

PLUS Punkte

8312
SEPTEMBER 2025
54. JAHRGANG



Unser Plus

PASSWORT-
SICHERHEIT
DIGITALER
EINBRUCHSSCHUTZ

MIETRECHT

Die Betriebskostenabrechnung

VERSTEHEN UND VORBEUGEN

Schimmel in der Wohnung

INTERESSANT

Der „Durchschnittsdeutsche“

Einbruchsschutz im digitalen Raum	4
Führen Sie ein Haushaltsbuch?	6
Die Betriebskostenabrechnung	7
Schimmelbildung verhindern	8
Schlüsselverlust	10
Voll im Durchschnitt	11
Urteile	12
Geburtstage	14
Info Bankverbindung	15

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. Bildnachweise: Titelblatt-Pornnapa/adobe stock; S. 4 f.-Hanav, Love You Stock//alle adobe stock, Statista;S. 6-bongkarn/adobe stock; S. 7-peopleimages/adobe stock; S. 9-Andrey Popov/adobe stock; S. 10-hansgeel/adobe stock; S.11 -Nuthawut/adobe stock; S. 12 f.-uu/adobe stock, Tomicek/LBS; S. 14-Photographee.eu/adobe stock. 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. September 2025.

GOGREEN

Wir versenden klimafreundlich
mit der Deutschen Post

Liebe Mitglieder,

alle Jahre wieder müssen sich Mieter und Vermieter mit der Betriebskostenabrechnung auseinandersetzen. Diese „flattern“ nicht selten erst ein paar Monate nach der Abrechnungsperiode ins Haus.

Selten kommt bei den Beteiligten dabei große Freude auf.

Eine faire und transparente Betriebskostenabrechnung ist aber das Fundament eines guten Mietverhältnisses.

In dieser Ausgabe widmen wir uns dem oft komplexen Thema der Betriebskostenabrechnung: Was gehört dazu, wie wird sie korrekt erstellt und welche Rechte und Pflichten haben beide Seiten, damit Streit vermieden werden kann? Rund 17 % aller Streitigkeiten in Mietverhältnissen entstehen durch die Betriebskostenabrechnung.

Nur die Verletzung von Rechten und Pflichten aus einem Mietvertrag (Mängel, Lärm, Mieterhöhung etc.) machen mit 30% einen noch höheren Anteil an gerichtlichen Prozessen aus.

Auf Seite 7 unserer Pluspunkte widmen wir uns dem Thema Betriebskosten. Ohnehin ist diese Ausgabe unserer Pluspunkte mit einigen Mieterthemen besetzt, denn der „Durchschnittsdeutsche“ wohnt überwiegend zur Miete. Was ein „Durchschnittsdeutscher“ genau ist, lesen Sie auf Seite 11.

Viele neue Erkenntnisse beim Lesen und einen „überdurchschnittlich“ schönen Herbst wünscht Ihnen

Ihr



Andreas Hesener
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des FWR e. V.



EINBRUCHSSCHUTZ IM DIGITALEN RAUM

Polizeiliche Kriminalprävention mahnt zu mehr Passwortsicherheit

VON OLE SCHRÖDER

In einer Pressemitteilung stellt die Polizeiliche Kriminalprävention die Ergebnisse einer Umfrage der Initiative Sicher Handeln (IHS) vor. Die Umfrage wurde vor allem vor dem Hintergrund der steigenden Bedrohung im Netz durch Künstliche Intelligenz (KI) durchgeführt.

KI ist leider nicht nur ein praktisches Hilfsmittel bei allerlei Fragen, die im Alltag oder auf der Arbeit auftauchen, sondern auch eine große Hilfe für Betrüger. Denn einfache Passwörter sind für eine KI wie ein gekipptes Fenster für professionelle Einbrecher – kein echtes Hindernis. Umso gefährlicher ist es, sich nicht mit dem Thema Passwort- und Nutzerkontenschutz zu beschäftigen.

Die Umfrage des IHS zeigt, dass nur 41 % der Befragten auf eine Multi-Faktor-Authentifizierung setzen, nur 32 % auf Passkeys und nur 26 % auf

Passwortmanager. Hinzu kommt, dass sich einige Menschen generell nicht sehr gut mit dem Thema Passwortsicherheit auskennen. In der Pressemitteilung wird Felix Steinmann, Co-CEO von RISK IDENT, einem Mitglied der ISH, zitiert. Laut ihm hat es gegen den weitverbreiteten Glauben keinen Effekt Passwörter häufig zu wechseln. Viel effektiver sei es möglichst sichere Passwörter zu nutzen. Er rät zu möglichst kryptischen Passwörtern, die im Falle einer reinen Buchstabenkombination aus mindestens 16 Zeichen bestehen, wenn auch Zahlen enthalten sind aus mindestens 12 Zeichen. Weiterhin solle für jedes Konto ein unterschiedliches Passwort verwendet werden.

Doch worum handelt es sich bei den genannten Sicherheitsmaßnahmen überhaupt?

Die Multi-Faktor-Authentifizierung wird oft als Zwei-Faktor-Authentifizierung (2FA) umgesetzt.

Idealerweise wird sie nicht als Ersatz eines guten Passworts, sondern ergänzend dazu eingesetzt. In diesem Fall reicht dann der erste Faktor (das Passwort) nicht mehr zur Freischaltung des gewünschten Inhalts aus, sondern anschließend wird ein zweiter Faktor abgefragt. Dieser zweite Faktor kann ganz unterschiedlich aussehen. Möglich ist u. a. das Einlesen einer Chipkarte (wie z. B. bei der online-Ausweisfunktion des Personalausweises) oder auch die Eingabe einer TAN oder eines Einmalpassworts, welche direkt vorher von einem TAN-Generator oder einer Authenticator-App erzeugt wurden. Auch die Abfrage biometrischer Merkmale, wie etwa Fingerabdruck, Retina oder Gesicht können bei entsprechend vorhandener Hardware als zweiter Faktor dienen. Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) empfiehlt 2FA immer zu nutzen, wenn ein online-Dienst diese anbietet und keinesfalls aus Bequemlichkeit zu deaktivieren.

Passkeys müssen sie sich im Gegensatz zu Passwörtern nicht merken. Bei Verwendung dieser Login-Methode müssen sie sich nur mittels z. B. Fingerabdruck- oder Gesichtsscan identifizieren. Natürlich müssen diese Passkeys vorher zuerst bei jedem Dienst, für den Sie diese Nutzen wollen erstellt werden. Das geht jedoch meistens mit wenigen Klicks; der Passkey wird dann auf ihrem Gerät, z. B. dem Smartphone gespeichert. Daher sollten sie auch Vorkehrungen für den Fall, dass sie das Gerät verlieren oder es beschädigt wird treffen, sodass sie den Zugang zu ihren Daten nicht verlieren. Laut BSI ist die Nutzung von Passkeys trotz dem gegenüber Passwörtern deutlich höheren Komfort nicht unsicherer. Im Gegensatz zu diesen können Passkeys

nicht zu einfach sein und es ist weniger wahrscheinlich, dass diese Opfer von Datendiebstahl werden. Trotz dem Aufkommen von Passkeys hat vermutlich jede Person noch eine Vielzahl von online-Accounts, die ein Passwort erfordern. Da diese Passwörter möglichst komplex sein sollen und keinesfalls gleichzeitig für mehrere Dienste verwendet werden sollten, stellt sich für viele die Frage, wie man da noch den Überblick behalten soll.



Hier kommen Passwort-Manager ins Spiel; die speziellen Programme helfen dabei verschiedenste Benutzernamen und Passwörter zu verwalten. Statt sämtlicher Passwörter muss der Nutzer oder die Nutzerin nur noch ein einziges, das sogenannte Masterpasswort merken. Das ist besser, als für alle Dienste dasselbe einfach zu merkende Passwort zu nutzen. Nachteile sind natürlich, dass bei Vergessen des Masterpassworts im schlimmsten Fall alle Daten verloren sind und sollte es einen Cyber-Angriff auf den Passwort-Manager geben, könnten alle Zugangsdaten auf einmal entwendet werden. Das BSI empfiehlt zusätzlich bei Cloud-basierten Passwortverwaltungsdiensten über die genauen Konditionen zu informieren.

Weitere Informationen rund um das Thema Passwortsicherheit und den Umgang mit Passwörtern finden sich auf der Website des BSI. Weiterhin gibt es aktuelle Informationen rund um das Thema Cybersicherheit in der SiBa – Sicherheitsbarometer-App des gemeinnützigen Bündnisses Deutschland sicher im Netz (Mitglied der IHS).



Quellen: Polizeiliche Kriminalprävention, Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik





FÜHREN SIE EIN HAUSHALTSBUCH?

... und warum das eine gute Idee ist.

VON OLE SCHRÖDER

Die meisten Menschen können sagen, wie viel Miete sie monatlich bezahlen, vielleicht auch noch, wie hoch die Rate für den Kredit ist oder der Abschlag an den Stromanbieter. Doch können Sie auch sagen, wie viel Sie im Monat für Essen unterwegs, den Kaffee to go oder im Drogeriemarkt ausgeben? Und wie hoch sind eigentlich die jährlichen Kosten für das Auto oder Tickets für die öffentlichen Verkehrsmittel?

Viele Menschen können diese Fragen nicht ohne weiteres beantworten. Doch wer ein Haushaltsbuch führt, der hat den Überblick und weiß, wofür das mühsam verdiente Geld ausgegeben wird. Unter anderem die Verbraucherzentralen empfehlen die Führung eines Haushaltsbuchs, da so Einsparpotenziale entdeckt werden können und die Ausgaben oft automatisch sinken.

Es gibt viele verschiedene Möglichkeiten ein Haushaltsbuch zu führen. Ganz klassisch mit Stift und Papier, mit einem Tabellenkalkulationsprogramm am PC oder sogar mit einer der vielen, oft kostenlosen Apps. Welche Methode sie wählen ist Geschmackssache. Der erste Schritt ist oft einen Überblick über die Verdienste und Ausgaben zu erhalten, die regelmäßig auftreten. Dabei sollten auch Ausgaben, die nicht monatlich, sondern nur quartalsmäßig oder jährlich Auftreten berücksichtigt werden und die Kosten anteilmäßig für jeden Monat erfasst werden. Aus der Differenz der feststehenden monatlichen Einnahmen und Ausgaben ergibt sich die Summe, die dann jeden Monat noch zur Verfügung steht.

Wem die penible Haushaltsbuchführung mit Sammeln aller Belege zu zeitintensiv ist, dem kann auch dieser erste Schritt schon helfen zu sehen, wie viel Geld im Monat noch ausgegeben werden kann ohne rote Zahlen zu schreiben. Für Menschen, die viel mit der Karte oder dem Smartphone zahlen ist die Führung des Haushaltsbuchs ohnehin weniger aufwendig, da die Ausgaben alle auf dem Kontoauszug oder in der App verfügbar sind und nicht alle Kassenzettel gesammelt werden müssen. Dann müssen nur noch die Ausgaben, die ausnahmsweise bar stattfinden, erfasst werden. Dazu kann beispielsweise eine Notiz auf dem Smartphone angelegt werden, das ohnehin immer und überall dabei ist.

Einige Programme und Apps zur Haushaltsbuchführung weisen sogar Schnittstellen zu online-Banking-Programmen auf, sodass Ausgaben und Einnahmen automatisch erfasst und eingetragen werden. Bevor eine solche Anwendung eingerichtet wird, sollte diese allerdings immer gut auf ihren Datenschutz überprüft werden, um keine sensiblen Daten unfreiwillig preiszugeben.

Die Verbraucherzentralen Nordrhein-Westfalen und Saarland haben sogar eine App entwickelt, die Kinder und Jugendliche durch die Verwaltung ihres Taschengelds an einen verantwortungsbewussten Umgang mit Geld heranführen soll. Budget+plus ist im Play Store und im App Store verfügbar.



DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

VON FINJA WOLLNY

Die Abrechnung der Betriebskosten ist ein häufiger Anlass für Unstimmigkeiten. Eine hohe Fehlerquote und die Unübersichtlichkeit der Abrechnung machen es für Mieter schwer, die aufgeführten Kosten nachzuvollziehen. Aber auch Vermieter fragen sich, welche Kosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen und für welche Kosten sie selbst aufkommen müssen. Wir zeigen Ihnen, wo der Unterschied von Betriebs- und Nebenkosten liegt, welche formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung zu stellen sind und welche Rechte beziehungsweise Pflichten Sie als Mieter oder Vermieter haben.

Definition und Abgrenzung

Betriebskosten sind laufende Kosten, die bei der Nutzung einer Immobilie regelmäßig anfallen und auf den Mieter umgelegt werden können. Letzteres ist nur möglich, wenn vertraglich eindeutig vereinbart ist, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen oder Vorauszahlungen zu leisten hat. Bei Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale (nicht zu verwechseln mit den Vorauszahlungen) entfällt eine Abrechnung. Als Nebenkosten werden alle Kosten definiert, die neben der Kaltmiete bei der Nutzung einer Immobilie anfallen. Sie um-

fassen auch Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verwaltungskosten. Nebenkosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden, auch wenn sie wiederkehrend anfallen. Es gibt allerdings auch Überschneidungen. Instandhaltungskosten, die zwar formell zu den Nebenkosten gehören, können, wenn sie beispielsweise die Wartung einer Heizung oder die Gartenpflege betreffen, auf den Mieter umgelegt werden. Eine konkrete Aufstellung über die umlagefähigen Betriebskosten findet sich in § 2 Betriebskostenverordnung.

Formelle Anforderungen

Um die Betriebskosten auf die Mieter umlegen zu können, muss die Abrechnung bestimmte formelle Anforderungen erfüllen. Dazu sollten mindestens folgende Angaben gehören:

- Datum der Abrechnung
- Abrechnungszeitraum
- Abzurechnende Wohnung
- Aussteller der Abrechnung
- Geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten für jede Betriebskostenart
- Umlageschlüssel (bspw. Wohnfläche, Personenzahl, individueller Verbrauch)
- Berechnung des Anteils für den Mieter

- Abzug der Vorauszahlung
- Informationen zur Nachzahlung oder Rückzahlung

Werden diese Anforderungen nicht eingehalten, kann der Vermieter keine Nachzahlung verlangen. In zeitlicher Hinsicht hat der Vermieter bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Beendigung des Abrechnungszeitraums Zeit, die Betriebskostenabrechnung zu erstellen und dem Mieter auszuhändigen. So muss die Abrechnung für das Kalenderjahr 2024 bis spätestens zum 31.12.2025 erfolgen, wenn der Abrechnungszeitraum dem Kalenderjahr entspricht. Geht die Betriebskostenabrechnung dem Mieter verspätet zu, kann er eine Nachzahlung verweigern. Ein vorhandenes Guthaben muss dem Mieter jedoch trotzdem ausgezahlt werden.

Rechte & Pflichten im Mietverhältnis

Sofern Betriebskosten mietvertraglich vereinbart wurden, hat der Mieter einen Anspruch auf Erteilung einer Betriebskostenabrechnung und kann

diesen notfalls auch einklagen. Um die Betriebskostenabrechnung überprüfen zu können, hat der Mieter außerdem das Recht, die Unterlagen einzusehen, die im Zusammenhang mit der Abrechnung stehen. Seit Anfang 2025 ist es ausreichend, die Belege ausschließlich elektronisch zum Abruf bereitzustellen oder per E-Mail zu übersenden. Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung kann der Mieter bis maximal zwölf Monate nach dem Zugang der Abrechnung erheben. Hat er über mehrere Jahre hinweg die gleichen Einwendungen, muss der Mieter diese jedes Jahr erneut vorbringen.

Der Vermieter kann innerhalb der Abrechnungsfrist die Betriebskostenabrechnung nachträglich auch zu Lasten des Mieters korrigieren, etwa weil er sich verrechnet hat. Das gilt auch, wenn zuvor bereits ein Guthaben an den Mieter ausgezahlt wurde. Grundsätzlich ist der Vermieter gesetzlich verpflichtet, ein Guthaben innerhalb von 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung an den Mieter auszuzahlen. Individuelle Abreden diesbezüglich müssen klar im Mietvertrag vereinbart sein.

SCHIMMELBILDUNG VERHINDERN

Nicht erst, wenn's wieder kälter wird!

VON OLE SCHRÖDER

„Jetzt ist es draußen noch warm; da gibt es sowieso keine Probleme mit Schimmel in der Wohnung.“ – So denken wohl viele, doch dabei handelt es sich um einen Irrtum, denn auch im Sommer ist es wichtig das Raumklima bewusst zu regeln, um Schimmelbildung vorzugreifen.

Um zu verstehen, wie effektives Vorbeugen funktioniert, ist es wichtig zu begreifen, unter welchen Umständen sich Schimmel eigentlich bildet. Damit es anfängt zu schimmeln müssen zwei Faktoren gegeben sein. Zunächst Schimmelpilzsporen und dann ein Nährboden, auf dem sie sich wohlfühlen. Die Pilzsporen sind quasi immer und überall, gegen Sie lässt sich nicht wirklich etwas unternehmen. Deshalb ist es umso wichtiger darauf zu achten, dass die eigene Wohnung kein bequemer Ort für Schimmelsporen ist.

Schimmelsporen mögen Feuchtigkeit. Feuchte

Oberflächen können sich dann leicht bilden, wenn die Luftfeuchtigkeit sehr hoch ist und es auf einer kühlen Oberfläche zur Kondensation kommt. Denn warme Luft kann mehr Feuchtigkeit aufnehmen als kältere. Wenn die warme, feuchte Luft in Kontakt mit kälteren Oberflächen kommt, kühlt diese ab und das Wasser, das nicht mehr in der Luft gelöst werden kann, setzt sich an der kalten Oberfläche als Flüssigkeit ab. Dort kann es dann zur Schimmelbildung kommen.

Wie hoch die relative Luftfeuchtigkeit im Raum ist, und wie viel kälter als die Luft die entsprechenden Oberflächen sind, beeinflusst, wie schnell es dazu kommt, dass die Oberflächen feucht werden. Das erklärt auch, warum im Sommer keinesfalls komplette Entwarnung bezüglich Schimmel gegeben werden kann. Denn die warme bis heiße Sommerluft transportiert viel mehr Feuchtigkeit beim



Lüften in die Wohnung als die kalte Winterluft. 5 °C warme Luft enthält bei einer relativen Luftfeuchtigkeit von 50 % pro Kilogramm etwa 4,5 g Wasser, während es bei 25 °C warmer Luft schon mehr als doppelt so viel ist. Nach dem Lüften im Winter wird die kalte Luft durch die Heizung erwärmt und verliert dabei an relativer Luftfeuchtigkeit. Im Sommer jedoch wird die Luft nach dem Lüften nicht mehr erwärmt, hält also ihre relative Feuchtigkeit.

Im Winter sind deswegen vor allem die Stellen anfällig für Schimmel, an welchen Wärmebrücken vorhanden sind. Also wo sich die Kälte von draußen einen Weg ins Innere der Häuser bahnt. Im Sommer hingegen sind vor allem die Stellen betroffen, an denen Kälte über den Tag gespeichert wird, beispielsweise an Kellerwänden.

Gegen Feuchtigkeit aus der Luft lässt sich durch bewusstes Lüften Abhilfe schaffen und Wärmebrücken können durch ein gut durchdachtes Dämmkonzept verhindert werden. Aber für Schimmelbildung verantwortliche Feuchtigkeit kommt nicht nur durch Lüften von außen in die Wohnung. Auch Menschen, Tiere, Pflanzen oder zum Trocknen aufgehängte Wäsche geben konstant Feuchtigkeit ab. Weitere Feuchtigkeitsquellen sind Baufeuchtigkeit, aufsteigende Feuchtigkeit aus den Untergeschossen oder auch

Feuchtigkeit aus undichten Rohrleitungen bzw. undichten Stellen in der Gebäudehülle. Weitere vorbeugende Maßnahmen, die ergriffen werden können, sind unter anderem die Verwendung alkalischer Wandfarben und der Einbau mechanischer Lüftungsanlagen.

Wenn es doch einmal angefangen hat zu Schimmeln ist es wichtig Ruhe zu bewahren und zügig zu handeln. Denn sichtbarer Schimmel gibt Sporen in die Luft ab, die gesundheitsschädlich sein können, vor allem für Menschen mit einschlägigen Vorbelastungen. Sie sollten sich gut informieren, ob es sich noch um einen geringen Befall handelt, den sie selbst bekämpfen können oder ob professionelle Hilfe nötig ist. Bei Arbeiten an befallenen Stellen sollten Sie unbedingt immer geeignete Schutzausrüstung tragen. Mieter sollten die Schäden außerdem sofort schriftlich bei ihrem Vermieter anzeigen und sich informieren, welche Aufgaben selbst erledigt werden müssen und was Sache des Vermieters ist.

Weitere umfassende Informationen zum Thema Vorbeugung und Bekämpfung finden Sie unter anderem bei den Verbraucherzentralen.

Quellen:

TÜV Süd, Energie Fachberater, co2online



SCHLÜSSELVERLUST

Kein Drama, oder etwa doch?

VON FINJA WOLLNY

Grundsätzlich behält der Vermieter das Eigentum an den zur Wohnung und zum Haus gehörenden Schlüsseln. Den Mieter trifft jedoch eine Obhutspflicht. Er muss auf die ausgehändigten Schlüssel aufpassen und sie vor möglichen Schäden bewahren. Doch wer zahlt, wenn ein Schlüssel verloren geht und der Vermieter die gesamte Schlüsselanlage austauschen möchte?

Mit Übergabe des Mietobjekts erhält der Mieter eine festgelegte Anzahl an Schlüsseln, die er bei Auszug in gleicher Anzahl zurückzugeben hat. Verliert der Mieter einen oder mehrere Schlüssel, muss er dies dem Vermieter oder der Hausverwaltung melden und auf eigene Kosten ersetzen. Es liegt jedoch in der Entscheidungsgewalt des Vermieters, ob das einfache Nachmachen des Schlüssels ausreicht oder beispielsweise bei einem Mehrfamilienhaus die gesamte Schließanlage ausgetauscht werden muss. Wird die gesamte Schließanlage ausgetauscht, kann der Vermieter die Kosten nur in seltenen Fällen von dem Mieter ersetzt verlangen. In einer Grundsatzentscheidung entschied der Bundesgerichtshof im Jahr 2014 (Az.: VIII ZR 205/13), dass der Mieter nur bei Vorliegen einer konkreten Missbrauchsgefährdung zahlen müsse und auch nur dann, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht wird. Für einen fiktiven Schaden

könnte man den Mieter nicht in Regress nehmen. Eine konkrete Missbrauchsgefährdung wird noch nicht dadurch begründet, dass ein unbeschrifteter Schlüssel unterwegs aus der Tasche fällt, da ein Finder diesen keiner Tür zuordnen kann. Wird jedoch beispielsweise eine Handtasche geklaut, in der sich neben dem Schlüssel das Portemonnaie und damit die Ausweisdaten befinden, ist die Adresse für den Dieb leicht herauszufinden. In dem Fall sollte ein Schloss unbedingt ausgetauscht werden. Aber auch hier ist der Austausch der gesamten Schließanlage nicht zwingend notwendig, wenn der Zugang zum Hausflur und zu den einzelnen Wohnungen durch unterschiedliche Schlüssel erfolgt.

Haben Mieter eine Hausratversicherung, übernimmt diese bei Verlust des eigenen Schlüssels oftmals die Kosten für einen Ersatzschlüssel oder den Austausch des Schlosses an der Wohnungstür. Ob ein Austausch der gesamten Schließanlage ebenfalls von der Versicherung übernommen wird, ist von der Police und den genauen Umständen abhängig. Daher sollte man nicht gleich in Panik verfallen, wenn ein Schlüssel verloren geht. Eine Umlage der Kosten für den Austausch der gesamten Schließanlage auf den Mieter ist in den seltensten Fällen gerechtfertigt.



VOLL IM DURCHSCHNITT

Eine neue Informationsseite über den „Durchschnittsdeutschen“

Der Mensch vergleicht sich gerne. Am liebsten mit anderen Menschen in seiner Umgebung. Ist mein Garten auch so schön, wie der meines Nachbarn? Sind die Noten meiner Kinder auch so gut, wie die der Kinder meiner Freunde? Ist meine Wohnung auch so schön wie die, die ich den ganzen Tag auf Instagram und Co angezeigt bekomme?

Doch gerade auf Social Media entspricht das Bild, das andere von sich zeichnen nicht immer der Realität und schnell kann es passieren, dass man einen verzerrten Eindruck davon bekommt, was normal ist. Abhilfe schaffen kann da die neue Website des Statistischen Bundesamtes (Destatis), die am 22. Juli 2025 online ging.

Diese Charakterisiert den „Durchschnittsmenschen“ in Deutschland zum Ende des Jahres 2024. Dieser lebt auf durchschnittlich 94,4 Quadratmetern; für jeden Quadratmeter zahlt er 7,28 Euro Nettokaltmiete im Monat. Um das zu bezahlen, verfügt er über einen Bruttodurchschnittsverdienst von 4 634 Euro im Monat. Dabei sollte jedoch beachtet werden, dass ein Durchschnittswert immer stark durch sehr große und sehr kleine Werte beeinflusst ist. Aussagekräftiger für einen „normalen“ Menschen in Deutschland ist der Median. Dieser liegt bei 3 978 Euro Bruttomonatsverdienst; wenn Sie also genau 3 978 Euro brutto im Monat bekom-

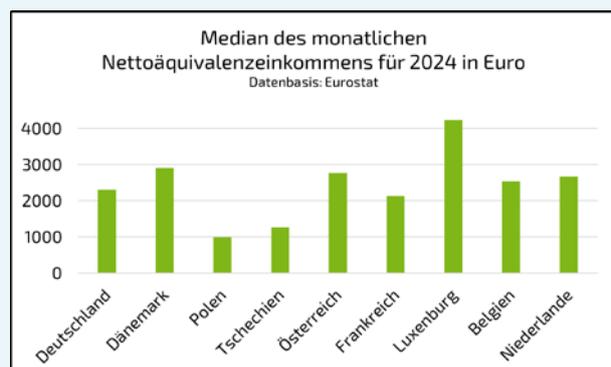
men, bedeutete das, dass die Hälfte aller Menschen in Deutschland mehr und die andere Hälfte weniger als Sie verdienen.

Wenn die Leistungsfähigkeit eines Haushalts beurteilt werden soll, ist der Median des Nettoäquivalenzeinkommens noch aussagekräftiger. Dieser bezieht auch mit ein, wie viele Menschen welchen Alters von dem Verdienst leben. Für die Menschen in Deutschland liegt dieser Wert bei 2 302 Euro im Monat. Zum Vergleich: laut Eurostat liegt dieser Wert im selben Jahr in Frankreich bei 2 130 Euro und in Österreich bei 2 768 Euro.

Wenn Sie sich für noch mehr Durchschnittlichkeit interessieren, finden Sie mehr zahlen auf der Seite von Destatis.



Quellen: Destatis, Eurostat.



MIETER HAFTET FÜR RAUCHSCHÄDEN

Finanzgericht erkannte außergewöhnliche Belastung an

Der Fall: Nach Ende des Mietverhältnisses einer Wohnung in Oranienburg stellte die Vermieterin fest, dass in der Wohnung erhebliche Schäden durch exzessives Rauchen entstanden waren. Neben Malerarbeiten musste teilweise der Putz erneuert werden. Die Vermieterin ließ die Arbeiten durchführen und verlangte vom Mieter die Erstattung der Kosten. Er habe die Schönheitsreparaturen nicht wie im Mietvertrag vereinbart durchgeführt.

Das Urteil: In erster Instanz wies das Amtsgericht Oranienburg die Klage der Vermieterin wegen Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel ab. Das Landgericht Neuruppin entschied im Berufungsverfahren jedoch zugunsten der Vermieterin und verurteilte den Mieter zum Ersatz der entstandenen Kosten. Zwar sei die Klausel unwirksam, doch auch ohne vertragliche Übertragung der Verpflichtung sei der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, vor allem wenn diese auf das Rauchen zurückzu-

führen seien. Grundsätzlich gehöre auch übermäßiges Rauchen zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung. Allerdings nur solange sich die Spuren durch einfache Schönheitsreparaturen beseitigen ließen, was hier wegen der notwendigen Putzarbeiten nicht der Fall war.

Von Finja Wollny



SCHMUCK ZURÜCKGELASSEN

Er lag während längerer Abwesenheit in einem Schrank

Zwar ist eine Hausratversicherung grundsätzlich dafür da, dem Eigentümer aus seiner Wohnung gestohlenen Gut zu erstatten. Aber ein verantwortungsvoller Umgang mit Wertsachen gehört nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS schon dazu, wenn man seinen Versicherungsschutz nicht verlieren will.

(Landgericht Münster, Aktenzeichen 115 O 23/24)

Der Fall: Ein Wohnungsbesitzer verwahrte in einem einfach abgeschlossenen Schrank Gegenstände von erheblichem Wert, darunter insbesondere Schmuck. Während einer längeren Abwesenheit von mehreren Monaten vermietete er unter – und zwar an eine Frau, die ihm allenfalls oberflächlich bekannt war. In dieser Zeit ereignete sich ein Einbruchsdiebstahl, bei dem der Schmuck abhandenkam. Nach Überzeugung des Bestohlenen war damit der Versicherungsfall eingetreten.

Das Urteil: Der Betroffene habe seine Sorgfaltspflichten „in besonders schwerwiegender Weise verletzt“, beschied das Gericht in einem Vergleichsvorschlag. Ein

leicht gesicherter Schrank sei nicht geeignet, Wertgegenstände über eine Zeit der Abwesenheit hinweg aufzubewahren. Wegen einer grob fahrlässigen Gefahrenerhöhung durch den Versicherten dürfe die Leistung zu 100 Prozent gekürzt werden.

Quelle: LBS Infodienst Recht und Steuern





ÄRGER UM BETTWÄSCHE

Nachbarn störten sich wegen Auslüftens am Fensterbrett

Für viele Menschen gehört es einfach zum Tagesablauf, das morgendliche Auslüften ihrer Bettwäsche am Fensterbrett. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS kann es ihnen im Regelfall auch nicht untersagt werden.

(Landgericht Karlsruhe, Aktenzeichen 11 S 85/21)

Der Fall: Die Beklagten wohnten im ersten Stock eines Hauses. In jahrzehntelanger Übung hatten sie sich daran gewöhnt, Kopfkissen und Zudecken über die Fensterbrüstung des geöffneten Schlafzimmerfensters zu legen. Das gefiel allerdings den Nachbarn unter ihnen nicht. Sie beriefen sich auf die Hausordnung, in der es hieß, aus den Fenstern dürfe „nichts geworfen, geschüttet oder geschüttelt“ werden. Sie befürchteten, Staub und Haare aus dem Bettzeug könnten in ihre eigenen Wohnräume eindringen.

Das Urteil: Das Gericht prüfte die Umstände und kam in seinem Hinweisbeschluss zu dem Ergebnis, es liege ein sozial adäquates Verhalten vor, wenn man die Bettwäsche auf diese Weise lüfte. Auf das Sondereigentum der Erdgeschossbewohner werde dadurch nicht eingewirkt. Selbst wenn sich einzelne Haare oder Staubpartikel lösen sollten, stelle das lediglich eine zu vernachlässigende, sehr geringfügige Beeinträchtigung dar.

Quelle: LBS Infodienst Recht und Steuern

BARRIEREFREI MIT AUGENMASS

Mieteranspruch auf Umbauten hat Grenzen

Es ist gesetzlich abgesichert, dass in ihrer Mobilität eingeschränkte Mieterinnen und Mieter einer Immobilie einen Anspruch auf einen barrierefreien Umbau haben. Betroffene müssen allerdings gewisse Voraussetzungen erfüllen, wenn sie solche Maßnahmen durchsetzen wollen. Daran hielt sich ein Mieter nicht, als er vom Eigentümer die Zustimmung zu einer bodengleichen Dusche in seinem Badezimmer forderte. Der Eigentümer verwies ihn darauf, dass dieses Vorhaben im konkreten Fall erhebliche Auswirkungen auf die Bausubstanz der Geschosdecke haben werde. Er verweigerte seine Zustimmung. Das zuständige Gericht stimmte ihm nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zu. Der Mieter habe nicht dargelegt, dass die Barrierefreiheit nicht auch auf andere, weniger belastende Weise zu erreichen sei. Wer umstrittene Maßnahmen plant, die in die Substanz einer Immobilie eingreifen, sollte also von Anfang an andere Methoden prüfen und die Alternativlosigkeit seiner eigenen Pläne darlegen.

(Landgericht Wuppertal, Aktenzeichen 8 S 5/23)

Quelle: LBS Infodienst Recht und Steuern





DIE BESTEN WÜNSCHE ZUM GEBURTSTAG ...

... möchten wir allen unseren Verbandsmitgliedern ausrichten, die im dritten Viertel dieses Jahres ein weiteres Lebensjahr vollendet haben oder noch vollenden werden. 288 unserer Mitglieder begehen in den ersten drei Monaten des Jahres ihren 75., 226 ihren 80. und 371 ihren 85. Geburtstag. 412 Verbandsangehörige feiern ihren 90. oder einen noch höheren Geburtstag.

Namentlich würdigen möchten wir alle Verbandsangehörigen, die das 90. oder 95 Lebensjahr vollendet haben oder sogar noch ein höheres Alter erreichen werden oder erreicht haben. Allen Jubilaren wünschen wir viel Gesundheit, Frohmüt und Glück in diesem und allen weiteren Lebensjahren!

- | | | | |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Berti, Josef, 90 | Spörl, Kunigunde, 90 | Rüster, Elfriede, 90 | Hofer, Manfred, 90 |
| Fink, Therese, 90 | Schwarz, Irmgard, 90 | Langguth, Frieda, 90 | Eck, Hans, 90 |
| Dreger, Herbert, 90 | Jung, Brunhilde, 90 | Wilhelm, Karl, 90 | Schatz, Dr. Manfred, 90 |
| Förster, Wolfgang, 90 | Heilmann, Maria, 90 | Lerke, Irmgard, 90 | Martin, Erna, 90 |
| Schaffland, Marlies, 90 | Rinck, Inge, 90 | Büch, Hedwig, 90 | Gebhardt, Ludwina, 90 |
| Rädler, Josefine, 90 | Zimmermann, Armin, 90 | Sorg, Hildegard, 90 | Sirges, Lieselotte, 90 |
| Tappe, Erika, 90 | Hülsermann, Maria, 90 | Rehorst, Ingeborg, 90 | Lauber, Alma, 90 |
| Frick, Hans Dieter, 90 | Bertelshofer, Josef, 90 | Dix, Elisabeth, 90 | Fricke, Friedrich, 90 |
| Reinhard, Karl, 90 | Damm, Lucie, 90 | Tippner, Isolde, 90 | Prieler, Josef, 90 |
| Albeck, Werner, 90 | Brakel, Georg, 90 | Floßmann, Johanna, 90 | Sinz, Heinrich Peter, 90 |
| Gunzenhauser, Lina, 90 | Ruf, Wolfgang, 90 | Heller, Hildegard, 90 | Scheller, Anneliese, 90 |
| Ifland, Benno, 90 | Mindner, Renate, 90 | Freudenstein, Adolf, 90 | Elze, Maria, 90 |
| Burger, Elisabeth, 90 | Kamml, Helmut, 90 | Czech, Irmgard, 90 | Hörmann, Resi, 90 |
| Kauer, Olga, 90 | Eckstein, Anneliese, 90 | Berger, Xaver, 90 | Mrozek, Inge, 90 |
| Rauschert, Barbara, 90 | Dietrich, Hedwig, 90 | Ubl, Gertrud, 90 | Gottfried, Therese, 90 |
| Fleischmann, Ernst, 90 | Wortmann, Ursula, 90 | Graf, Leni, 90 | Schmid, Elfriede, 90 |
| Piechulla, Adolfine, 90 | Kirstein, Maria, 90 | Retzlaff, Annelies, 90 | Kuttenreich, Rita, 90 |
| Frohnwieser, Magdalena, 90 | Mähner, Ernst, 90 | Regnier, Marianne, 90 | Höhn, Siegfried, 90 |
| Hauser, Christa, 90 | Wildt, Irene, 90 | Tischer, Edith, 90 | Heckel, Gertrud, 90 |
| Reichinger, Irene, 90 | Pohl, Walter, 90 | Stöltling, Ingeborg, 90 | Markl, Sieglinde, 90 |
| Pfündner, Ulrich, 90 | Gick, Ilga, 90 | Fischer, Elfriede, 90 | Sommer, Karoline, 90 |
| Gryselka, Therese, 90 | Hartmann, Günter, 90 | Schüßlbauer, Irmgard, 90 | Dördelmann, Bernhard, 90 |
| Fischer, Katharina, 90 | Graupner, Christina, 90 | Schmitz, Hella, 90 | Stolz, Sieglinde, 90 |
| Heere, Else, 90 | Karalus, Maria, 90 | Weigl, Renate, 90 | Kleinmichel, Viktoria, 90 |
| Paintmeier, Johann, 90 | Girlich, Margarete, 90 | Schach, Karl, 90 | Dürr, Eva, 90 |
| Merz, Inge, 90 | Sauer, Margareta | Reu, Betty, 90 | Fischer, Horst, 90 |
| Pleininger, Therese, 90 | Brigitta I, 90 | Klymko, Maria, 90 | Jagodsinski, Elfriede, 90 |
| Kaltschmid, Gerhard, 90 | Schwaiger, Lore, 90 | Knoke, Adolf, 90 | Großpietsch, Elfriede, 90 |

Wiesenberger, Erich, 90	Jester-Schulze, Luise, 90	Girnus, Ursula, 95	Sälzer, Trude, 97
Kittel, Ernst, 90	Benecke, Anna, 90	Oetter, Erna, 95	Giller, Ilse, 97
Auburger, Irmgard, 90	Hampel, Hannelore, 90	Kolb, Luise, 95	Mader, Roswitha, 97
Schwidefsky, Herta, 90	Nerreter, Wanda, 90	Mayer, Sophie, 95	Lorenz, Maria, 97
Kraus, Irmgard, 90	Raum, Babette, 90	Winterberg, Karl, 95	Breuer, Rita, 98
Höhne, Käthe, 90	Wetscher, Elisabeth, 90	Rosenowski, Christa, 95	Froese, Hannelore, 98
Resmann, Ingeborg, 90	Vanheiden, Heinrich, 90	Menskes, Gertrud, 95	Prell, Ingeborg, 98
Hollweck, Irmgard, 90	Scholz, Johanna, 90	Baumgärtner,	Reykers, Anneliese, 98
Eck, Anneliese, 90	Dorfner-Hecht,	Gerlinde, 95	Schubert, Hannelore, 98
Schmuck, Gerhard, 90	Irmgard, 90	Mückenheim, Margrit, 95	Vössing, Helene, 98
Meyer, Ilse, 90	Gerbig, Hans, 90	Alzheimer, Rosa, 95	Stüning, Margarethe, 99
Schmid, Josef, 90	Fuska, Valeria, 90	Wimmer, Edeltraud, 95	Sauer, Charlotte, 99
Neff, Erna, 90	Seubert, Gerda, 90	Inger, Anneliese, 95	Langbein, Inge, 99
Müller, Christa, 90	Konradt, Helga, 90	Mahl, Hans-Dieter, 96	Isbrecht, Hildegard, 100
Ruck, Renate, 90	Knuth, Anni, 90	Reischl, Maria, 96	Grüning, Annemarie, 102
Fischer, Rita, 90	Haque, Maria-	Niederberger, Lydia, 96	Herrmann,
Schweitzer, Elfriede, 90	Magdalena, 90	Hebbel, Otto, 96	Hildegard, 102
König, Thekla, 90	Schied, Sybille, 90	Laprath, Hanna, 96	Burkhardt, Martha, 103
Schuler, Lieselotte, 90	Grüner, Herrmann, 90	Klusch, Michael, 96	Premer, Helmtrud, 103
Gartner, Rosemarie, 90	Amann, Maria, 95	Weiß, Marianne, 96	Lüber, Wilhelm, 103
Büker, Günther, 90	Albers, Marlene, 95	Webers, Luise, 96	Satzky, Edeltrud, 103
Zitzlsperger, Hedwig, 90	Kleppner, Elvira, 95	Leicht, Erna, 96	Grothaus, Ute, 103
Gradl, Brigitte, 90	Bayerschmidt, Egidius, 95	Bednarz-Ludwig,	
Weber, Werner, 90	Quante, Ingeborg, 95	Maria, 96	
Wierig, Marianne, 90	König, Otto, 95	Preischl, Anna, 96	
Benkö, Katharina, 90	Jaax, Helene, 95	Meinig, Helmut, 96	
Hofmann, Ella, 90	Gabler, Rudi, 95	Gawron, Wanda, 97	

IHRE BANKVERBINDUNG HAT SICH GEÄNDERT?

Denken Sie bitte daran, uns rechtzeitig zu informieren!

Anfang Januar werden wir wieder den Jahresmitgliedsbeitrag abbuchen. Stimmt dann die Kontonummer nicht, zahlen wir bis zu 5,50 Euro Rücklastschriftgebühr an die Bank. Diese Kosten wollen wir natürlich gerne vermeiden. Seien Sie bitte so freundlich, uns ihre neue Kontonummer dann mitzuteilen. Sie können dies am besten per E-Mail unter info@fwr-muenster.de machen.

Die Selbstzahler bitten wir, den Jahresbeitrag am Jahresanfang zu überweisen und nicht erst eine Zahlungserinnerung abzuwarten. Zukünftig wer-

den wir nach erfolgloser Zahlungserinnerung im nächsten Schritt Mahngebühren von 5,- Euro berechnen, denn das Mahnverfahren an die säumigen Mitglieder kostet uns jedes Jahr viel Zeit, Personaleinsatz und jede Menge Papier sowie Porto.

Wichtig: Bitte bedenken Sie auch, dass Sie bei Zahlungsverzug ihren Versicherungsschutz, den die Mitgliedschaft beinhaltet, verlieren.

JETZT AUF DIE DIGITALE AUSGABE UMSTEIGEN!

Wussten Sie schon, dass Sie PLUSPUNKTE auch digital lesen können?

Möchten Sie ihren Magazin-Stapel zu Hause verkleinern, konsumieren Sie Medien ohnehin fast ausschließlich via PC, Tablet und Smartphone oder möchten Sie ihre Zeitschriften überall und jederzeit einfach abrufen können? Dann geben Sie uns jetzt Bescheid!

Wenn Sie künftig auf die Zusendung der print-Ausgabe von PLUSPUNKTE verzichten möchten und stattdessen die Zustellung per E-Mail in Form einer über-

sichtlichen PDF-Datei wünschen, schreiben Sie uns eine kurze Nachricht an info@fwr-muenster.de oder rufen Sie uns unter der **gebührenfreien Rufnummer 0800/0221000** an. Die Inhalte der digitalen Ausgabe sind identisch zu denen der print-Ausgabe.

Alternativ finden Sie die aktuelle Ausgabe, sowie ein Archiv der vorherigen Ausgaben unter www.fwr-muenster.de/pluspunkte-magazin