiner Mieter, so darf er trotzdem keine Renovierung durch einen Fachbetrieb im Mietvertrag festhalten. Wenn der Mieter möchte, darf er die Arbeiten im Regelfall selbst übernehmen. Schließlich führt auch eine Abwälzung von Arbeiten, wie dem Außenanstrich von Fenstern und Türen, die nicht zu Schönheitsreparaturen zählen, auf den Mieter zu einer Ungültigkeit der Klausel.

Zu beachten ist allerdings, dass die oben aufgeführten Klauseln eventuell gültig sind, wenn es sich nicht um einen Formularvertrag, sondern um einen Individualvertrag handelt. Bei Formularverträgen handelt es sich um Verträge, die vollständig von einem Vertragspartner erstellt worden sind und für mehrere Vertragsabschlüsse vorgesehen sind. Um einen Individualvertrag handelt es sich bei einem Mietvertrag meist nur, wenn auch die Mieter eine echte Möglichkeit hatten Einfluss auf die Inhalte des Vertrags zu nehmen. Wichtig zu wissen ist zudem, dass die Rechtsprechung im Mietrecht zu Schönheitsreparaturklauseln dynamisch ist. Daher ist eine gute Kenntnis der aktuellen Urteile von herausragender Wichtigkeit, wenn es darum geht, ob die Klausel in Ihrem Mietvertrag wirklich gültig ist oder nicht.

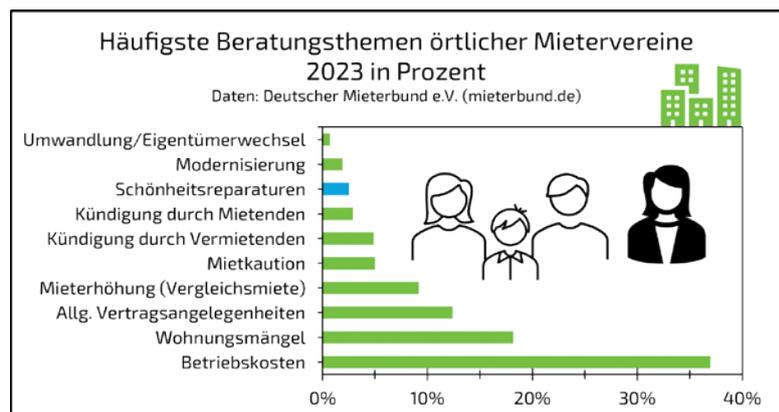
Sie sollten sich daher nicht auf diesen Artikel oder eine schnelle Internetrecherche verlassen. In vielen Fällen kann eine professionelle Rechtsberatung sinnvoll sein.

Sollten Sie irrtümlich davon ausgehen, dass die Klausel in Ihrem Mietvertrag ungültig ist und die Wohnung daher unrenoviert übergeben, so hat der Vermieter Anspruch auf eine Erstattung der Renovierungskosten und kann die Auszahlung der Mietkaution um den entsprechenden Betrag verringern. Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch des Vermieters bei einer Verletzung einer wirksamen Abwälzungsklausel durch den Mieter sind eine angemessene Frist zur Nacherfüllung und detaillierte Angaben zu den erforderlichen Arbeiten.

Schadensersatzansprüche des Vermieters können in Ausnahmefällen sogar dann entstehen, wenn keine wirksame Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag enthalten ist. Ein Beispiel für eine solche Ausnahme sind Wände, die bei Auszug in sehr ausgefallenen Farben gestrichen sind, die eine Neuvermietung deutlich erschwert oder unmöglich macht.

In vielen Fällen kann sich also eine Überprüfung des Mietvertrags hinsichtlich ungültiger Abwälzungsklauseln lohnen. Dabei ist es in den meisten Fällen jedoch ratsam eine professionelle Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen, um teure oder unliebsame Überraschungen zu vermeiden.

Quellen: Mietrecht.com, Allianz Versicherung, Berliner Mieterverein, ra.de, Landesverband hamburgischer Mieterschutz e. V.





DATENSCHUTZ IM PREIS INBEGRIFFEN

Verwalter durfte keine Sondervergütung für DSGVO erwarten

Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ist unbedingt einzuhalten – auch im Bereich der Immobilienverwaltung. Grob gesagt geht es um Regeln zur Verarbeitung personenbezogener Daten, also unter anderem um deren Übermittlung, Speicherung und fristgemäße Löschung. Wie der Infodienst Recht und Steuern der LBS berichtet, darf die Verwaltung nach einem Gerichtsurteil aber keine zusätzlichen Gebühren für die Umsetzung der DSGVO verlangen.

(Amtsgericht München, AZ 1292 C 17051/22)

Der Fall: Die Verwalterin einer Eigentümergemeinschaft überwies sich vom Gemeinschaftskonto 2.500 Euro und begründete dies mit dem Aufwand, der für

die korrekte Einhaltung der DSGVO nötig gewesen sei. Unter anderem habe man einen externen Datenschutzexperten eingesetzt und die Mitarbeiter geschult. Die Mitglieder der Gemeinschaft sahen das anders. Der Vertrag gebe eine solche Sondervergütung nicht her.

Das Urteil: Das Amtsgericht schloss sich der Rechtsmeinung der Eigentümer an. Die Umsetzung der Datenschutz-Grundverordnung gehöre zu den Grundleistungen der Verwaltung und sei deswegen ohne Extra-Vergütung zu erfüllen.

Quelle: Infodienst Recht & Steuern, Landesbausparkassen

FAHRSTUHLBESCHLUSS

Ohne baurechtliche Genehmigungsfähigkeit nicht möglich

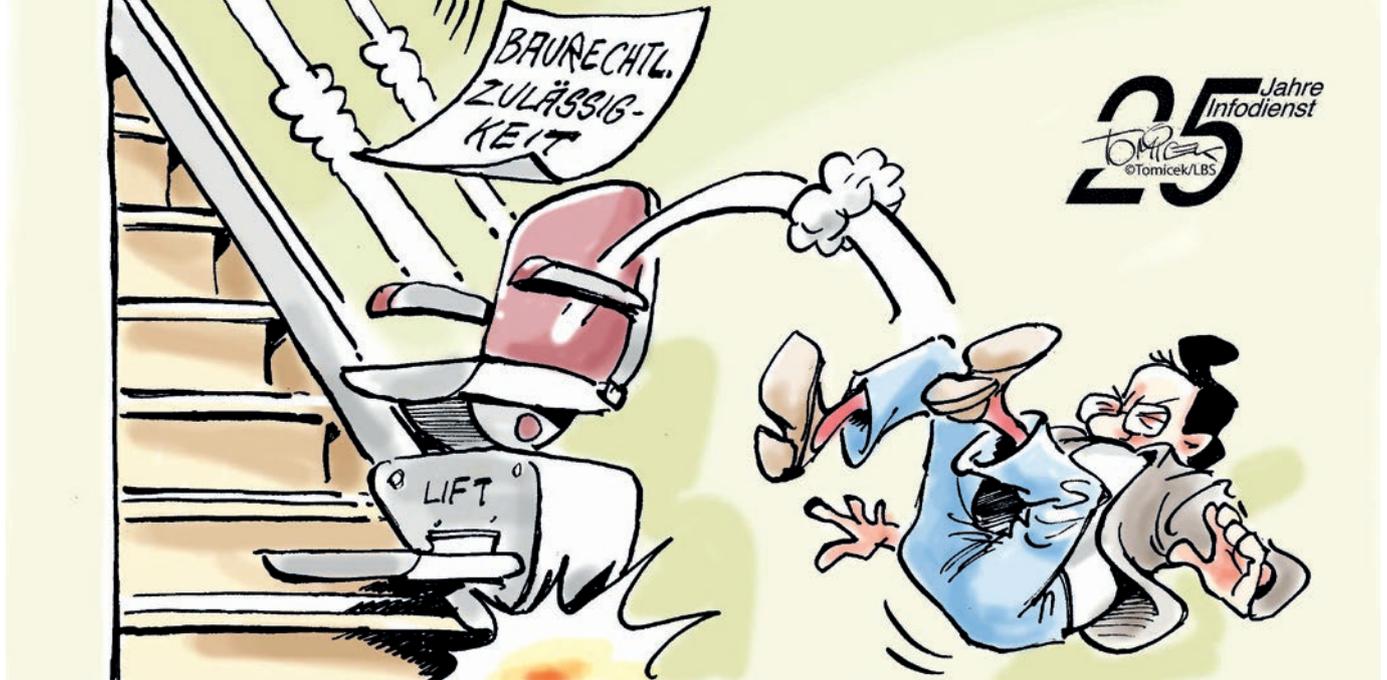
Der nachträgliche Einbau eines Fahrstuhls in einen Altbau gilt vielen Eigentümern als erstrebenswert, weil sich dadurch der Nutzwert einer Immobilie wesentlich erhöht. Insbesondere ist das dann der Fall, wenn beim Antragsteller erhebliche körperliche Beeinträchtigungen vorliegen, die das Treppensteigen erschweren. Eigentümer einer Dachgeschosswohnung wollten vor Gericht eine sogenannte Beschlussersetzung erzwingen, weil die übrigen Eigentümer einen Aufzugeinbau abgelehnt hatten. In zweiter Instanz entschied das Landgericht nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, dass mangels vorliegender baurechtlicher Genehmigung

die gewünschte Beschlussersetzung (noch) nicht möglich sei, wohl aber ein Grundlagenbeschluss unter Vorbehalt der Klärung der noch offenen baurechtlichen Frage.

(Landgericht Frankfurt/Main, AZ 2-13 S 581/23)

Quelle: Infodienst Recht & Steuern, Landesbausparkassen





TREPPENLIFT JA – ABER BITTE KORREKT

Baurechtliche Zulässigkeit muss hinreichend geklärt sein

Wer im Gemeinschaftseigentum einen Treppenlift einbauen lassen will, der braucht dazu einen Beschluss durch die Miteigentümer. Aber zudem muss die Anlage nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch dem Bauordnungsrecht entsprechen. (Landgericht Frankfurt/Main, AZ 2-13 S 575/23)

Der Fall: Den ersten rechtlichen Schritt – die Zustimmung der Gemeinschaft – hatte eine Wohnungseigentümerin bereits hinter sich gebracht. In aller Regel hat ein Betroffener tatsächlich einen Anspruch auf einen barrierefreien Zugang zu seiner Wohnung, wenn er diese ohne eine solche Hilfe nicht mehr erreichen kann. Doch hier focht eine Miteigentümerin den Beschluss an. Der genehmigte Treppenlift entspreche nicht den Vorschriften des Bauordnungsrechts, argumentierte sie. Unter anderem ging es um die nicht eingehaltene Mindestbreite der Treppe nach dem Einbau des Lifts. Es kam in der Folge zu einem Rechtsstreit durch zwei Instanzen.

Das Urteil: Das Landgericht mahnte an, vor der Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft hätte zwingend die baurechtliche Zulässigkeit geklärt werden müssen. Das sei nicht erfolgt und deswegen müsse die Entscheidung der Gemeinschaft im Nachhinein für ungültig erklärt werden. Der Genehmigungsprozess musste erneut gestartet werden.

Quelle: Infodienst Recht & Steuern,
Landesbausparkassen

SCHMORGERUCH

Subjektive Wahrnehmung des Mieters führt nicht zu Haftung

Wenn der Mieter einer Wohnung subjektiv einen Schmorgeruch wahrnimmt und dies dem Eigentümer meldet, so kann er anschließend nicht für den ergebnislosen Einsatz eines Handwerksbetriebes haftbar gemacht werden. So hat es nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Zivilgerichtsbarkeit entschieden.

(Amtsgericht Berlin-Köpenick, AZ 14 C 284/23)

Der Fall: Ein Mieter hatte den Eindruck, dass es in seiner Wohnung nach verschmorter Elektronik rieche. Diese Tatsache teilte er dem Eigentümer mit („Könnten Sie bitte einen Elektriker schicken?“), der seinerseits einen Fachbetrieb in das Objekt bestellte. Die Überprüfung übergab allerdings keinerlei Hinweise auf einen Defekt. Anschließend stellte sich die Frage, wer für die Kosten in Höhe von rund 130 Euro aufkommen müsse.

Das Urteil: Das Gericht betrachtete die Mitteilung des Mieters als „eine bloße Anregung“ und nicht als eine Auftragserteilung. Diese sei durch Eigentümer bzw. Hausverwaltung erfolgt, weswegen von dieser Seite auch die Rechnung beglichen werden müsse. Eine Pflichtverletzung liege im Verhalten des Mieters nicht vor.

Quelle: Infodienst Recht & Steuern,
Landesbausparkassen



DIE BESTEN WÜNSCHE ZUM GEBURTSTAG!

...möchten wir allem unseren Verbandsmitgliedern ausrichten, die im ersten Viertel dieses Jahres ein weiteres Lebensjahr vollendet haben oder noch vollenden werden. 291 unserer Mitglieder begehen in den ersten drei Monaten des Jahres ihren 75, 290 ihren 80. und 499 ihren 85. Geburtstag.

Namentlich würdigen möchten wir alle 374 Verbandsangehörigen, die das 90. Lebensjahr vollendet haben oder sogar noch ein höheres Alter erreichen werden oder erreicht haben. Allen Jubilaren wünschen wir viel Gesundheit, Frohmut und Glück in diesem und allen weiteren Lebensjahren!

Besonders gratulieren wir unseren ältesten Mitgliedern, die wir namentlich aufführen:

Schäfer, Emma	90	Schwickert, Gernot	90	Zeilinger, Rosa	90	Schubert, Margarete	90
Schütt, Annemarie	90	Pannenbäcker, Klaus	90	Sieben, Annemarie	90	Boas, Ilse	90
Koch, Elfriede	90	Schindzielorz, Brigitte	90	Siggelkow, Helene	90	Brunner, Hildegard	90
Siegmund, Margrit	90	Veith, Marga	90	Arnz, Antje	90	Jakoby, Erika	90
Rüter, Wilhelm	90	Neuwirth, Franz	90	Parzinger, Rosina	90	Gosc, Gerlinde	90
Klass, Emilie	90	Gregorek, Elisabeth	90	Breunig, Irmgard	90	Dohle, Helmut	90
Verhülsdonk, Rut	90	Bollig, Hans Peter	90	Ziegler, Anneliese	90	Hennemann, Eva	90
Mauderer, Otto	90	Weber, Günter	90	Heppner, Marianne	90	Borufka, Elsa	90
Gaudlitz, Christa	90	Thomczyk, Manfred	90	Förtsch, Alfred	90	Greune, Margot	90
Franke, Doris	90	Bosser, Anna	90	Rotter, Annemarie	90	Knorr, Werner	90
Fieger, Alfred	90	Falkenau, Eva	90	Pietzke, Gerhard	90	Wagner, Richard	90
Pagella, Umberto	90	Haeberlein, Horst	90	Auer, Anna	90	Aldinger, Franziska	90
Heinrich, Gisela	90	Hohmann, Elsbeth	90	Gensler, Richard	90	Steuer, Maria	90
Goluecke, Gisela	90	Fürholzer, Josef	90	Mäckel, Helga	90	Schwanzer, Gertrude	90
Kraus, Helmuth	90	Schuster, Frideric	90	Grünbauer, Käthe	90	Austrup, Anna	90
Schierle, Brigitte	90	Leikam, Johann	90	Kopp, Anna	90	Beck, Gabriele	90
Schneide, Anni	90	Henschel, Elisabeth	90	Frerick, Paula	90	Barth, Christa	90
Drexler, Ottilie	90	Hartmann, Werner	90	Linnemann, Hedwig	90	Richter, Ilse	90
Arians, Käthe	90	Roth Alfons	90	Sauter, Else	90	Staplbauer, Martha	90
Holzmayr, Johann	90	Feigt, Ludwig	90	Luschnat, Elisabeth	90	Trauner, Maria	90
Mayer, Hariolf	90	Eckl, Martha	90	Bräunlein, Else	90	Bütof, Anna Maria	90
Hillabrand, Adolf	90	Hertlein, Wally	90	Betzenbichler, Katharina	90	Kapp, Reinhold	90
Weber, Egon	90	Heckel, Ursula	90	Hoeft, Elfriede	90	Lutz, Dietrich	90
Eberlein, Maria	90	Gutowski, Christel	90	Henn, Maria	90	Becker, Egon	90
Waldt, Christel	90	Bogedain, Inge	90	Merschhemke, Ellen	90	Müller, Marianne	90
Barra, Marie	90	Blitzner, Helga	90	Fürwitt, Christa	90	Hindermann, Heinz	90
Ick, Vera	90	Reger, Maria	90	Bohn, Marianne	90	Heider, Irmgard	90
Bairam, Renate	90	Schmitt, Rudolf	90	Lauer, Berthold	90	Trojak, Margarethe	90
Berger, Irma	90	Eismann, Anton	90	Grimmig, Rosemarie	90	Aull, Josef	90

Moßhammer, Mina	90	Riemann, Therese	90	Festner, Walter	95	Flick, Eberhard	96
Stöcklein, Adolfine	90	Gingelmayer, Ruth	90	Raab, Christine	95	Rudolf, Roland	97
Gruber, Friedrich	90	Rieder, Johann	90	Dieckmann, Liesa	95	Wiedenhöft, Waltraud	97
Mayer, Marianne	90	Ernst, Erna	90	Jochem, Rosa	95	Szabo, Katharina	97
Pfitzner, Annemarie	90	Hansmeyer, Alois	90	Banse, Ruth	95	Striebeck, Marga	97
Billwachs, Rosa	90	Leike, Inge	90	Voss, Margot	95	Mahlmann, Edmund	97
Michel, Gerda	90	Walter, Elfriede	90	Hafner, Aloisia	95	Mühln, Anni	98
Metz-Rotondo, Annel.	90	Mayer, Maria	90	Hüther, Dorothea	95	Perseke, Barbara	98
Jahreiß, Karl	90	Korzendorfer, Wilhelm	90	Böhm, Eleonore	95	Mader, Zlata	98
Müller, Georg	90	Kirchschlager, Gertr.	90	Kurtz, Loni	96	Matthes, Gertrud	98
Riegel, Ruth	90	Kriegsmann, Hildeg.	90	Tremmel, Karl	96	Birkner, Else	98
Ziegler, Margarete	90	Leutenmayr, Maria	90	Hild, Helene	96	Dürksen, Anna	99
Gluch, Martha	90	Lehnert, Elisabeth	90	Ebeling, Waltraud	96	Lorenz, Monika	99
Schweiger, Therese	90	Schink, Hans	90	Weber, Ingeburg	96	Puhlmann, Sophie	99
Kempter, Berta	90	Strobl, Waltraud	90	Blanke, Erwin	96	Fiedler, Marie	99
Zellin, Irene	90	Estl, Edeltraud	90	Degenhardt, Hiltraud	96	Heil, Frieda	100
Nuscher, Anna	90	Köhler, Erna	90	Sagstetter, Gerda	96	Falter, Amalie	102
Gerstmann, Helene	90	Ruck, Ingeborg	95	Mertens, Willi	96	Heinzelmann, Lina	104
Müller, Hermann	90	Eickhoff, Franz Josef	95	Ratzel, Rosa	96		

AUSWEITUNG DER MIETERSCHUTZVERORDNUNG NRW

VON OLE SCHRÖDER

Die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen gab bekannt, dass ab dem 1. März 2025 frühzeitig eine Neufassung der nordrhein-westfälischen Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) in Kraft tritt. Diese Regelt, in welchen Gebieten die Bundesrechtlichen Mietschutzvorschriften aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) greifen.

Konkret geht es dabei um § 556d I BGB (in betreffenden Gebieten darf die Miete bei Abschluss eines neuen Mietvertrags nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen), um § 558 III BGB (bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 I BGB liegt die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren bei 15 Prozent und nicht wie sonst üblich bei 20 Prozent) und § 577a II BGB (bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verlängert sich die Kündigungssperrfrist auf einen von der Landesregierung bestimmten Zeitraum über die im Regelfall vorgesehenen drei Jahre hinaus). In der Neufassung der MietSchVO NRW wurde diese Sperrfrist auf acht Jahre festgelegt; in der bis Anfang März gültigen Fassung sind es nur fünf Jahre.



Nach der neuen Verordnung erhalten Mieterinnen und Mieter in insgesamt 57 Kommunen den besonderen Schutzstatus. Bisher waren nur 18 Gebiete umfasst. Eine Auflistung aller 57 Gebiete ist in der Pressemitteilung der Landesregierung vom 29. Januar 2025 zu finden, die unter anderem auf der Internetseite der Regierung veröffentlicht wurde.

Quelle: Landesregierung NRW

RICHTIGSTELLUNG

Nachrichten aus der Redaktion

Einige freundliche und aufmerksame Leserinnen und Leser haben uns darauf hingewiesen, dass uns in der letzten Ausgabe von Pluspunkte ein Fehler unterlaufen ist. Unter der Überschrift „Diese Änderungen erwarten Sie 2025“ informierten wir auch über die Umtauschpflicht von Papierführerscheinen. Wir schrieben „Wer einen Führerschein besitzt, der vor dem 31. Dezember 1998 ausgestellt worden ist, ist bis Mitte Januar 2025 verpflichtet, diesen umzutauschen.“ Grundsätzlich gilt dies auch, jedoch vergaßen wir über eine wichtige Ausnahme zu berichten. Es gilt nämlich, dass Führerscheininhaber, die vor dem Jahr 1953 geboren sind, ihren Führerschein

unabhängig vom Ausstellungsdatum erst bis zum 19. Januar 2033 umtauschen müssen. Wir bitten Sie bezüglich Unklarheiten und Verunsicherungen, die aufgrund unseres Artikels entstanden sind, um Verzeihung.

NEUE E-MAIL-ADRESSE

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die E-Mail-Adresse redaktion@fwr-muenster.de nicht länger gültig ist und dorthin gesendete Mails uns nicht erreichen. Die neue E-Mail-Adresse der Redaktion lautet pr@ife.nrw.

LIEBE „PLUSPUNKTE“-LESERINNEN UND LESER, wussten Sie's schon?

Die Herstellung von 100 Blatt DIN A4 Papier verbraucht 1,5 kg Holz, 26 Liter Wasser und 5,4 kWh Energie. Der CO₂-Ausstoß liegt bei 500 Gramm. Daher haben wir uns entschlossen, unseren Leserinnen und Lesern die Möglichkeit anzubieten, unsere Zeitung in digitaler Form zu erhalten. Wenn Sie zukünftig auf die Zusendung der Zeitung verzichten möchten und lieber die papierlose

Version wünschen, teilen Sie uns das bitte mit. Wir ändern dann gerne das Versandverfahren. Senden Sie dann einfach eine kurze E-Mail-Nachricht an: info@fwr-muenster.de oder rufen Sie uns unter der gebührenfreien Rufnummer 0800/0221000 an.

Die neueste Ausgabe finden Sie auch immer unter www.fwr-muenster.de als Download.

