

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG • Postfach 1165 • 38501 Gifhorn



1949 – 2024

Pressespiegel vom 26. Oktober 2024



Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Alter Postweg 36 • 38518 Gifhorn
Tel.: (0 53 71) 98 98-0
gwg@gwg-gifhorn.de

Bankverbindung
Sparkasse Celle-Gifhorn-Wolfsburg
IBAN: DE23 2695 1311 0011 0107 25
BIC: NOLADE21GFW

Volksbank eG BraWo
IBAN: DE27 2699 1066 3003 5580 00
BIC: GENODEF1WOB

Postbank Hannover
IBAN: DE59 2501 0030 0047 7403 01
BIC: PBNKDEFFXXX

Vorstand: Andreas Otto, Regine Wolters • **Aufsichtsratsvorsitzender:** Uwe Meyer • **Sitz:** Gifhorn • **Registergericht:** Hildesheim GenR. 100016

„Überraschungsbesuche sind nicht erlaubt“

Mieter müssen Vermietern Zutritt nur unter bestimmten Bedingungen ermöglichen – beide Seiten sollten Rechtslage kennen

Von Sebastian Hoff

Es gibt viele Anlässe, eine vermietete Wohnung betreten zu wollen. Aber nicht jedes Motiv rechtfertigt einen Zutritt zum Eigentum. Besuche müssen zudem formal korrekt angemeldet werden. Denn Mieter genießen Hausrecht, so Jutta Hartmann, Sprecherin des Deutschen Mieterbundes (DMB).

Viele Vermietende müssten erst einmal lernen, dass sie grundsätzlich nicht mehr in die eigene vermietete Wohnung dürfen, ergänzt Gerold Happ, Geschäftsführer des Eigentümerverbandes Haus & Grund. Immer wieder komme es deswegen zu Konflikten.

Die Rechtslage sei oft nicht eindeutig, erklärt Hartmann: „Das Zutrittsrecht von Vermietern und auch seine Voraussetzungen sind nicht ausdrücklich geregelt.“ Viele Bestimmungen gehen deshalb auf Gerichtsurteile zurück.

In welchen Fällen dürfen Vermietende die Wohnung betreten?

Typische Gründe seien, dass Zähler abgelesen werden sollen oder die Wohnung Kaufinteressierten gezeigt werden soll, sagt Happ. Auch zur Vorbereitung von Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen haben Vermietende ein berechtigtes Anliegen für eine Besichtigung. Anlass kann zudem der begründete Verdacht sein, dass das Wohnobjekt vertragswidrig genutzt wird, dort etwa Tiere



Nicht erlaubt: Ohne Zustimmung der aktuellen Mieter dürfen Vermieter keine Fotos einer Wohnung machen oder veröffentlichen.

FOTO: ZACHARIE SCHEURER/DPA-TM

gehalten oder die Räume gewerblich genutzt werden.

Regelmäßige Inspektionen seien hingegen gesetzlich nicht vorgesehen, selbst wenn es eine entsprechende Vertragsklausel gebe, erklärt Hartmann: „In der Regel ist das nicht bindend.“ Einige Gerichte urteilen jedoch, dass Vermietende alle fünf Jahren nach dem Recht schauen dürfen. Bei Gefahr in Verzug, etwa wenn ein Wasserrohr gebrochen ist, bestehe ein sofortiges Zutrittsrecht, erläutert Happ. „Aber auch dann dürfen Sie nicht einfach so in die Wohnung rein, sondern müssen notfalls die Feuerwehr verständigen.“

Wie müssen Vermietende das Besuchsrecht geltend machen?

„Überraschungsbesuche sind nicht erlaubt“, betont Happ. Wer in die Wohnung wolle, müsse das grundsätzlich mit Vorlauf und möglichst schriftlich ankündigen. Hartmann spricht von mindestens 24 Stunden. „In der Anmeldung müssen Vermieter den Grund der Besichtigung angeben“, schreibt der DMB.

Sind Wohnungsbesichtigungen von Kauf- oder Mietinteressierten geplant, ist meist ein längerer Vorlauf erforderlich. Laut DMB sollen bei geplanten Neuvermietungen die Termine auf den späten Vormittag, frühen

Abend oder auf Samstag gelegt werden. Im Fall eines geplanten Verkaufs müssen berufstätige Mieter dreimal monatlich werktags zwischen 19 und 20 Uhr Besichtigungen ermöglichen. Die Dauer sollte höchstens 45 Minuten betragen. Termine dürfen abgelehnt werden. Alternativen dafür muss es aber geben.

Wer darf Wohnung besichtigen?

Je nach Anlass dürfen Mietsuchende und Kaufinteressierte die Wohnung in Augenschein nehmen. Massenbesichtigungen sind allerdings nicht zulässig. Beauftragte des Vermieters wie Makler müssen ebenfalls hineingelassen werden, sofern dies erforderlich ist und sie ordnungsgemäß angemeldet wurden.

Was sind typische Konfliktfälle?

„Stehlen Vermieter unangekündigt vor der Tür, ist die Mietpartei grundsätzlich erst einmal nicht verpflichtet, sie unmittelbar hereinzulassen“, sagt Hartmann. In dem Fall sollte um eine Terminvereinbarung gebeten werden. Erfolgreiche diese ordnungsgemäß, muss nicht die gesamte Wohnung gezeigt werden. Ist die Toilette defekt, besteht kein Anspruch darauf, einen Blick ins Schlafzimmer zu werfen.

Fotos dürfen Vermietende nur machen, wenn die Mietpartei damit einverstanden ist. Andere Gerichte erlauben Aufnahmen, wenn damit Beweise gesichert werden sollen.

Manchmal fällt bei Besuchen auf,

dass die Räume vertragswidrig genutzt wird. Das könne etwa eine nicht genehmigte Untervermietung sein, so Hartmann: „Auch nicht angezeigte oder vom Mieter verursachte Schäden können bei Begehungen zu Konflikten bezüglich etwaiger Haftungstragen und Reparaturpflichten führen.“

so der Haus & Grund-Geschäftsführer.

Wie mit Streitigkeiten umgehen?

Bei Beschwerden der Vermietenden etwa über den Zustand der Wohnung sollten Mieter sich Zeit erlauben, um die Rechtslage zu klären, empfiehlt Hartmann. Keinesfalls sollte der Übernahme von Reparaturen oder gar Mieterhöhungen spontan zugestimmt werden. „Ist das Verhältnis bereits angespannt, sollen wesentliche, insbesondere konfliktträchtige Anliegen, schriftlich geklärt werden“, betont die Sprecherin.

Manchmal ist es ratsam, bei Besichtigungen Freunde oder Verwandte dazu zu bitten. Bei Bedarf sollte eine Beratungsstelle eingeschaltet werden. Das gelte insbesondere dann, wenn Vermietende durch häufige Anrufe oder unangemeldete Besuche Druck aufbauen, sagt Hartmann. Betreten diese die Wohnung ohne Zustimmung der Mietenden, begehen sie Hausfriedensbruch. Auf der anderen Seite haben Vermieter die Möglichkeit, einen Zutritt notfalls gerichtlich durchzusetzen. Dann muss eine Duldungsklage eingereicht und eine Zwangsvollstreckung erwirkt werden. Besteht besondere Eile, ist eine einstweilige Verfügung anzustreben.

Nach einer vor- beziehungsweise außergerichtlichen Beratung genügt oft schon ein Anwaltsschreiben, um Mietende dazu zu bringen, einen Besuch zuzulassen.

Ist das Verhältnis bereits angespannt, sollten wesentliche, insbesondere konfliktträchtige Anliegen, schriftlich geklärt werden.

Jutta Hartmann,
Sprecherin Deutscher Mieterbund

Insbesondere für private Vermieter sei das Thema Wohnungsbesichtigung oft emotional schwierig, berichtet Happ. Sie sorgen sich darum, dass mit ihrem Eigentum verantwortlich umgegangen wird. Unter Umständen sind sie beleidigt, wenn das nicht der Fall ist oder ihnen die Einrichtung nicht gefällt. In der Regel seien Besichtigungen aber unproblematisch,

Aller Zeitung, 26. Oktober 2024

Zieht's? Wärmeverluste einfach vermeiden

Düsseldorf. Nicht immer sind Türspalten und Fensterritzen auf den ersten Blick sichtbar. Ein einfacher Test zeigt, ob die Fenster undicht sind. Dafür kann man ein Blatt Papier zwischen Rahmen und geschlossenem Fenster klemmen. Lässt sich das Papier nicht herausziehen, ist das Fenster dicht genug, schreibt die Verbraucherzentrale NRW. Kann man das Blatt Papier jedoch leicht herausziehen, sollte man die Dichtungen erneuern oder die Fensterflügel neu justieren. Dichtungsbänder gibt es etwa aus Silikon oder Acryl. *dpa*

Wolfsburger Nachrichten, 26. Oktober 2024

So lüftet man in der kalten Jahreszeit

Stuttgart. Auch wenn es draußen kalt ist, kann man aufs regelmäßige Lüften nicht verzichten. Stichwort: Schimmelrisiko und Raumklima. Am effektivsten tut man das laut dem Informationsprogramm Zukunft Altbau durch ausgiebiges Querlüften. Denn lüftet man gleichzeitig durch mehrere Fenster, wird die warm-feuchte Raumluft besonders rasch gegen trockene Außenluft ausgetauscht. Das ist demnach besonders in Küche und Badezimmer wichtig. Schließlich wird es hier durchs Duschen, Wäschewaschen oder Kochen oft recht feucht.

Und wie lange und oft sollte man lüften? Laut Zukunft Altbau im Winter am besten mehrmals täglich für fünf bis zehn Minuten.

Der Verbraucherzentrale Bundesverband rät, umso öfter zu lüften, je mehr Personen sich im Haushalt befinden und je aktiver sie sind. Im Winter bei niedrigen Außentemperaturen oder Wind reichen demnach drei bis fünf Minuten. Im Herbst könne der komplette Luftaustausch zehn bis 20 Minuten dauern.

Aus hygienischen Gründen sollte man demnach mindestens drei bis vier Mal pro Tag die Luft komplett austauschen – wenn man den ganzen Tag nicht zu Hause ist, zumindest morgens und abends. Übrigens: Während des Lüftens sollten Sie die Heizung laut Zukunft Altbau ganz runterdrehen. dpa

Wolfsburger Nachrichten, 26. Oktober 2024



Glasfasertapeten sehen nicht nur gut aus, sie können auch die Raumakustik verbessern und den Heizenergieverbrauch senken.

VITRULAN.COM

Spartipp Tapete

Glasfaser-Produkte sind echte Multitalente

Die Zeiten, in denen eine Tapete rein dekorativ war, sind vorbei. Denn moderne Wandbeläge können viel mehr als nur schön aussehen: Sie tragen zu einem angenehmen Raumklima bei, können die Heizkosten senken und die Raumakustik verbessern. In der Summe steigert das den Wohnkomfort merklich.

Basis sind spezielle Glasgarne, aus denen die innovativen Wandbeläge gewebt werden. Bei vielen modernen Tapeten wird zudem rückseitig ein schallabsorbierendes, dämmendes Vlies aufge-

bracht. Die Ergebnisse sind verblüffend: Die Heizwärme entweicht wesentlich langsamer ins Mauerwerk, es wird also schneller warm im Raum. Das spart Energie. Gleichzeitig verbessert sich die Akustik. Das macht sich vor allem in größeren Räumen deutlich bemerkbar. Das Glasfasergewebe ist zudem emissionsfrei, was sich positiv auf das Raumklima auswirkt.

Die Multitalente aus Glasfaser werden in Rohweiß geliefert und können auch in allen denkbaren Farben gestrichen werden. txn

Isenhagener Kreisblatt, 26. Oktober 2024

Tausche Boiler gegen Wärmepumpe

Rund 13 Prozent der Energiekosten eines Haushalts gehen auf das Konto Warmwasser. Sparpotenzial bietet sich nicht nur beim Verbrauch. Auch wie das Wasser überhaupt erwärmt wird, spielt eine wichtige Rolle. Brauchwasser- oder Warmwasser-Wärmepumpen bieten eine günstige und umweltfreundliche Alternative zu Durchlauferhitzern, Boilern oder Kombithermen.

Prinzipiell eignet sich eine Warmwasser-Wärmepumpe dazu, jedes Heizsystem sinnvoll zu ergänzen. In unsanierten Altbauten und schlecht gedämmten Gebäuden kann sie ein erster Schritt sein, fossile Energie einzusparen: Sie lässt sich unabhängig von der deutlich aufwendigeren Umrüstung auf eine Wärmepumpen-Heizanlage einbauen. Betrieben wird eine Warmwasser-Wärmepumpe mit Strom.

Damit das System wirklich wirtschaftlich arbeitet, sollten Eigentümer auf die Jahresarbeitszahl (JAZ) achten, rät die Energieberatung der Verbraucherzentrale. Bei einem guten Gerät liegt diese

Kennzahl zwischen drei und vier. Die Brauchwasserwärmepumpe erzeugt aus einer Kilowattstunde Strom drei bis vier Kilowattstunden Wärme.

Damit können Haushalte bares Geld sparen: Ein Vierpersonenhaushalt mit einem Netto-Warmwasserwärmebedarf von 2400 Kilowattstunden senkt die Verbrauchskosten mit einer JAZ-4-Warmwasserpumpe im Vergleich zu einer Gasheizung um 160 Euro.

Je nach bereits vorhandener Energieanlagen fällt die Energieeffizienz der Warmwasser-Wärmepumpe noch besser aus. Die Energieberatung der Verbraucherzentrale empfiehlt Eigentümern, die bereits eine eigene Photovoltaik-Anlage nutzen, die Pumpe mit Strom aus dieser Anlage zu betreiben. So sinkt ihr Verbrauch aus dem öffentlichen Stromnetz – und damit die eigenen Stromkosten – deutlich. Wer über eine Solarthermieanlage verfügt, kann das Wasser zudem zusätzlich durch Sonnenenergie aufheizen.

txr



Mit Brauchwasser-Wärmepumpen lässt sich eine kostengünstige Alternative zu Durchlauferhitzern schaffen.

VZBV-ADOBESTOCK

Isenhagener Kreisblatt, 26. Oktober 2024