

Bibbern in den eigenen vier Wänden

Kalte Wohnung: Was Mieter tun können, wenn die Heizung nicht funktioniert und der Vermieter nichts unternimmt

MECHTHILD HENNEKE

Eigentlich war die Geburt des kleinen Hugo für alle Mieter in dem Charlottenburger Altbau ein Grund zur Freude, doch schon zwei Wochen nach der Rückkehr von Mutter und Kind ins Haus begannen alle, sich zu sorgen: Die Heizung funktionierte nicht und der Vermieter, eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, reagierte weder auf Anrufe noch auf E-Mails. Erst als die Mieter direkt an die Geschäftsführer schrieben, kam eine Reaktion. Nach weiteren frostigen Tagen wurde die Heizung repariert.

So wie diesen Mietern ging es vielen im vergangenen Jahr, als die Heizperiode am 1. Oktober mit niedrigen Temperaturen begann. Der Begriff der Heizperiode ist dabei kein gesetzlich definierter. „Es gibt keine gesetzliche Vorschrift, ab wann geheizt werden muss“, sagt Rolf Janßen, Geschäftsführer des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main. Maßgeblich fürs Heizen ist allein die Temperatur. Experten erklären, was die Rechte von Mietern sind.

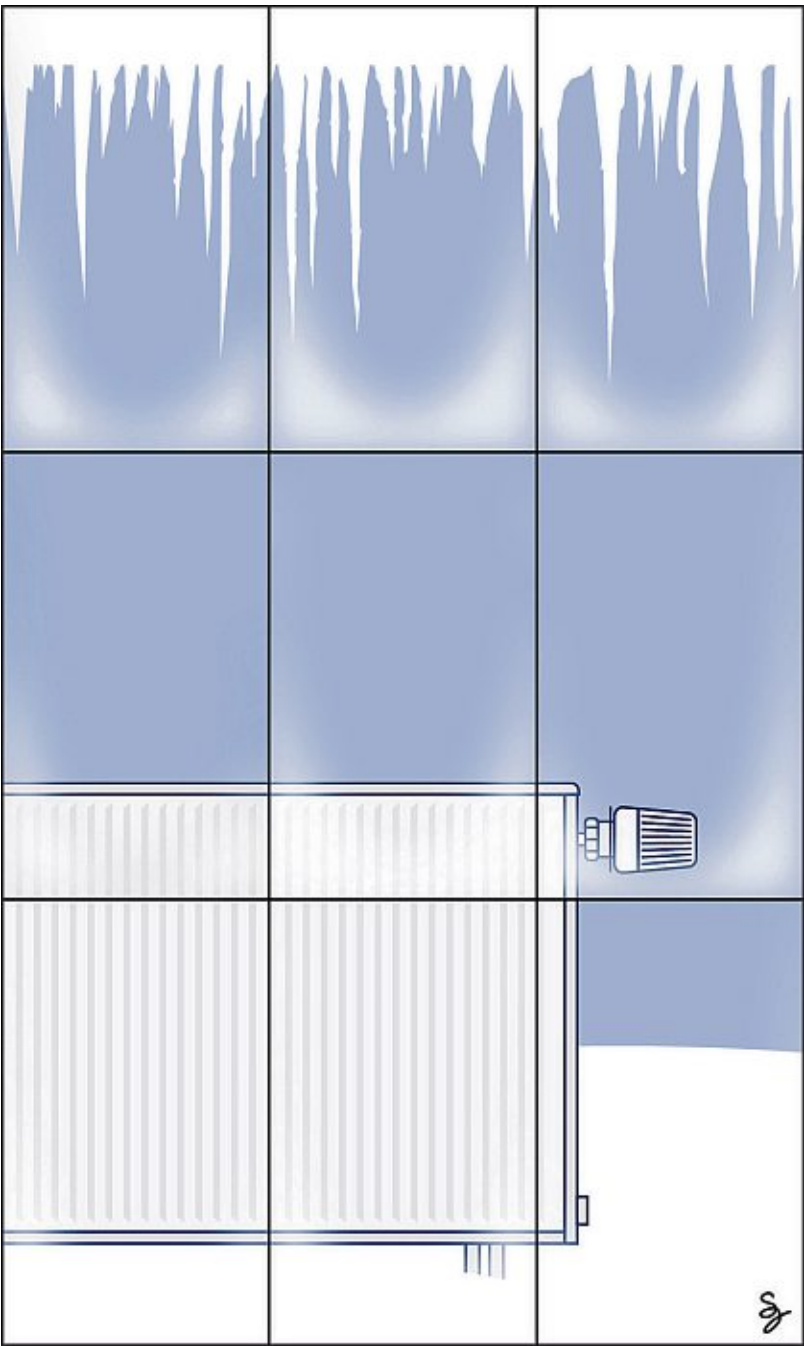
Verpflichtung der Vermieter: „Miet-er haben einen Anspruch darauf, dass die Wohnräume in der Heizperiode tagsüber auf eine Temperatur von 20 Grad beheizt werden können“, sagt Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Die Temperatur muss mindestens zwischen 20 und 22 Grad liegen, ergänzt Janßen. Ist die Heizung defekt, haben Mieter einen Anspruch auf Instandsetzung der Heizung. Werner: „Es gehört zu den Hauptpflichten des Vermieters,

eine mangelfreie Wohnung zur Verfügung zu stellen, also auch die Beheizung sicherzustellen.“ Wie oben bereits dargestellt, spielt der Kalender dabei keine Rolle. „Es kann schon im September kalt werden und die Temperatur unter 20 Grad in der Wohnung fallen“, sagt er.

Benachrichtigung des Vermieters: Ist es in der Wohnung zu kalt, sollten die Mieter dies dokumentieren. Die Temperaturen sollten am besten dreimal am Tag in der Wohnung gemessen werden. „Das sollte morgens, mittags und abends zum Beispiel im Wohnzimmer auf Tischhöhe passieren, indem man ein Thermometer auf den Tisch legt“, sagt Janßen. Außerdem sollten Mieter dem Vermieter den Mangel schnellstmöglich anzeigen und ihn zur Beseitigung, also zur Reparatur der Heizung, auffordern und dafür eine Frist setzen.

Janßen empfiehlt, dies schriftlich zu tun, als E-Mail mit Empfangsbestätigung oder als Einschreiben. „Eine andere Möglichkeit ist, den Brief mit einem Zeugen beim Vermieter in den Briefkasten zu werfen“, sagt er. Wichtig ist, dass es einen Nachweis über die Zustellung gibt, damit dieser im Zweifelsfall, etwa vor Gericht, vorgelegt werden kann.

Die Frist, die die Mieter setzen, kann bei einer kalten Wohnung durchaus kurz sein. „Im Winter kommt es darauf an, dass die Reparatur schnell funktioniert. Daher ist eine Frist von zwei bis drei Tagen in Ordnung“, sagt Janßen, „bei einem kompletten Heizungsausfall und Minusgraden reicht auch ein Tag, weil die Wohnung ansonsten zu stark auskühlt.“



Mietminderung: Eine kalte Wohnung ist ein Mangel, der zu einer Mietminderung führen kann, wenn der Vermieter über den Mangel wie oben beschrieben informiert wurde. Wenn die Wohnung 18 bis 19 Grad warm ist, legen Gerichtsurteile eine Kürzung um fünf Prozent nahe, so Janßen. Liegen die Temperaturen bei 16 oder 17 Grad, könne um 30 Prozent gekürzt werden. „Bei 14 Grad oder weniger gilt eine Wohnung als nicht mehr bewohnbar. Dann ist eine 100-prozentige Mietminderung möglich – etwa bei einem Heizungsausfall im Winter“, sagt Janßen.

Bei der Berechnung der Minderung muss bedacht werden, dass sie nur für die Tage geltend gemacht werden kann, in denen der Mangel vorhanden war. Kostet eine Wohnung beispielsweise 465 Euro Kaltmiete und die Temperaturen in ihr lagen zehn Tage lang bei 16 Grad, würde das bedeuten, dass die Miete an zehn Tagen um 30 Prozent gemindert werden kann.

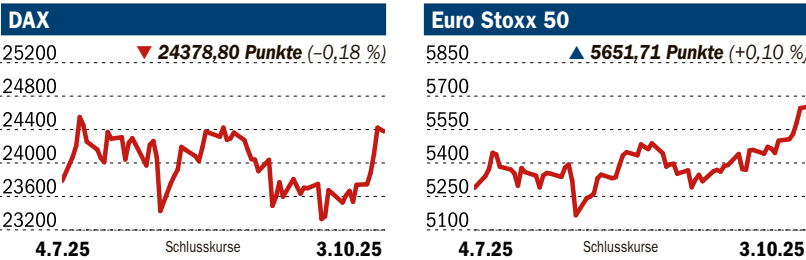
Im Beispielfall hieße das für den Monat Oktober: 465 (Euro) geteilt durch 31 (Tage) sind gleich 15 Euro. 30 Prozent davon sind 4,50 Euro, multipliziert mit zehn Tagen machen eine Mietminderung von 45 Euro. Um dem Vermieter anzuzeigen, dass der Mieter die Miete kürzen will, sollte er die Miete „unter Vorbehalt“ zahlen.

Mietzahlung unter Vorbehalt: Bei der Mietzahlung unter Vorbehalt wird dem Vermieter in der Mängelanzeige der Vorbehalt der Mietzahlung erklärt. „Sicherheitshalber sollte dieser Vorbehalt auch in dem Überweisungsträger für die Miet-

zahlung vermerkt werden“, sagt Werner. Die Miete müsse aber weiterhin in voller Höhe gezahlt werden, um nicht in Zahlungsverzug zu geraten. Janßen fügt hinzu, dass die Miete zwar im Vorhinein bezahlt wird, die Mietminderung aber trotzdem möglich ist. „Der Vermieter sollte, sobald der Mangel auftritt, schriftlich darauf hingewiesen werden, dass die Miete unter Vorbehalt gezahlt wurde.“ Die Minderung kann dann mit einer zukünftigen Mietzahlung verrechnet werden.

Selbst den Monteur bestellen: Nach Ablauf einer zuvor gesetzten Frist, ohne dass der Mangel beseitigt wurde, ist der Vermieter in Verzug. „In der Folge kann der Mieter die Kosten für die Mängelbeseitigung selbst übernehmen und sie anschließend dem Vermieter in Rechnung stellen“, sagt Janßen. „Problematisch könnte in dieser Konstellation sein, dass zunächst der Zugang zur Heizanlage geschaffen und notfalls eingeklagt werden muss“, sagt Werner, „auch dürften die Kosten für die Heizungsreparatur schnell in die Höhe gehen, sodass es ratsamer wäre, den Vermieter vorab auf Zahlung eines Kostenvorschusses in Anspruch zu nehmen.“

Heizofen nutzen: Um der Kälte Abhilfe zu schaffen, kann auch kurzfristig ein Heizofen genutzt werden. „Die Kosten fürs Gerät und für seinen Betrieb können gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden“, sagt Janßen. Eine Pauschale von fünf Euro pro Tag für die Nutzung hält Janßen für eine Möglichkeit.

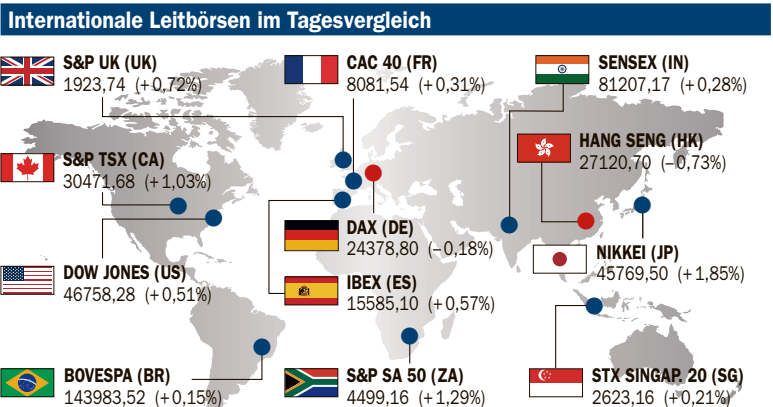


DAX	Schlusskurse	Div.	Kurs 03.10.	Veränderung Vortag in %	Div.- Rendite	12 Monate Tief	Hoch	KGW 2024	Markt. Mrd. €
Adidas *	2.00	187,60	+0,72	1,07	160,75	263,80	53,30	33,77	
Airbus SE	3.00	203,55	+0,79	1,47	124,74	204,65	38,19	160,3	
Allianz SE *	15.40	361,50	-0,22	4,26	281,80	380,30	14,70	139,6	
BASF SE *	2.25	44,27	+1,40	5,08	37,40	55,06	12,79	39,51	
Bayer *	0.11	28,85	-0,93	0,38	18,38	29,99	15,18	28,34	
Beiersdorf	1.00	90,52	-0,29	1,10	87,02	137,70	20,57	22,03	
BMW ST. *	4.30	86,42	-0,83	4,98	62,96	91,72	6,18	52,02	
Brenntag SE	2.10	53,28	+0,79	3,94	49,60	68,72	11,29	7,89	
Commerzbank	0.65	32,09	-0,43	2,03	13,90	38,40	17,35	36,18	
Continental	1.89	58,48	+1,14	3,24	40,98	59,56	9,45	11,70	
Daimler Truck Hldg.	1.90	35,80	+0,82	5,31	30,78	45,33	8,34	28,35	
Deutsche Bank *	0.68	30,28	+0,77	2,25	15,23	32,21	20,18	58,98	
Deutsche Börse *	4.00	226,60	-1,86	1,77	206,00	294,30	21,85	42,67	
Deutsche Post *	1.85	38,90	+0,36	4,76	30,96	44,27	13,65	46,68	
Deutsche Telekom *	0.90	29,07	-0,17	3,10	26,19	35,91	15,89	145,0	
E.ON SE	0.55	16,09	+0,78	3,42	10,44	16,55	14,63	42,50	
Fresenius M. C.	1.44	45,57	+0,18	3,16	35,00	54,02	19,39	13,37	
Fresenius SE	1.00	47,16	+0,32	2,12	31,60	48,07	24,95	21,60	
GEA Group	1.15	62,90	-1,10	1,83	43,98	66,80	24,38	10,24	
Hannover Rück SE	9.00	257,00	-0,23	3,50	235,90	292,60	13,28	30,99	
Heidelberg Materials	3.30	188,05	-1,26	1,75	95,82	212,20	16,87	33,55	
Henkel VZ.	2.04	69,64	-0,26	2,93	65,54	88,50	13,04	12,41	
Infinion Techn.	0.35	34,14	-0,28	1,03	23,17	39,43	17,97	44,58	
Mercedes-Benz Grp. *	4.30	55,41	+0,73	7,76	45,60	63,17	4,76	53,35	
Merck	2.20	120,85	+2,68	1,82	100,70	168,25	13,56	15,62	
MTU Aero Engines	2.20	392,50	+0,87	0,56	249,60	397,80	30,26	21,13	
Münchener Rück *	20.00	552,00	-0,18	3,62	457,00	615,80	11,92	72,12	
Porsche Hldg. SE	1.91	34,25	+0,12	5,58	30,46	41,10	2,24	5,24	
QIAGEN	0.25	39,74	+0,68	0,63	34,24	47,36	18,48	9,17	
Rheinmetall *	8.10	1962,50	-1,18	0,41	463,80	2008	90,23	85,48	
RWE	1.10	39,26	+0,56	2,80	27,76	39,35	14,28	29,20	
SAP SE *	2.35	230,15	-0,84	1,02	198,52	283,50	51,60	282,7	
Scout24 SE	1.32	104,20	+0,19	1,27	76,75	122,80	38,59	7,82	
Siemens *	5.20	241,20	+0,00	2,16	162,38	244,85	23,08	193,0	
Siemens Energy *	-	106,05	-2,21	-	33,16	110,35	-	84,77	
Siemens Health.	0.95	47,64	+1,56	1,99	41,21	58,48	21,56	53,74	
Symrise	1.20	75,22	+0,56	1,60	72,40	122,50	23,14	10,51	
Volkswagen VZ *	6.36	93,28	-0,13	6,82	78,86	114,20	3,37	19,23	
Vonovia SE	1.22	26,84	+0,34	4,55	24,03	33,16	13,42	22,43	
Zalando SE	-	26,96	-0,81	-	22,52	40,08	32,10	7,12	

▲ GEWINNER	aus DAX, MDAX und TecDAX vom 03.10. zum Vortag	▼ VERLIERER
thyssenkrupp	12,49	+5,49
Gerresheimer	37,96	+3,72
Sartorius VZ	229,00	+3,53
Carl Zeiss Meditec	45,24	+3,24
Knorr-Bremse	82,00	+2,69
Ionos Group SE	34,20	-3,39
Kontron	26,46	-2,29
Siemens Energy	106,05	-2,21
Jenoptik	18,34	-1,98
Deutsche Börse	226,60	-1,86

DIE BESTEN GELDMARKTFONDS IM VERGLEICH							
Titel	ISIN	Preis 03.10.	Performance in %				Lfd.Kosten %
			6 M.	1. J.	3. J.	5. J.	
Vontobel US Dollar Money B*	LU0120690226	159,10 USD	2,29	4,23	15,34	13,76	0,50
Deka Lux DekaLux-Geldm:USD*	LU00685060971	96,77 USD	2,12	4,35	15,31	15,09	0,57
Deka Lux Deka FlexZins TF*	LU0268059614	1002,76 EUR	1,97	3,41	13,34	10,17	0,47
Federated Her EuroKurzI*	IE0001475106	15,79 EUR	1,61	3,47	12,14	9,65	0,25
Federated ST USGovSec Inst S*	IE0003334947	193,54 USD	1,67	3,45	11,93	12,23	1,04
Schoeller Kurzinvest A	AT0000944806	66,80 EUR	1,44	3,15	10,83	10,14	

Alle dargestellten Investmentfonds sind Teilnehmer am Fonds Service, sortiert nach 3-Jahresperformance, berechnet nach BVI Methode. Laufende Kosten % = Anteil der Verwaltungskosten eines Fonds, hoher Prozentsatz = hoher Kostenanteil. Erscheinungswöchentliche wechselnde Kategorien: Aktien-, Renten-, Geldmarkt-, Misch-, Immobilien- und wertgesicherte Fonds. Keine Anlageberatung und -empfehlung.

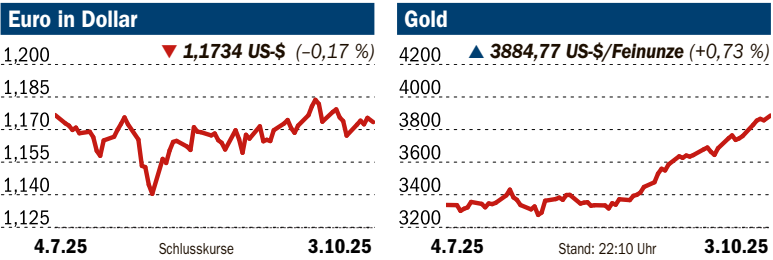


Oktoberfest

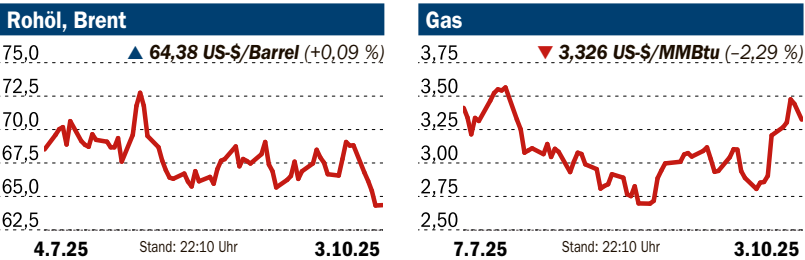
Der September hat sich, geradezu typisch für ein saisonales Muster, von der launischen Seite gezeigt. Weite Bereiche des Aktienmarktes hatten Mühe, ihre Niveaus zu halten, einige rutschten ab. Auch bei den Staatsanleihen kam es im Monatsverlauf zu einem Abbröckeln. Rohstoffe schlugen sich im Schnitt tapfer und Gold konnte seine gute Performance weiter ausbauen. Würde man rein schematisch nach saisonalen Mustern vorgehen, verspräche der Oktober jetzt ein Fest. Zumindest zeigt die durchschnittliche monatliche Entwicklung europäischer Aktien seit 1965 für den September ein Aufder-Stelle-treten. Der DAX-40 wies im Durchschnitt sogar merkliche Verluste aus. Darauf folgte jeweils eine positive, monatliche Entwicklung bis zum Jahresende. Und da nach

dem Oktoberfest vor dem Oktoberfest ist, ist das ein guter Anlass, aus Anlegerperspektive drauf zu schauen. Angenommen, jemand hat in weiser Voraussicht auf die kommenden Oktoberbeste 1960 20 D-Mark in einen breiten Strauß deutscher Aktien investiert und alle Erträge wieder angelegt. Daraus wären bis zu diesem Oktober insgesamt 909 Euro geworden, was noch jede (Bier-)Preisinflation geschlagen hätte. Bei einem Preis für die Maß von 15,20 Euro (so auf der diesjährigen Wiesen) ergäbe das 60 Maß. Noch besser: Bei einer Dividendenrendite von 3 % ergäben die 909 Euro ein Kapitaleinkommen von ca. 27 Euro – damit würden fast zwei Maß aus Dividenden gezahlt.

Dr. Hans-Jörg Naumer, Allianz Global Investors



WÄHRUNGEN		METALLE UND MÜNZEN		ZINSEN UND RENDITEN	
03.10. (1 € =)	EZB-Referenzkurse	03.10. (in €)	Ankauf Verkauf	Intern. Renditen	Angaben in Prozent
Dänemark	DKK 7,4667	Krügerrand (1 oz)	3184,5 3412,0	10J. Staatsanleihen	03.10. 02.10.
England	GBP 0,8726	Maple Leaf (1/2 oz)	1608,0 1790,7	Deutschland	2,70 2,70
Japan	JPY 172,9000	Maple Leaf (1/4 oz)	804,0 915,0	Frankreich	3,51 3,53
Polen	PLN 4,2555	Gold (1 kg)	104037,0 108651,0	Großbritannien	4,78 4,80
Schweden	SEK 11,0030	Silber (1 kg)	1247,0 1670,6	Italien	3,51 3,52
Schweiz	CHF 0,9343	Platin (100 g)	3778,0 5709,6	Japan	1,66 1,66
Tschechien	CZK 24,2770	(in €/100 kg)	02.10.	Schweiz	0,28 0,26
Ungarn	HUF 388,8800	Alum. f. Leitzwecke	257,0	USA	4,09 4,09
USA	USD 1,1734	Messing 63	819,0	Sonstige	03.10. 02.10.
		ACI Kupfemotierung 1036,7		REX	125,13 125,11
				Umlaufrendite	- 2,61



Dow Jones 30 und weitere Titel									
Schlusskurse	Div.	Kurs 03.10.	Veränderung Vortage in %	Div- Rendite	Tief	12 Monate	Hoch	KGW 2024	Markt. Mrd. €
3M (DJ30)	3,36	135,02	+3,62	2,30	103,00	149,38	20,92	71,92	
Abbott Lab	2,24	112,86	-0,83	1,86	101,42	133,78	17,28	196,4	
AbbVie Inc	6,56	200,50	+7,68	2,92	147,00	209,50	98,11	354,2	
Amazon.com (DJ30)	-	187,50	-0,26	-	141,00	233,70	38,90	1999,7	
American Express (DJ30)	2,80	282,00	-3,90	0,93	195,58	313,75	23,59	196,2	
Amgen (DJ30)	9,13	254,90	+9,82	3,34	230,00	307,05	39,28	137,2	
Apple Inc. (DJ30)	1,02	219,20	+0,07	0,43	152,08	248,70	42,13	3253,0	
Bank of America	1,00	43,22	-3,96	2,14	29,70	47,05	15,62	320,1	
Boeing (DJ30)	8,22	185,24	-2,75	3,96	115,80	209,00	-	140,1	
Booking Hold.	35,85	4643,00	-2,52	0,71	3604	5038	31,17	150,5	
Caterpillar (DJ30)	5,42	427,00	+7,15	1,17	238,50	427,00	22,62	200,0	
Chevron Corp. (DJ30)	6,52	130,38	-5,01	4,62	117,04	160,04	15,69	225,3	
Cisco Systems (DJ30)	1,63	58,49	+1,60	2,49	44,00	64,34	26,94	231,2	
Citigroup	2,18	82,98	-4,94	2,42	49,50	88,79	16,16	152,8	
Coca-Cola (DJ30)	1,94	56,83	+1,48	3,16	55,83	69,00	27,02	244,6	
Costco	4,92	781,80	-0,56	0,57	768,70	1033	55,34	346,7	
Disney Co. (DJ30)	0,50	96,25	-0,43	0,45	71,97	112,52	41,56	173,1	
Eli Lilly	5,20	714,30	+16,20	0,68	537,40	888,80	71,33	676,1	
Exxon Mobil	3,84	95,26	-5,36	3,75	87,73	117,76	14,27	406,4	
GE Aerospace	1,12	254,00	+1,40	0,41	131,00	262,50	49,39	269,1	
Goldman Sachs (DJ30)	11,50	676,70	-0,91	1,57	385,05	697,60	19,35	204,9	
Home Depot (DJ30)	9,00	336,50	-3,84	2,47	295,00	411,40	26,07	334,9	
Honeywell (DJ30)	4,58	179,78	+0,77	2,27	161,00	229,60	20,14	114,1	
IBM (DJ30)	6,67	248,75	+1,53	2,49	182,68	255,10	44,74	231,2	
Johnson & Johnson (DJ30)	4,91	161,10	+5,25	2,82	129,00	161,60	32,40	388,0	
JP Morgan Chase (DJ30)	4,80	263,80	-1,84	1,69	179,70	271,15	15,65	725,4	
Linde PLC	5,56	397,20	-1,54	1,29	360,00	449,80	34,02	186,3	
Lowe's	4,55	210,70	-3,46	2,02	182,02	263,00	18,70	118,2	
McDonald's (DJ30)	6,78	256,00	-1,80	2,45	242,25	300,25	26,26	182,7	
Merck & Co. (DJ30)	3,12	75,90	+14,31	3,80	65,50	102,80	13,19	189,6	
Meta Platforms	2,03	610,00	-3,56	0,31	415,00	707,60	29,11	1323,1	
Microsoft (DJ30)	3,32	441,60	+0,95	0,69	311,55	490,10	43,73	3262,5	
Morgan Stanley	3,55	133,78	-1,50	2,45	85,00	138,30	19,54	213,6	
Netflix	-	981,10	-4,99	-	636,40	1140	56,81	416,6	
Nike (DJ30)	1,57	62,17	+5,27	2,33	46,00	78,44	19,42	73,9	
Nvidia (DJ30)	0,04	158,00	+4,15	0,02	75,29	162,66	-	3839,4	
Oracle	1,70	244,10	+0,78	0,64	106,30	294,40	75,04	695,9	
PepsiCo	5,33	121,82	+1,67	4,05	109,00	163,50	20,53	166,8	
Phillip Morris	5,30	130,14	-7,83	3,77	107,68	160,84	33,74	202,6	
Procter & Gamble (DJ30)	4,08	129,80	-0,11	2,87	128,02	171,40	24,67	303,8	
QUALCOMM Inc.	3,48	144,36	-0,29	2,17	105,16	174,98	18,65	155,8	
RTX Corp.	2,52	143,08	+2,30	1,64	98,53	143,12	46,94	191,5	
Salesforce Inc. (DJ30)	1,20	204,15	-1,59	0,55	195,98	359,30	56,41	194,4	
Sherwin Williams (DJ30)	2,86	292,90	+0,31	0,90	278,95	384,85	32,21	73,03	
Travelers Corp. (DJ30)	4,15	238,60	+2,01	1,61	204,70	254,20	12,88	53,72	
UnitedHealth (DJ30)	8,18	306,70	+3,81	2,46	204,90	589,70	23,03	277,8	
Verizon (DJ30)	2,69	37,22	-0,28	6,74	35,02	43,64	10,53	156,9	
VISA Inc. (DJ30)	2,22	300,05	+4,02	0,69	249,05	349,20	36,18	509,7	
Walmart Inc. (DJ30)	1,45	87,40	-1,16	1,53	70,35	101,14	53,34	695,2	
Wells Fargo	1,50	68,24	-4,51	2,03	49,67	78,61	14,80	219,2	