

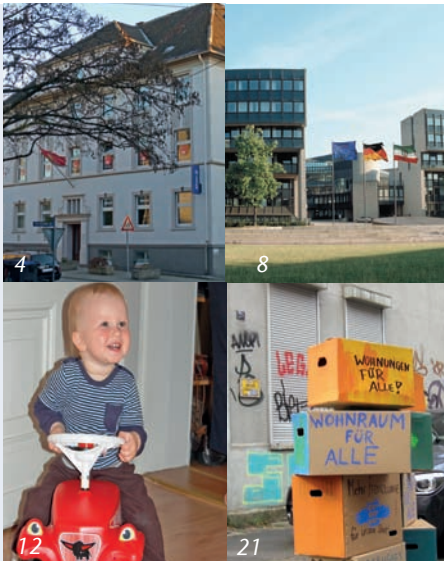
Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



*Proteste gegen Leerstände:
Zahl sinkt kaum noch*

*Kinder als Mieter:
Was dürfen sie?*



BO + WAT:
Bürogemeinschaft kommtS. 4

Neu für Bochum:
HeizspiegelS. 5

Nebenkosten:
ErfindungsreichS. 6

Immer wieder:
Trickserei bei Mieterhöhungen...S. 7

Landtagswahl:
Schatten vorausS. 8

Eigentumsförderung:
Zombie aus den 90ernS. 9

Wohnungspolitik:
Experten für gemeinen Nutzen S. 10

Grundsteuerreform:
Murks in SichtS. 11

Kinder als Mieter:
Was dürfen sie?S. 12

Serie nachhaltig wohnen:
Kindersicherheit im Haushalt ..S. 14

BGH-Urteile:
Neues aus KarlsruheS. 16

Aktionsbündnis:
Vonovia im VisierS. 18

Vor 30 Jahren:
Heusner-Viertel abgerissenS. 19

Leerstände:
Zahl sinkt kaum nochS. 20

Vorgestellt:
Netzwerk „Stadt für Alle“S. 21

Strommessgeräte

Wieviel Strom verbraucht Ihre Waschmaschine bei 30 Grad? Oder wieviel Ihr Fernseher im Standby-Betrieb? Das sagen Ihnen unsere Strommessgeräte aufs Watt genau.

Sie können die Geräte bei uns für maximal eine Woche kostenfrei ausleihen. Erst bei längerer Ausleihe wird ein Entgelt fällig. Einzige Bedingung: Es ist eine Kauti- on in Höhe von 50 Euro zu hinterlegen, die Ihnen bei ordnungsgemäßer Rückgabe



selbstverständlich wieder ausgezahlt wird. Details zu den Regeln der Ausleihe erfahren Sie unter der Rufnummer 0234 / 96 11 40.

Ortstermine

Wohnungsmängel? Feuchtigkeitsschäden? Begleitung bei der Wohnungsübergabe? Wohngifte-Messung? Wohnflächen-Berechnung?

Unser Mann im Außendienst kommt zu Ihnen nach Hause. Dipl. Ing. Bernd Eckstein ist Baubiologe und Energieberater mit BAFA-Zulassung. Im Preis von 85 € (Preisänderungen vorbehalten) sind An- fahrt, Kurzgutachten und Mehrwertsteuer enthalten.



Kontakt: Fon: 02302 / 58 54 77,
Fax: 02302 / 58 54 75,
Mail: b-eckstein@versanet.de.
Bitte klären Sie die Notwendigkeit einer Ortsbegehung vorab in der Rechtsberatung.

Sie können uns bei Facebook besuchen: [facebook.com/Mieterverein.Bochum](https://www.facebook.com/Mieterverein.Bochum) und auf Twitter folgen: [@MieterBO](https://twitter.com/MieterBO)

Impressum

Herausgeber:
DMB – Mieterverein Bochum,
Hattingen und Umgegend e. V.,
Brückstraße 58
44787 Bochum

Redaktion:
Michael Wenzel, Tobias Scholz (ts), Rai-
ner Stücker, Martin Grebe (mag),
v.i.S.d.P.: Aichard Hoffmann (aha)

Fon: 0234 / 96 11 4 - 44
Fax: 0234 / 96 11 4 - 74
E-mail: mensch.mieter@mvbo.de
Namentlich gekennzeichnete Beiträge
geben nicht unbedingt die Meinung der
Redaktion wieder.

Anzeigen: Michael Wenzel
Fon: 0234 / 96 11 4 - 40
Fax: 0234 / 96 11 4 - 70
E-Mail: gf@mvbo.de

Titelbild: Rainer Midlaszewski
Druck: Lensing-Druck, Dortmund
Auflage: 22.000

Liebe Mitglieder!

Ein ereignisreiches Jahr liegt hinter uns. Ein Jahr, in dem der Mieterverein auch politisch stark gefordert wurde. In Bochum hat die Stadt angefangen, ein Handlungskonzept Wohnen zu erstellen. Es ist erfreulich, dass das nicht nur hinter verschlossenen Rathaustüren passiert. Stattdessen findet ein breit angelegter Konsultationsprozess statt, in dem die verschiedenen Akteure am Wohnungsmarkt in mehreren Workshops einbezogen werden.

Auch der Mieterverein beteiligt sich daran. Wir haben diesen Prozess außerdem zum Anlass genommen, die Resolution zur kommunalen Wohnungspolitik, die die letzte Mitgliederversammlung beschlossen hat, zu einem ausführlichen Thesenpapier auszuformulieren und in den Prozess einzubringen. Erste Gespräche mit Ratsfraktionen darüber sind verabredet. Sie finden das Thesenpapier unter www.mvbo.de/service/downloads/.

Wir sind überzeugt, dass Neubau die Probleme am Wohnungsmarkt allein nicht lösen kann. In Bochum gibt es 197.000 Wohnungen. Selbst 1.000 neue sind da nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Und wenn 300 davon Sozialwohnungen wären, würde das gerade mal die kompensieren, die durch Bindungsauslauf wegfallen. Deshalb haben wir uns eine Zweckentfremdungssatzung auf die Fahnen geschrieben. Noch immer stehen 7.800 Wohnungen in Bochum leer. Wir wollen, dass die Stadt Vermietern hilft, denen das Geld fehlt, marode Bausubstanz instand zu setzen. Aber wir wollen auch, dass sie denen Druck macht, die sich hartnäckig verweigern. Mehr zum Thema finden Sie auf Seite 20.

Auch die Arbeit am neuen Mietspiegel hat viel Kraft gekostet. Jetzt ist er fast fertig. Da noch ein paar Unklarheiten zu beseitigen sind, wird er wohl nicht ganz pünktlich zum 1. Januar erscheinen. Aber man kann schon jetzt sagen, dass er auf einer



Geschäftsführer Michael Wenzel

hervorragenden Datenbasis stehen wird. Und der Mietenanstieg fällt offenbar geringer aus, als wir befürchtet hatten.

Alle guten Wünsche für die Feiertage und das neue Jahr!

Ihr

Verbraucherzentrale

Sonderkonditionen für Mitglieder des Mietervereins Bochum gibt es bei der Verbraucherzentrale in der Großen Beckstraße 15. So gibt es beim Kauf von Broschüren oder anderen Publikationen einen Preisnachlass von 10 Prozent. Die Verbraucherrechtsberatung, die normalerweise 9 € kostet, ist für unsere Mitglieder kostenlos.

Eine Bescheinigung über Ihre Mitgliedschaft oder einen Beratungsgutschein erhalten Sie in unserer Bochumer Geschäftsstelle, die nur 200 Meter entfernt ist. Auf Wunsch senden wir Sie Ihnen auch per Post nach Hause.



Mediation

Bei Streit unter Mietern übernimmt der Mieterverein keine rechtliche Vertretung. Das verbietet unsere Satzung. Wir bieten aber die Möglichkeit einer Mediation an. Sie kann helfen, Nachbarschaftskonflikte ohne Krieg zu lösen. Wir arbeiten zu diesem Zweck mit Anja Buschmann zusammen, Dozentin für Physiotherapie und erfahrene Mediatorin. Ihre Methode ist die der „gewaltfreien Kommunikation“ nach Dr. Marshall Rosenberg. Wenn Sie das Angebot interessiert, wenden Sie sich zunächst an Ihre/n zuständige/n Rechtsberater/in. Es folgt dann zunächst ein 4-Augen-Gespräch mit Frau Buschmann und anschließend – wenn die andere Seite mitmacht – die eigentliche Mediation. Die Beratung ist für Mitglieder kostenlos.



Neuer Kollege

York Redeker beerbt Rainer Papenheim

Der Generationswechsel im Mieterverein schreitet voran. Nach Ralf Berger geht mit Rainer Papenheim Ende Januar der Nächste aus unserem alten Rechtsberaterriege in Rente. Sein Nachfolger hat bereits bei uns angefangen: Seit dem 1. November verstärkt York Redeker das Team.

Redeker ist 55 Jahre alt und hat natürlich schon einiges an Berufserfahrung gesammelt. Er hat als Redaktionsjurist bei RTL gearbeitet, danach bei der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, anschließend als selbstständiger Jurist und anschließend



Geht bald: Rainer Papenheim



Schon da: York Redeker

als Rechtsanwalt in Anwaltskanzleien. Er kennt das Beratungsgeschäft also aus dem FF und ist als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht eine echte Verstärkung für unser Team. MieterForum heißt den Neuen herzlich willkommen!

Mietervereine Bochum und Wattenscheid

Bürogemeinschaft kommt

41 Jahre nach dem nicht ganz freiwilligen Zusammenschluss der Städte Bochum und Wattenscheid kommt die Integration einen riesengroßen Schritt voran. Die immer noch selbstständigen Mietervereine der beiden Städte haben eine verstärkte Zusammenarbeit beschlossen.

Die Mitgliederversammlung des Mietervereins Wattenscheid wählte am 7. Dezember einen neuen Vorstand. Ihm gehören außer dem bisherigen 1. Vorsitzenden Franz-J. Zakrzewski die beiden Geschäftsführer des Bochumer Vereins an: Sabine Mosler-Kühr und Michael Wenzel.

Alle Beteiligten hatten vorher eine umfassende Kooperation verabredet. Beginnen soll sie mit einer Bürogemeinschaft: Die beiden Vereine wollen ihre Mitglieder gemeinsam betreuen. Das heißt konkret, dass die Wattenscheider Mitglieder des Mietervereins Bochum auch die Geschäftsstelle des Mietervereins Wattenscheid in der Nikolaistraße 2 aufsuchen und umgekehrt die Mitglieder des Mietervereins Wattenscheid auch nach Bochum kommen können.

Die Wattenscheider Geschäftsstelle wird dann an zwei Tagen pro Woche ca. 10 statt bisher 2 Stunden Beratung anbieten. Start der Kooperation ist für Mitte Februar geplant.



Die Geschäftsstelle, die die Mietervereine Bochum und Wattenscheid künftig gemeinsam nutzen werden, liegt verkehrsgünstig an der Ecke Otto-Brenner-Straße / Nikolaistraße.

Unsere Wattenscheider Mitglieder werden über die Neuerungen noch in einem detaillierten Schreiben informiert. Der Mieterverein Bochum freut sich, seinen Mitgliedern dann neben Bochum (Brückstraße 58) und Hattingen (Bahnhofstraße 37) eine dritte Anlaufsstelle anbieten zu können. Für die Wattenscheider Mieter bringt die Kooperation wesentlich mehr Beratungszeit.

Erstmals wieder Heizspiegel für die Stadt

Bochumer heizen sparsam

Alle Jahre wieder gibt der Heizspiegel von co2online Mietern einen Fingerzeig, ob ihre Heizkosten im Vergleich zum Durchschnitt günstig oder eher hoch sind. Einen rechtsverbindlichen Charakter – wie etwa ein Mietspiegel – hat er nicht. Aber er hilft einzuschätzen, ob es sich lohnt, das eigene Heizverhalten einmal kritisch zu hinterfragen – oder seine Heizkostenabrechnung juristisch prüfen zu lassen. In diesem Jahr gibt es nach vielen Jahren erstmals wieder eine Besonderheit: einen Heizspiegel speziell mit Bochumer Werten.

Die Heizperiode hat begonnen. Und Ende Dezember werden wieder viele Mieter ihre Heizkostenabrechnung für das vergangene Jahr bekommen. Stets ein Grund, sich mit den Kosten zu befassen – und sich die Frage zu stellen, ob sie in dieser Höhe eigentlich normal sind.

Dabei hilft der Bochumer Heizspiegel 2016, der von der Stadt Bochum in Kooperation mit dem Mieterverein erstellt wurde. Auf Basis von Verbrauchsdaten der letzten zehn Jahre und differenziert nach Gebäudegröße und Art der Heizung bietet dieser Trend-Heizspiegel eine grobe Orientierung für die eigenen Heizkosten. Liegt ein Haushalt deutlich über dem Schnitt, ist etwa über eine entsprechende Energieberatung nachzudenken. Ansprechpartner dazu sind ebenfalls im Bochumer Heizspiegel zu finden.

Im Vergleich zum ebenfalls neuen bundesweiten Heizspiegel weist der Bochumer deutlich niedrigere Werte aus. Offenbar ist die Gebäudesubstanz in Bochum besser oder das Klima milder als im Durchschnitt – oder die Bochumer heizen sparsamer. Bezieher von Leistungen nach dem SGB II oder IIX brauchen sich aber keine Sorgen über Kürzungen zu machen. Hier wird weiter der bundesweite Heizspiegel angewendet.

Zu erhalten ist der Heizspiegel im Technischen Rathaus, im BVZ, bei der Verbraucherzentrale, beim Mieterverein oder im Internet unter www.bochum.de/klimaschutz.



Heizspiegel

BOCHUM 2016

Vergleichswerte zu Heizenergieverbrauch,
Heizkosten und CO₂-Emissionen
für das Abrechnungsjahr 2015

Aktion für den Klimaschutz
CO₂

EIN PROJEKT VON:
co2online

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:
STADT BOCHUM

IN KOOPERATION MIT:
Mieterverein
Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

UNTERSTÜTZT VON:
KAPPEL
Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH

VONOVIA

Nebenkosten

Erfindungsreichtum ohne Grenzen

Nebenkosten haben sich wegen ihrer inzwischen schmerzhaften Höhe längst den Spitznamen „zweite Miete“ erworben. Doch damit nicht genug: Sie werden nicht nur immer höher, sondern auch immer mehr. Das Gesetz nennt 16 umlagefähige Nebenkostenarten und zählt sie alle einzeln auf. Doch leider ist diese Aufzählung nicht abschließend: Nummer 17 trägt den Titel „sonstige Betriebskosten“. Und da öffnet sich ein weites Feld für Phantasien, auf dem sich vor allem Wohnungsbaugesellschaften immer ausgiebiger tummeln.



Immer mehr Mieter finden in ihren Nebenkostenabrechnungen Positionen, die es vorher dort nicht gab. „Baumkontrolle“ ist ein frühes Beispiel, und angefangen hat damit ein Unternehmen, das damals Deutsche Annington hieß. Und „Gasinnendruckprüfung“ ist ein Beispiel aus diesen Tagen, und es stammt von einem Unternehmen, das heute Vonovia heißt. Ein Schuft, wer denkt, dass es dasselbe ist.

Allerdings steht Annington/Vonovia mit der Masche keineswegs allein da. Dichteproofungen der Gasleitungen will zum Beispiel auch die LEG jetzt regelmäßig alle 12 Jahre durchführen – und bezahlt haben. Und die Mietverträge von VIVA-WEST enthalten neben den 16 Betriebskostenarten, die in der Betriebskostenverordnung stehen, sage und schreibe 30 „sonstige Betriebskosten“.

„Das heißt nicht, dass alle diese Kosten tatsächlich in jedem Haus anfallen und von den Mietern bezahlt werden müssen“, sagt Marian Totzek, Rechtsanwalt beim Mieterverein. „Die Wohnungsgesellschaften sichern sich in ihren Mietverträgen gegen immer mehr Eventualitäten ab. Denn grundsätzlich gilt, dass nur das, was dort ausdrücklich vereinbart ist, kann auch auf die Mieter umgelegt werden, wenn die Kosten irgendwann tatsächlich anfallen.“

Konkret gibt es drei Bedingungen für die Umlagefähigkeit von Nebenkosten:

1. Sie müssen gesetzlich zulässig sein. Das ist bei den 16 Kostenarten, die die Betriebskostenverordnung namentlich nennt, automatisch der Fall, und bei „sonstigen Betriebskosten“ dann, wenn sie im Vertrag genannt sind und den Mietern außerdem schriftlich angekündigt werden, bevor sie das erste Mal erhoben werden.
2. Sie müssen vertraglich vereinbart sein – das heißt namentlich im Mietvertrag stehen, egal ob es die 16 Standard- oder sonstige Kosten sind.
3. Sie müssen tatsächlich angefallen sein. Kein Mieter muss für einen Hausmeister zahlen, den es gar nicht gibt, auch wenn er zulässig und vereinbart ist.

Regelmäßig anfallend

Eine weitere Bedingung gibt es, damit Kosten überhaupt als Betriebskosten angesehen werden können. Sie müssen „regelmäßig anfallen“. Eine Dachrinnenreinigung zum Beispiel fällt dann unter Betriebskosten, wenn in der Nähe des Hauses so viele Bäume stehen, dass sie nach jedem Herbst erfolgen muss. Ist das nicht der Fall und die Notwendigkeit eine Ausnahme, handelt es sich um eine Reparatur, die der Vermieter bezahlen muss.

„Regelmäßig ist allerdings ein dehnbarer Begriff“, sagt Marian Totzek. „Die Gasinnendruckprüfung findet nur alle 12 Jahre statt. Aber alle 12 Jahre ist auch regelmäßig.“

Einen Streitpunkt gibt es aber bei einem anderen Aspekt. Vonovia möchte – für schlappe 17 Euro – jedes Jahr eine Sichtprüfung der Gasleitungen im Gebäude und in den Mieterwohnungen vornehmen. Aber: Was soll eine reine Inaugenscheinnahme über die Dichtigkeit von Gasleitungen aussagen? Eine Undichtigkeit kann man schließlich nicht sehen!

Verkehrssicherheit

Ohnehin haben die Juristen des Mietervereins erhebliche Zweifel, ob Maßnahmen, die der Überprüfung der Verkehrssicherheit von Dingen dienen, die zur „Mietsache“ gehören, überhaupt umlagefähig sind. „Man sollte meinen“, findet Marian Totzek, „dass der Vermieter auf seine eigenen Kosten dafür zu sorgen hat, dass Dinge, die er mitvermietet hat, auch sicher sind, egal ob Bäume, Gasleitungen oder Wege. Aber die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist in der Frage wackelig. Wir würden uns deshalb freuen, wenn sich mal ein Mitglied mit Rechtsschutzversicherung bereithalten würde, sowas bis zur letzten Instanz durchzuklagen.“

Immer wieder

Trickserei bei Mieterhöhungen

Auch bei der Grundmiete wird sehr gerne geschummelt. Zwar sind die rechtlichen Regelungen eigentlich ganz klar und ziemlich eindeutig: Eine Mieterhöhung ist eine Vertragsänderung und wird nur wirksam, wenn beide Vertragspartner – also auch der Mieter! – zustimmen. Aber um diese Zustimmung zu erreichen, lassen sich manche Vermieter ganz schön raffinierte Tricks einfallen. Wir beantworten die wichtigsten Fragen.

? In meiner Mieterhöhung wird ganz oben ein Paragraf aus einem Gesetz genannt, den ich nicht kenne. Ist das wichtig?

! Sogar sehr wichtig. Die Regelungen zur Miethöhe stehen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). In Frage kommen drei Paragraphen: § 559 regelt die Mieterhöhung nach einer Modernisierung – das ist ein Sonderfall. § 558 ist die ganz normale Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die jeder kennt. Sie wird meist mit dem Mietspiegel begründet. Ist die Miethöhe korrekt ermittelt, muss man als Mieter zustimmen, sonst wird man auf Zustimmung verklagt und verliert einen Prozess. Und dann gibt es noch den § 557. Er regelt eine „freiwillige“ Mieterhöhung, der man nicht zustimmen muss. Es ist aber schon passiert, dass Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen auf § 557 gestützt haben, es aber genauso formuliert haben, als ginge es um § 558, und eine Zustimmung verlangt haben. Deshalb genau hinsehen!

? Meine Mieterhöhung ist mit dem Mietspiegel begründet. Wie kann ich prüfen, ob die Wohnung richtig eingeordnet wurde?

! Sie müssen den Mietspiegel selbst zur Rate ziehen. Er enthält eine Tabelle, die nach Baujahr und Größe der Wohnung gegliedert ist. Im Tabellenfeld – entscheidend ist der Mittelwert – steht ein Preis. Das ist die Basismiete. Aber anschließend muss man die komplette Zu- und Abschlagsliste durchgehen und den Basiswert um den entsprechenden Betrag korrigieren, wenn eine der dort genannten



Eigenschaften auf die eigene Wohnung zutreffen. Erst ganz am Ende dieser Rechnung steht die richtige Miethöhe.

? Mein Vermieter hat im Mietspiegel nicht den Mittelwert, sondern den Oberwert der Preisspanne gewählt. Darf er das?

! Im Prinzip ja. Zumindest wird die Mieterhöhung dadurch nicht unwirksam. Im Gesetz steht, dass es ausreicht, wenn die geforderte Miete irgendwo in der Preisspanne liegt. Aber der Mietspiegel selbst kann Vorschriften darüber machen, wozu die Preisspanne benutzt werden darf. Im Bochumer und im Hattinger Mietspiegel wird verlangt, dass eine Abweichung vom Mittelwert begründet werden muss mit konkreten Eigenschaften der Wohnung, die eine typische Wohnung dieses Baujahres nicht hat. Das dürfen dann aber keine Eigenschaften sein, für die es im Mietspiegel bereits einen fixierten Zuschlag gibt. Hat der Vermieter zum Beispiel bereits einen Zuschlag für „gute Wohnlage“ ge-

macht, kann er nicht anschließend noch wegen der guten Wohnlage an den Oberwert der Preisspanne gehen.

? Meine Mieterhöhung ist überhaupt nicht mit dem Mietspiegel begründet, sondern mit drei Vergleichswohnungen. Ist das zulässig?

! Zulässig schon. Das heißt, die Mieterhöhung ist nicht automatisch unwirksam, wenn sie statt mit dem Mietspiegel mit Vergleichswohnungen, einem Sachverständigengutachten oder einer Mietdatenbank begründet wird. Ob man die Höhe allerdings akzeptieren muss, hängt auch davon ab, ob es in der Stadt einen Mietspiegel gibt und ob er qualifiziert ist. Wenn letzteres der Fall ist – und in Bochum und Hattingen ist das so –, wird es für den Vermieter schwer, mehr zu verlangen. Er muss den Wert, der dort steht, sogar ausdrücklich nennen, selbst dann, wenn er die Mieterhöhung eigentlich mit Vergleichswohnungen begründet.



Landtagswahl

Schatten voraus

Bedeutende Ereignisse werfen ihre Schatten voraus. Das gilt natürlich auch für Wahlen. Die nächste, die in unseren Breitengraden ansteht, ist die Landtagswahl am 14. Mai. Derzeit schreiben die Parteien an ihren Wahlprogrammen, Interessenverbände formulieren ihre Forderungen. Der Deutsche Mieterbund NRW hat „Wahlprüfsteine“ an die Parteien geschickt und um Beantwortung gebeten. Und auch Mieterforum Ruhr hat seine „Erwartungen“ in einem Thesenpapier zusammengefasst. Wie immer gehen sie an einigen Stellen etwas weiter. Die zwei wichtigsten stellt MF vor.

Gemeinnützigkeit geht auch im Land

Auf Bundesebene wird über eine Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit nachgedacht. Doch mit einer schnellen gesetzlichen Regelung ist nicht zu rechnen (siehe Seite 10). Das muss aber nicht heißen, dass sich in dieser Hinsicht an Rhein und Ruhr nichts tun muss. Mieterforum Ruhr schlägt vor, dass das Land NRW Ziele und Regeln einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft formuliert und mit geeigneten Wohnungsunternehmen durch Gesellschaftsvertrag, Beteiligung, Gesetz oder eine Sicherung im Grundbuch verbindlich vereinbart. Sinn ist eine dauerhafte Bindung des Unternehmens, seines Vermögens und/oder seiner Wohnungen.

Im Gegenzug zu dieser gemeinnützigen Bindung und zur Bereitstellung der benötigten Wohnungen sollten die Wohnungs-

unternehmen besondere Unterstützungen durch die öffentliche Hand erhalten, die über die allgemeine Wohnraumförderung hinausgehen. Zum Beispiel könnte das Land direkt oder über Zwischenträger die Eigenkapitalbasis bei gemeinnützigen Unternehmen stärken, um diese zu befähigen, mehr sozialen Wohnungsbau zu betreiben. Ebenso könnten gemeinnützigen Unternehmen günstigere Konditionen bei der Vergabe von sozialen Wohnraumfördermitteln und von Grundstücken erhalten.

Von der Wohnungsaufsicht zum Bewirtschaftungsgesetz

Das Mietrecht und die Wohnungsaufsicht passen nicht mehr für neue Vermietertypen. Hiervon sind Mieter aus NRW noch stärker betroffen als in anderen Regionen. Solange der Bund sei-

ne Kompetenzen nicht nutzt, muss das Land über ein Wohnungswirtschaftsgesetz nachdenken, das über die bisherigen Wohnungsaufsichtsbestimmungen hinaus Anforderungen an die Verwaltung und laufende Bewirtschaftung von Wohnungen bestimmt:

- getrennte Verwaltung von Bewirtschaftungsbudgets bei größeren Unternehmen,
- ausreichende Instandhaltungsrücklagen,
- eine ladungsfähige Anschrift im Inland,
- eine ausreichend legitimierte Hausverwaltung in der Nähe der bewirtschafteten Wohnungen,
- Auskunftsanspruch für Mieter in allen für sie wichtigen Fragen der Bewirtschaftung,
- flächendeckendes Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.



Foto: Thorben Wengert / pixelio.de

Zombies sind Untote, die die unangenehme Eigenschaft haben, immer dann aus den Gräbern zu steigen, wenn man sie am wenigsten brauchen kann. So ist es auch mit der Eigentumsförderung, die die frühere rotgrüne Koalition 2005 völlig zu Recht beerdigt hat, und der Bundesbauministerin Barbara Hendricks schon 2017 – also noch vor der Bundestagswahl – neues Leben einhauchen will.

Die Sozialdemokratin hat entdeckt, dass viele Familien zwar eigentlich genug Geld verdienen, um angesichts der niedrigen Zinsen die laufenden Kosten einer Eigentumsfinanzierung tragen zu können, ihnen aber das Eigenkapital fehlt, das die Banken nun mal sehen wollen, bevor sie die nötigen Kredite gewähren. An dem Punkt will sie helfen, zumindest in den überhitzten Wohnungsmärkten der Ballungszentren, und zwar konkret mit 8.000–20.000 €, je nach Kinderzahl – als geschenkter Zuschuss und unabhängig davon, ob neu gebaut oder eine bestehende Immobilie gekauft wird.

In der Summe ist das zwar weniger als bei der alten Eigenheimzulage und es würden gezielter nachfragestarke Regionen und kinderreiche Familien gefördert. Aber ansonsten würden alle Probleme wieder auf-
erstehen, die 2005 beerdigt worden sind:

– Es würden in einer nicht definierbaren

Höhe nicht Neubauten, sondern bloße Eigentumsverhältnisse gefördert.

- Die staatlichen Mittel ließen sich, anders als alle anderen Fördermaßnahmen für das Wohnen, nicht deckeln. Jede Familie, die die Voraussetzungen erfüllt, hätte Anspruch auf die Förderung. Vor 2005 gab der Bund bis zu 10 Mrd. Euro jährlich für die Eigentumsförderung aus.
- Die Förderung würde die Nachfrage nach Wohneigentum in den Ballungszentren noch weiter erhöhen – und damit auch die Preise steigen lassen; denn das Angebot wird ja nicht größer.
- Die Anbieter von Eigenheimen wüssten auch die gestiegene Kaufkraft der Nachfrager zu schätzen – die Preise würden auch dadurch weiter steigen.
- Schwellenhaushalte, die sich ein Eigenheim vielleicht so grade eben, vielleicht aber auch gerade eben nicht leisten können, würden verführt, sich stärker zu verschulden. Dabei ist das Risiko derzeit sowieso sehr hoch: Die niedrigen Zinsen erlauben Vielen, eine vergleichsweise hohe Schuldenlast zu tragen. Aber die Zinsen für Baukredite liegen nicht ewig fest. Lange Laufzeiten zu vereinbaren empfiehlt sich.

Man kann nur hoffen, dass sich Frau Hendricks bei Finanzminister Schäuble die Zähne ausbeißt. aha

Mietrechtsnovelle gestoppt

Die zweite Stufe der geplanten Mietrechtsnovelle wird vor der nächsten Bundestagswahl nicht mehr umgesetzt. Die Fraktion der Linken hatte beantragt, dass der seit April vorliegenden Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums endlich im Bundestag zur Beratung eingebracht wird. Diesen Antrag lehnte die Stimmenmehrheit der großen Koalition am 21. September ab.

Der Deutsche Mieterbund reagierte enttäuscht: „Die Koalitionsfraktionen sind offensichtlich nicht in der Lage, versprochene und angekündigte Mietrechtsverbesserungen in die Tat umzusetzen“, kommentierte DMB-Direktor Lukas Siebenkotten.

Grundgesetzänderung für Sozialwohnungsbau

Bundesbauministerin Barbara Hendricks will das Grundgesetz ändern, um eine Zuständigkeit des Bundes für den Sozialen Wohnungsbau über das Jahr 2019 hinaus sicherzustellen. Seit der Föderalismusreform ist die Wohnungsbauförderung allein Ländersache. Der Bund, der früher die Hälfte der Finanzierungslast getragen hat, zahlt bis einschließlich 2019 sogenannte „Kompensationsmittel“ an die Länder – zunächst 550 Mio. Euro, seit 2016 1.050 Mio. Euro.

Der Deutsche Mieterbund hält mindestens 1,5 Mrd. Euro für erforderlich, um das Defizit von derzeit 1 Mio. Wohnungen in Deutschland abzubauen. Ohne eine Grundgesetzänderung dürfte der Bund jedoch ab 2020 gar nichts mehr für die Wohnraumförderung zahlen.



Experten für gemeinen Nutzen

Mehr als ein halbes Jahr nachdem die Fraktionen der Linken und der Grünen Anträge zu einer Wiederbelebung der Wohnungsgemeinnützigkeit eingebracht hatten, ist es im Bundestag zu einer Anhörung von Experten gekommen. Gehört wurden unter anderem Stadtsoziologe Andrej Holm aus Berlin und Kommunal- und Unternehmensberater Jan Kuhnert aus Hannover, auf deren Gutachten sich die beiden Anträge stützten.

Kuhnert rechnete vor, dass seit Abschaffung der alten Wohnungsgemeinnützigkeit Ende 1989 rund vier Millionen Wohnungen alle sozialen Bindungen verloren hätten, die meisten davon durch Verkauf. Gleichzeitig sei die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus massiv zurückgefahren worden, so dass die Zahl der Sozialwohnungen inzwischen jedes Jahr um rund 80.000 abnehme. Was an preisgebundenen Wohnungen verloren gehe, müsse der Staat durch Subjektförderungen kompensieren - zum Beispiel durch Wohngeld.

Das konnte Hilmar von Lojewski vom Deutschen Städtetag bestätigen: „In den Kommunen gehen jedes Jahr 10 Milliarden Euro in die Förderung von Subjekten“, sagte er auch mit Blick auf die Kosten der Unterkunft von Hartz-IV-Beziehern. Auch er forderte eine Hinwendung zu einer Förderung in den investiven Bereich.

Diese würde, so Andrej Holm, die öffentlichen Haushalte entlasten, vorausgesetzt, die neuen gemeinnützigen Unternehmen würden in die Lage versetzt, in großer Stückzahl zu bauen. Denn die Krux des „normalen“ Sozialen Wohnungsbaus ist es, dass die Sozialbindungen immer nur für einige Zeit – zum Beispiel 20 Jahre – bestehen. Danach sind die Wohnungen frei, die Mieten können steigen und der Staat muss erneut Wohnungsbau fördern, um preiswerten Wohnraum zu schaffen. Gemeinnützigkeit hingegen schafft dauerhafte Preisbindungen. Der Deutsche Mieterbund, so sein Sprecher Ulrich Ropertz, hält die neue Wohnungsgemeinnützigkeit infolgedessen für einen wesentlichen Baustein zum Aufbau und zur Erweiterung eines nachhaltigen Sozialkapitals an gebundenem Wohnraum.

Differenzen gab es zwischen Axel Gedaschko, Präsident des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft, und Florian

Pronold, Staatssekretär im Bundesbauministerium, über die Frage, ob die aktuellen Engpässe auf vielen Wohnungsmärkten auf ein Markt- oder auf ein Politikversagen zurückzuführen seien. Gedaschko beklagte, dass viele Kommunen die für den Wohnungsbau vorgesehenen Mittel für die Haushaltskonsolidierung zweckentfremden würden, und erteilte weiteren staatlichen Regulierungsmaßnahmen eine klare Absage. Pronold sprach hingegen von einem klaren Marktversagen und kündigte eine Initiative seines Ministeriums für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit an.

Vor der Bundestagswahl im September 2017 ist dies allerdings unwahrscheinlich, da dazu eine Grundgesetzänderung erforderlich ist. Denn seit der Föderalismusreform ist der Bund für Wohnraumförderung nicht mehr zuständig.

Mehr unter www.neue-wgn.de

Grundsteuerreform

Murks in Sicht

Die föderale Struktur der Bundesrepublik Deutschland hat so ihre Tücken. Normalerweise werden Gesetze vom Bundestag beschlossen. Wenn die Länder in der Sache mitreden dürfen, muss der Bundesrat zustimmen. Doch es kann auch umgekehrt laufen: Wollen die Länder die Politik des Bundes beeinflussen, können sie eine Initiative im Bundesrat einbringen. Findet diese eine Mehrheit, muss sich anschließend der Bundestag damit befassen. Derzeit berät der Bundesrat eines Gesetzesinitiative der Länder Hessen und Niedersachsen, an der es heftige Kritik gibt.

Die Grundsteuer gilt – wie die Gewerbesteuer – als eine Kommunalsteuer, und viele Kommunen werden derzeit heftig kritisiert, weil sie diese Steuer zur Sanierung ihrer Haushalte immer wieder erhöhen. Dabei beschließen die Kommunen tatsächlich nur den sogenannten „Hebesatz“, also zu wie vielen Prozentpunkten der Wert des Grundstücks besteuert wird. Was tatsächlich zu besteuern ist, das bestimmt ein Bundesgesetz. Und an dem gibt es seit Jahren Kritik.

Da die Bundesregierung offenbar nicht zu einem Verbesserungsvorschlag in der Lage ist, sind die Länder Hessen und Niedersachsen vorgeprescht. An deren Vorschlag allerdings lassen der Deutsche Mieterbund, der Naturschutzbund und auch der Städte- tag kein gutes Haar. Denn der Entwurf ändert nichts daran, dass sich die Grundsteuer nach dem Wert des Gebäudes statt nach dem Wert des Grundstücks richtet. So ist es schon heute, und das führt dazu, dass un-

bebaute Grundstücke viel niedriger besteuert werden als unbebaute. Lediglich die Art der Berechnung soll sich ändern.

Wir brauchen eine Bodensteuer

„Der Gesetzentwurf schützt vor allem die Interessen derer, die bebaubare Grundstücke dem Markt vorenthalten und auf steigende Grundstückspreise spekulieren“, kritisiert DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. Der DMB fordert seit langem, die Grundsteuer durch eine Bodenwertsteuer zu ersetzen. Sie würde dazu führen, dass Besitzer baureifer und erschlossener, aber unbebauter Grundstücke genauso besteuert würden wie Besitzer bebauter Grundstücke.

Das fordert auch Boris Palmer, Oberbürgermeister von Tübingen. „Eine Gebäudesteuer arbeitet gegen die kommunale Planung, eine Bodensteuer arbeitet für sie“, sagte er und warnte davor, eine Chance zur Änderung zu verpassen. NABU-Vizepräsident



Thomas Tennhardt sieht vor allem den ökologischen Nutzen einer Bodensteuer: „Jede Baulücke, die geschlossen wird, ist nützlich. Ein Neubau auf der grünen Wiese weniger.“

Und die Mieter?

Für Mieter ist das Gerangel alles andere als egal. Denn sie zahlen letztlich die Grundsteuer über ihre Betriebskosten. Werden unbebaute Grundstücke sehr niedrig besteuert, steigt der Druck in den Kommunen, durch bebaute Grundstücke umso mehr einzunehmen. Die zahlreichen Grundsteuererhöhungen der letzten Jahre zeigen, dass viele Kommunen längst keinen anderen Ausweg mehr sehen, ihre Haushalte zu retten. In etlichen liegt der Hebesatz bereits über 800 Prozentpunkten, in Hattingen soll er ab 2017 den traurigen Spitzenwert von 950 einnehmen. Zudem würgt eine Gebäudesteuer den Bauwillen ab: Wer baut, wird durch höhere Steuern bestraft.

Schenken Sie Lesefreude!
Ein Geschenkgutschein für unseren Buchladen. Aus 10.000 Büchern, Romanen, Krimis, Koch-, Sach- und Kinderbüchern, frei wählbar.

Verschenken Sie bodo!
Ein Gutscheinheft für sechs Ausgaben – das faire Abo zum Einlösen bei unseren Verkäufern direkt auf der Straße.

www.bodoev.de

in unserem Buchladen
Schwanenwall 36 – 38, 44135 Dortmund

Kinder als Mieter

Was dürfen sie?

Kinderlärm im Mehrfamilienhaus führt immer wieder zu Streit unter Mietern. Wenn die Kleinen Zähne kriegen und deshalb nächtens schreien, wenn sie heruntollen oder mit dem Bobby Car durch die Diele flitzen, fühlen sich Nachbarn schon mal gestört. Streit gibt es auch über den Kinderwagen im Treppenhaus und den hereingetragenen Dreck aus dem Sandkasten. MieterForum sprach mit Rainer Papenheim, scheidender Jurist beim Mieterverein Bochum, über Rechte (und Pflichten) von Kindern und ihren Eltern.

MF: Müssen sich Kinder an die Ruhezeiten halten, die in der Hausordnung stehen?

Rainer Papenheim: Im Prinzip ja. Das Gesetz kennt keine Sonderregeln für Kinder. Sie müssen sich also genauso an die mietvertraglichen Pflichten halten wie alle anderen Bewohner im Hause auch. Allerdings sind Kinder kein Radio. Man kann sie nicht einfach auf Zimmerlautstär-

ke drehen, auch nicht in der Mittagszeit oder nach 22 Uhr. Gerichte wissen das, und wenn ein Streit über Kinderlärm vor Gericht führt, zeigen die Richter meist ein Herz für Kinder. Das ist aber kein Freibrief für Eltern, ihre Kleinen nach Belieben toben und schreien zu lassen.

MF: Wo wäre denn eine Grenze überschritten?

Rainer Papenheim: Wenn ein Baby Zähne kriegt und deshalb nachts schreit, kann man nicht viel dagegen machen. Wenn das Haus so hellhörig ist, dass die Nachbarn dadurch gestört werden, kann man allenfalls darüber nachdenken, ob hier ein Wohnungsmangel vorliegt, aber nicht den Eltern einen Vorwurf machen. Wenn dagegen etwas ältere Kinder, denen man schon etwas sagen kann, grundsätzlich in der Mittagszeit zur Höchstform auflaufen, und in keiner Weise erkennbar ist, dass die Eltern sie zur Ruhe anhalten, muss man sich das nicht gefallen lassen.

MF: Und außerhalb der Ruhezeiten?



Rainer Papenheim

Rainer Papenheim: Geräusche, die dem altersgemäßen Spiel- und Bewegungsdrang von Kindern entsprechen, müssen Nachbarn tolerieren. Auch Lachen, Weinen und Schreien gehören zum natürlichen Verhalten von Kindern. Allerdings hat Kinderlärm natürlich auch Grenzen. Nur liegen die in einer Grauzone. Die Duldungspflicht der Nachbarn beschränkt sich auf „üblichen Kinderlärm“. Hüpfen und Springen gelten auch in der Wohnung als normal. Werden aber in der Wohnung Spielgeräte verwendet, die eigentlich für draußen gedacht sind, ist die Grenze überschritten: Skateboards oder Rollschuhe haben in der Diele nichts verloren, das Bobby Car eines 2-Jährigen hingegen ist normaler Kinderlärm, zumindest auf Teppichboden. Bei Böden mit wenig Trittschalldämmung sollten Eltern besser mäßigend eingreifen, wenn der Lärm allzu doll wird.

MF: Verschieben sich die Grenzen mit zunehmendem Alter der Kinder?

Rainer Papenheim: Ja. Mit zunehmendem Alter der Kinder müssen die Eltern dafür sorgen, dass die Kleinen lernen, Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen.



Foto: Renate Tröfse, pixelio.de

Ob Bobby Cars in der Wohnung zu tolerieren sind, kann vom Fußbodenbelag abhängen.



Musik wird oft nicht schön gefunden, weil sie stets mit Geräusch verbunden. (Wilhelm Busch)

Das Geschrei eines Säuglings gilt auch um Mitternacht als normal, im Grundschulalter sieht das anders aus. Allerdings müssen auch ältere Kinder nicht mucksmäuschenstill sein.

MF: Was ist mit Hausmusik?

Rainer Papenheim: Kinder, die ein Instrument lernen, dürfen dafür natürlich zu Hause auch üben – auch, wenn es erst einmal schaurig klingt. Wird dabei die Zimmerlautstärke überschritten, müssen allerdings die Ruhezeiten, die die Hausordnung festlegt, eingehalten werden. Und auch für besonderes laute Instrumente, etwa ein Schlagzeug, kann es Einschränkungen geben – genau wie für Erwachsene auch.

MF: Wie sieht es mit den Gemeinschaftsflächen aus? Flure, Treppenhaus, Aufzug?

Rainer Papenheim: Das sind keine Spielplätze! Wenn es regnet und man nicht raus kann, ist die Versuchung sicher groß, den Bewegungsdrang, den Kinder nun mal haben und für den die Wohnung einfach zu klein ist, in Fluren und Treppenhäusern auszutoben – vor allem, wenn die Kinder zu mehreren sind. Aber da

müssen eindeutig engere Grenzen gezogen werden als beim Spiel in der eigenen Wohnung. Fußballspielen im Hausflur oder Keller geht definitiv nicht, Fangen spielen mit viel Geschrei im Treppenhaus auch nicht, und auch zum bloßen Spaß mit dem Aufzug rauf und runter fahren muss die alte Dame, die ihre Einkaufstüten in den achten Stock bekommen muss, nicht hinnehmen.

MF: Streit gibt es nicht nur um Lärm, sondern auch um Platz. Darf man einen Kinderwagen unten im Hausflur abstellen, auch wenn es die Hausordnung verbietet?

Rainer Papenheim: Ein schwieriges Kapitel. Da kommt es sehr stark auf die Umstände des Einzelfalls an. Grundsätzlich dürfen alle Mieter die Gemeinschaftsflächen nutzen. Das schließt das Recht ein, dort zeitweise etwas abzustellen, wenn es die anderen Hausbewohner nicht beeinträchtigt oder wenn es keine andere Möglichkeit gibt. Ist zum Beispiel unten hinter der Haustür so viel Platz, dass man dort einen oder sogar mehrere Kinderwagen problemlos abstellen kann, ohne dass die anderen Mieter dadurch behindert werden, wäre auch ein ausdrückliches Verbot in

der Hausordnung unwirksam. Umgekehrt kann das Abstellen eines Kinderwagens aber auch ohne ausdrückliches Verbot in der Hausordnung unzulässig sein, wenn das Treppenhaus so eng ist, dass die anderen Mieter es nicht mehr gefahrlos benutzen können. Wenn es einen Aufzug gibt, der es ermöglicht, einen Kinderwagen mit nach oben zu nehmen, sieht die Lage anders aus als ohne Aufzug und so weiter.

MF: Und wenn mehrere etwas unten abstellen wollen? Es gibt ja nicht nur Kinderwagen, mit denen man keine Treppe hochkommt, sondern auch Rollatoren.

Rainer Papenheim: Grundsätzlich sind alle Mieter gleichberechtigt. Wenn der Platz nicht für alle reicht, muss man sich irgendwie arrangieren.

MF: Wie sieht es aus, wenn Kinder Dreck reintragen?

Rainer Papenheim: Die Hausordnung gibt vor, wie oft die Gemeinschaftsflächen von wem gereinigt werden müssen. Einen Anspruch darauf, dass es soundso viele Stunden sauber bleibt, wenn jemand grade frisch gewischt hat, gibt es nicht – nicht gegenüber Erwachsenen und auch nicht gegenüber Kindern. Das heißt nicht, dass man nicht wenigstens groben Dreck seiner Kinder entfernen sollte.

MF: Was raten Sie bei Streitigkeiten?

Rainer Papenheim: Sich wie vernünftige, erwachsene Menschen zu verhalten. Miteinander reden, Probleme offen ansprechen, nicht gleich ausrasten, sondern konstruktiv nach Lösungen suchen, mit denen alle leben können. Wenn man das alleine nicht schafft, kann der Mieterverein eine Mediation arrangieren. Nur den einen Mieter gegen den anderen vertreten – das wird er nicht tun.



Fotos: pixabay

Tipps für einen kindersicheren Haushalt

Krabbelalarm

Wenn sich Nachwuchs ankündigt, verändert sich für eine Familie das ganze Leben. Auch die Wohnung sollte für das neue Familienmitglied auf Vordermann gebracht, bzw. auf Gefahrenquellen hin untersucht werden. Wir geben Tipps, auf welche Dinge Sie besonders achten sollten.

Es ist soweit: Der Nachwuchs ist im Krabbelalter. Das bedeutet Alarm in vielen Familien. Die Wohnung scheint nicht mehr sicher, sondern birgt zahlreiche Gefahrenquellen. Wie wichtig es ist, die eigene Wohnung kindersicher zu machen, zeigt eine traurige Zahl: 200.000 Kinder verletzen sich Jahr für Jahr in deutschen Haushalten. Viele Unfälle könnten vermieden werden, würden Gefahren in der Wohnung vorher erkannt und beseitigt.

Kein Gespür für Gefahr

Kinder nutzen aus natürlicher Neugier und Bewegungsdrang heraus jede Möglichkeit um zu klettern. Sie ziehen sich an Tischdecken hoch, öffnen und schließen Schubladen und stecken sich alle möglichen Gegenstände in den Mund. Erste Maßnahme, sobald der Nachwuchs (oder ein anderes Kind, das sich häufig im Haushalt aufhält) ins Krabbelalter kommt: Nehmen Sie die Perspektive des Kindes ein. Erkunden Sie die Wohnung, indem Sie selbst einmal

durch sie hindurchkrabbeln. Wo könnte Ihr Kind herankommen, welche Steckdosen, Schubladen und Klettermöglichkeiten sind erreichbar? Für entsprechende Gegenmaßnahmen gibt es inzwischen eine Vielzahl an Hilfsmitteln, die oft schnell und einfach anzubringen sind – auch in Mietwohnungen.

Fenster und Türen wirken auf den ersten Blick harmlos, durch Zugluft können sie jedoch plötzlich zufallen und Kinder kön-

nen sich leicht die Finger klemmen. Neben speziellen Türklemmen, die man ans Türblatt anbringen kann, reicht es auch, ein Handtuch um beide Türgriffe zu kneten. Die Tür kann so nicht mehr zufallen. Ihr Kostenaufwand: minimal.

Steckdosen üben eine große Anziehungskraft auf Kinder aus. Um Stromschläge zu vermeiden, gibt es spezielle Schutzvorrichtungen. Dabei werden Schutzscheiben mit einem Klebestreifen in bereits bestehende Steckdosen eingeklebt. Stecker können dann nur noch mit einer bestimmten Drehbewegung eingesteckt werden, die nur Erwachsene ausüben können. Generell gilt: Entfernen Sie Elektrogeräte, die Sie nicht ständig brauchen, aus der Reichweite von Kleinkindern und lassen Sie Kabel nie von Schränken oder Tischen herunterbaumeln. Kinder versuchen sich an ihnen emporzuziehen und reißen Geräte herunter, die ihnen dabei auf den Kopf fallen können. Außerdem besteht Strangulierungsgefahr! Kaputte Kabel haben in Haushalten mit Kindern nichts zu suchen. Wie in jedem anderen Haushalt auch nicht. Eine defekte Kabelisolierung kann lebensgefährlich sein. Verlegen Sie offen herumliegende Kabel am besten in einen Kabelkanal, oder fixieren Sie sie mit Kabelclipsen an der Wand.

Auch die Küche birgt Gefahren. Sichern Sie Ihre Putzmittel unbedingt in einem hoch liegenden Schrankfach, damit sie unerreichbar sind, oder aber verstauen Sie sie – genau wie Medikamente – in einem abschließbaren Schrank. Die Flaschen, mit ihren meist bunten Inhalten könnten für einen leckeren Saft gehalten werden. Kinder lecken an den Flaschen, versuchen sie zu öffnen und trinken, wenn möglich, daraus. Sollte das passieren, rufen Sie sofort den Notarzt an! Auch der Hausmüll sollte für die Kleinen nicht erreichbar sein.

Schutzgitter am Herd sorgen dafür, dass Kinder sich an heißen Herdplatten nicht verbrennen können, außerdem können sie Töpfe und Pfannen nicht herunterziehen.

Wichtig: Stellen Sie Elektrogeräte nicht in der Nähe der Spüle auf und ziehen Sie nach jedem Gebrauch den Stecker aus der Steckdose, um einen Stromschlag zu vermeiden.

Sind Kinder im Haushalt, braucht auch das Badezimmer ein Update. Hier gilt ganz besonders: Lassen Sie Säuglinge und Kleinkinder nie unbeaufsichtigt. Aufgrund der



Leicht zugängliche Putzmittel stellen für Kinder eine große Gefahr dar.

vielen glatten Oberflächen können sie ausrutschen und schwer stürzen oder sich den Kopf stoßen. Abhilfe schaffen rutschfeste Badvorleger und Wanneneinlagen. Entfernen Sie im Bad (und auch in allen anderen Räumen) die Türschlüssel, legen Sie sie an einen für die Kinder unerreichbaren Ort (zum Beispiel auf einen Schrank). Damit vermeiden Sie, dass Kinder sich versehentlich einschließen während Sie selbst nicht im Zimmer sind.

Unordnung = Gefahr

Insgesamt gilt: Je aufgeräumter eine Wohnung ist, desto weniger Gefahren birgt sie. Plastiktüten haben in der Nähe

von spielenden Kindern nichts zu suchen. Kinder könnten sie sich über den Kopf stülpen und daran ersticken.

Schauen Sie sich einmal in ihrer Wohnung um. Sie sehen Tische, Schränke, Bänke – und alle haben Kanten, an denen sich Kinder den Kopf stoßen können. Sogenannte Kantenschützer schaffen Sicherheit. So werden harte Stöße vermieden und abgefedert. Nehmen Sie Tischdecken von den Tischen. Auch sie werden genutzt, um sich daran hochzuziehen.

Gegenstände, die auf dem Tisch liegen, könnten so Ihrem Kind entgefallen.

Stellen Sie Pflanzen nach Möglichkeit aufs Fensterbrett und entfernen Sie giftige Exemplare komplett aus Ihrer Wohnung. Babys nehmen Blätter und bunte Blüten gerne in den Mund. Das kann zu Erbrechen und Durchfall führen. Auch Blumenerde – unter Umständen mit Dünger oder Pflanzenschutzmittel aufbereitet – sollte immer abgedeckt werden. Das gilt besonders im Falle von großen Kübelpflanzen, die auf dem Boden stehen und deshalb gut für Krabbelkinder erreichbar sind.

Verfügt Ihre Wohnung über Treppen, dann sichern Sie diese mit einem Treppengitter. Achten Sie darauf, dass das Gitter nicht vom Kind geöffnet werden kann. Auch das scheinbar sicherste Treppengitter verliert seine Funktion, wenn es „kinderleicht“ zu öffnen ist.

Sicherlich können Sie nicht jeden Sturz Ihres Kindes vermeiden, das Stürzen gehört einfach zum Laufenlernen und Größerwerden dazu. Aber Sie können Ihr Zuhause mit wenigen Handgriffen deutlich kindersicherer machen, vor allem dann, wenn Sie sich in die Lage der Kleinen versetzen und versuchen, die Welt aus deren Perspektive betrachten.

BGH

Neues aus Karlsruhe

**Fristlose Kündigung I
Bundesgerichtshof hebt Räumungsklage
gegen 97-jährige Mieterin auf**

Der Fall

Eine 97-jährige Mieterin mietete im Jahr 1955 eine 3-Zimmer-Wohnung in München an. Im Jahr 1963 kam noch eine weitere 1-Zimmer-Wohnung im selben Gebäude dazu. Die Mieterin leidet mittlerweile an Demenz und ist bettlägerig. Sie wird seit Jahren von einem Betreuer gepflegt, der die 1-Zimmer-Wohnung bewohnt. Im Jahr 2015 schrieb der Betreuer zwei Briefe an die Hausverwaltung. Die Schreiben enthielten grobe Beleidigungen. Deswegen kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos und erhob, nachdem die Mieter nicht auszogen, Räumungsklage.

Die Entscheidung

Das Berufungsgericht hatte die Mieterin zur Räumung verurteilt. Es war der Ansicht, sie musste sich die Beleidigungen ihres Betreuers zurechnen lassen. Der Bundesgerichtshof urteilte nun anders und hob das Urteil des Landgerichts München auf. Nach den gesetzlichen Bestimmungen, so der BGH, müssen auch im Falle einer fristlosen Kündigung die beiderseitigen Interessen, sowohl der Vermieterin als auch der beiden Mieter, unter Berücksichtigung aller Umstände abgewogen werden. Deswegen mussten die Richter in Karlsruhe in ihre Abwägungen auch einfließen lassen, dass die Mieterin hoch betagt und pflegebedürftig ist und zudem an Demenz leidet. Die Gerichte sind nach Auffassung des BGH verfassungsrechtlich verpflichtet, schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahren in ihren Abwägungen zu berücksichtigen und diesen Gefahren ausreichend Rechnung zu tragen. Nach

der bisherigen Rechtsprechung wurden solche Gründe nicht im Räumungsprozess beachtet. Ein zur Räumung verurteilter Mieter mit Härtegründen konnte lediglich hoffen, durch einen Vollstreckungsschutzantrag im Nachhinein doch noch die Räumung zu verhindern oder zumindest zu verzögern.

Die nunmehrige Entscheidung des BGH setzt einen Schritt vorher an: Die Gerichte müssen nun bei einer fristlosen Kündigung in der Interessenabwägung die besonderen schwerwiegenden persönlichen Härtegründe aufseiten des Mieters zwingend prüfen und abwägen. Dies kann zum Ergebnis führen, dass ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung, trotz einer erheblichen Pflichtverletzung, wie hier bei Beleidigungen, nicht vorliegt.

Vorliegend hatte das Berufungsgericht sich nicht mit den Härtegründen und den möglichen gesundheitlichen Folgen des Wohnungsverlustes auseinandergesetzt. Der Bundesgerichtshof wies daher die Sache zur neuen Verhandlung an das Berufungsgericht zurück. Dieses muss sich nun mit den Härtegründen der Mieterin auseinandersetzen.

Das Fazit

Zukünftig sind Härtegründe von Mietern auch bei einer fristlosen Kündigung im Räumungsverfahren zwingend zu berücksichtigen. Dies kann zugunsten des Mieters dazu führen, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe zurücktreten muss.

**BGH Urteil vom 9. November 2016
VIII ZR 73/16**



**Fristlose Kündigung II:
Kündigung wegen Nichtzahlung der
Miete durch das Jobcenter**

Der Fall

Eine Mutter bewohnte mit ihren beiden zweijährigen Töchtern eine Wohnung in Hamburg. Im Februar 2013 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis zum ersten Mal aufgrund von Zahlungsrückständen. Da diese Zahlungsrückstände dann durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte ausgeglichen wurden, musste die Familie nicht ausziehen. Allerdings kam es bereits ab August 2013 zu erneuten Mietrückständen. Die Mieten wurden weder pünktlich noch vollständig gezahlt. Trotz einer Abmahnung und einem Mahnbescheidverfahren war Anfang März noch ein Betrag von 277 Euro offen. Die Vermieterin kündigte deswegen am 10. März 2014 das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich.

Die Entscheidung

Nach Ansicht des Berufungsgerichtes konnten verspätete Zahlungen des Jobcenters der Mieterin nicht zugerech-



net werden.
Das Berufungsgericht hatte noch geurteilt, dass die Mieterin kein Verschulden an den verspäteten Zahlungen treffe, die fristlose Kündigung deswegen nicht berechtigt sei und die Räumungsklage abgewiesen.

Dies sah der Bundesgerichtshof nun anders. Auch hier hoben die Karlsruher Richter hervor, dass bei der fristlosen Kündigung die beiderseitigen Interessen geprüft und miteinander abgewogen werden müssten. Für die fristlose Kündigung sprach nach Ansicht des Gerichtes, dass bereits kurze Zeit vorher eine berechnete fristlose Kündigung ausgesprochen worden war und dass zahlreiche Verspätungen über einen erheblichen Zeitraum mit erheblichen Beträgen aufgetreten waren.

Entscheidend war also, ob die Mieterin an den verspäteten Mietzahlungen kein eigenes Verschulden traf. Nach Ansicht des Gerichts wird das Verschulden bei

Vorliegen einer unpünktlichen Mietzahlung regelmäßig vermutet. Dann muss diese Vermutung widerlegt werden. Allein der Umstand, dass ein Mieter auf staatliche Leistungen des Jobcenters angewiesen ist und die Zahlungen nicht selbst vornimmt, widerlegt diese Vermutung noch nicht. Vielmehr muss ein Mieter regelmäßig darlegen und beweisen, dass er Leistungen rechtzeitig unter Vorlage der hierfür erforderlichen Unterlagen beantragt hat. Bei verspäteten oder noch nicht erfolgten Zahlungen muss der Mieter bei der Behörde auf pünktliche Bearbeitung drängen. Erhält er eine Abmahnung oder droht der Vermieter mit einer Kündigung, muss der Mieter das Jobcenter davon in Kenntnis setzen.

Der Bundesgerichtshof wies auch dieses Räumungsverfahren an das Berufungs-

gericht zurück. Es muss nun aufklären, ob die Mieter alles getan haben, damit das Jobcenter die Leistungen auch rechtzeitig und pünktlich an die Vermieterin zahlt.

Das Fazit

Das Urteil des Bundesgerichtshofs stellt hohe Anforderungen an alle Leistungsbezieher von Arbeitslosengeld II und Grundsicherung. Kommt es zur Verspätung bei der Mietzahlung, muss beweissicher dokumentiert werden, dass die Behörde rechtzeitig zur Zahlung aufgefordert wurde. Dies kann aber letztendlich nur durch entsprechende Schreiben oder Computerausdrucke von Vorsprachen beim Sachbearbeiter oder durch Zeugen beweissicher nachgewiesen werden. (mag)

BGH Urteil vom 29.6.2016
VIII ZR 173/15

Wohn- und Stadtteilprojekte

Rückenwind für neue Genossenschaften

Initiativen für die Realisierung von gemeinschaftlichen Wohn- und Stadtteilprojekten stehen immer vor der Frage, in welcher Organisationsform sie ihr Vorhaben umsetzen können. Dabei fasziniert Viele die Idee einer Genossenschaft. Sie bietet viele Vorteile bei der Absicherung der eigenen Projektziele und der Organi-

sation demokratischer Entscheidungsprozesse, denn die Bewohner können als Mitglieder der Genossenschaft selbst entscheiden. Doch nicht bei jedem Projekt ist die Gründung einer neuen Genossenschaft möglich oder sinnvoll. Hier setzt die – von der Wohnbundberatung GmbH aus Bochum initiierte – neue

Dachgenossenschaft für Wohn- und Quartiersprojekte in Nordrhein-Westfalen an. Die Ko-Operativ eG NRW wurde Ende Oktober gegründet. Ihr Ziel ist es, Initiativen und Projekte für eine soziale Wohnraumversorgung in NRW zu fördern. Konkret soll der Zusammenschluss den Gründungs- und Verwaltungsaufwand von Projektinitiativen reduzieren. Gleichzeitig soll jedoch eine weitgehende Unabhängigkeit in den Projekten und Hausgemeinschaften ermöglicht werden. Auch die Vernetzung und der Informationsaustausch sind Ziele der neuen Genossenschaft. Die Mietervereine Bochum und Dortmund unterstützen die Arbeit der Ko-Operativ eG über eine Mitgliedschaft. Weitere Informationen unter www.kooperativ-eg-nrw.de. (ts)

Foto: WohnBund-Beratung NRW GmbH



Gründungsmitglieder der Ko-Operativ eG NRW

Aktionsbündnis

Vonovia im Visier

Rund 30 Teilnehmende zählte das Treffen des bundesweiten Vonovia Aktionsbündnisses Ende November in Dortmund. Es war nicht das erste Treffen des Bündnisses, einem Zusammenschluss von Vertretern aus Mieterverbänden, -vereinen, Initiativen und Organisation sowie Privatpersonen. Bereits in den vergangenen Jahren hatte sich dieser Kreis, damals noch als Annington-Aktionsbündnis, zusammengefunden, um die Aktivitäten des größten deutschen Wohnungskonzerns kritisch zu begleiten. Von Beginn an hatte sich MieterForum Ruhr stark in die Arbeit des Aktionsbündnisses eingebracht. Die Anwesenden diskutierten in verschiedenen Arbeitsgruppen über die Möglichkei-

Engagierte Diskussionen zum Thema Widerstand vor Ort am Beispiel einer Modernisierungsmaßnahme der Vonovia.

ten, die vielfach geäußerte Kritik an den Geschäftspraktiken des Unternehmens zusammenzuführen und ihr dadurch stärkeren Ausdruck zu verleihen.

Im Zentrum standen die Themen Betriebskosten bei Vonovia, Widerstand vor Ort, kritische Mieteraktionäre und politische Forderungen vor dem Hintergrund der Bundestagswahl 2017. Kollektive Mieterrechte wurden als sinnvoll gesehen, damit die Mieterseite großen Woh-



Foto: MVDO

nungsunternehmen auf juristischer Ebene auf Augenhöhe begegnen kann. Die ebenfalls teilnehmende Gewerkschaft ver.di berichtete sogar vom ersten Streik in der Geschichte des Unternehmens. Es wurde deutlich, dass die Strategie der Vonovia zur Optimierung ihres Geschäftsergebnisses häufig negative Auswirkungen sowohl für Beschäftigte als auch für Mieter beinhaltet. Interessierte am Vonovia-Aktionsbündnis können sich an ihren Mieterverein wenden. (ts)

Vor 30 Jahren

Heusner-Viertel abgerissen

Am 20. November war es 30 Jahre her, dass die Stadt Bochum die 11 letzten Häuser im sogenannten Heusner-Viertel abreißen ließ. 36 Menschen wurden an diesem Tag obdachlos. Vorangegangen war ein jahrelanger Streit um den Bau der Westtangente, der heutigen A 448. Gegenüber der Krupp-Stahl-AG westlich der Kohlenstraße gelegen, war das Heusner-Viertel der Trasse im Wege. Die Bewohner aber wollten nicht so einfach weichen. Viele von ihnen waren Studenten, denn die Stadt hatte etliche bereits freigezogene Häuser dem AkaFö zur Zwischenvermietung überlassen, um die damalige Wohnungsnot zu lindern. Eine bunte Mischung aus Alt-Einwohnern, studierenden Mietern und Hausbesetzern war entstanden, die ihr Wohnviertel verteidigte. Die Politik der Abrissbirne musste daher immer von starken Polizeiaufgeboten durchgesetzt werden. MieterForum sprach mit Wolfgang Czapracki-Mohnhaupt, Rechtsanwalt im Ruhestand, der damals mehrere Mieter in ihren Räumungsprozessen, aber auch die Klage einer Eigentümerin gegen den Bebauungsplan vertreten hat, über Unterschiede und Gemeinsamkeiten von damals und heute.

MF: Szenen wie die am 20. November 1986 hat man seither in Bochum nie wieder gesehen. Woran liegt das?

C-M: Jedenfalls nicht daran, dass es in Bochum keine Straßenbauprojekte mehr gibt, die auf jahrzehntealten Planungen beruhen. Man denke nur an die DüBoDo oder den Ausbau der Kosterstraße. Auch nicht daran, dass es dagegen keinen Widerstand mehr gäbe. In Laer gibt es immer noch verschiedene Eigentümer, die sich mit allen verfügbaren Mitteln gegen die Querspange wehren, und was dort gerade gebaut wird, funktioniert nur mit Hilfe von Enteignungsverfahren und vorzeitiger Besitzeinweisung – genau wie damals. Aber das sind alles juristische Verfahren. Was es nicht mehr gibt, ist eine Hausbesetzerszene, die auch mit „passiver Gewalt“ Widerstand leistet.

MF: Dabei gibt es doch durchaus Parallelen auf dem Wohnungsmarkt. Damals wie heute gibt es Leerstände auf der einen Seite und auf der anderen Seite zunehmend Menschen, die lange suchen müssen, bevor sie eine Wohnung finden, die bezahlbar ist.

C-M: Ja, aber viele weitere Umstände sind nicht vergleichbar. Damals fanden Pro-

test und Widerstand auf der Straße statt. Heute gibt es neben vereinzelt Groß-Demonstrationen insbesondere Internet-Petitionen. Die Hausbesetzerszene der 80er-Jahre stammte zum großen Teil aus studentischen Kreisen, und die sind heute ganz anders gepolt. Das mag auch daran liegen, dass an den Unis heute schon von den Studienordnungen her eine viel größere Zielstrebigkeit verlangt wird. Wer „instandbesetzen statt kaputtbesitzen“ will, braucht dafür aber eine Menge Zeit, die Studierende heute kaum noch haben.

Es gibt diese Selbsthilfe-Mentalität nicht mehr, jedenfalls nicht mehr in der damaligen Form, die irgendwann auch gesagt hat „legal, illegal, scheißegal“. Man darf ja auch nicht vergessen, dass Hausbesetzung eine Straftat ist und deshalb ständig polizeiliche Zwangsräumung droht. Das war der damaligen „No-Future“-Generation völlig egal, während man sich heute sicher schwerer tut, in jungen Jahren den zügigen Eintritt in die Karriere zu gefährden.

[weiter nächste Seite](#)



Die Politik der Abrissbirne musste immer wieder von starken Polizeiaufgeboten durchgesetzt werden.

Fortsetzung von Seite 19



In den 80ern in Bebauungsplanverfahren ruhr-gebietsweit in Bauämtern ungern gesehen: Rechtsanwalt Wolfgang Czapracki-Mohnhaupt

MF: Stark verschulte Universitäten produzieren gleichgültige Karrieristen?

C-M: Das ist sicher übertrieben. Es gibt auch heute viele engagierte junge Leute, die sich auch wieder mit dem Thema Wohnen befassen. Zum Beispiel, weil sie sich in der Flüchtlingsarbeit engagieren und feststellen müssen, dass es für diese Zuwanderer trotz angeblich entspanntem Wohnungsmarkt kein Angebot gibt. Da rücken dann auch Leerstände wieder in den Fokus, denn es wird als eine Schande empfunden, wenn einerseits tausende Wohnungen leer stehen, andererseits ebenfalls tausende Menschen in Turnhallen und Containern hausen müssen. Aber mit ihrer eigenen Wohnsituation sind die meisten dieser engagierten Leute durchaus zufrieden. Die Hausbesetzer von damals haben ja auch neue Lebensformen ausprobiert, für die es auf dem normalen Mietwohnungsmarkt kaum Angebote gab. Heutzutage sind aber zum Beispiel Wohngemeinschaften etwas völlig Normales.

Leerstandzahl schnurrt nicht mehr

Wenn Stadtbaurat Markus Bradtke auf einem seiner zahllosen Termine in den letzten Monaten, auf denen er für eine Wiederbelebung des Wohnungsbaus in Bochum getrommelt hat, über Leerstandszahlen sprach, hatte er eine Lieblingsformulierung: „Die schnurren gerade zusammen.“ Er wird sich eine neue ausdenken müssen. Denn inzwischen schnurrt da nicht mehr viel.

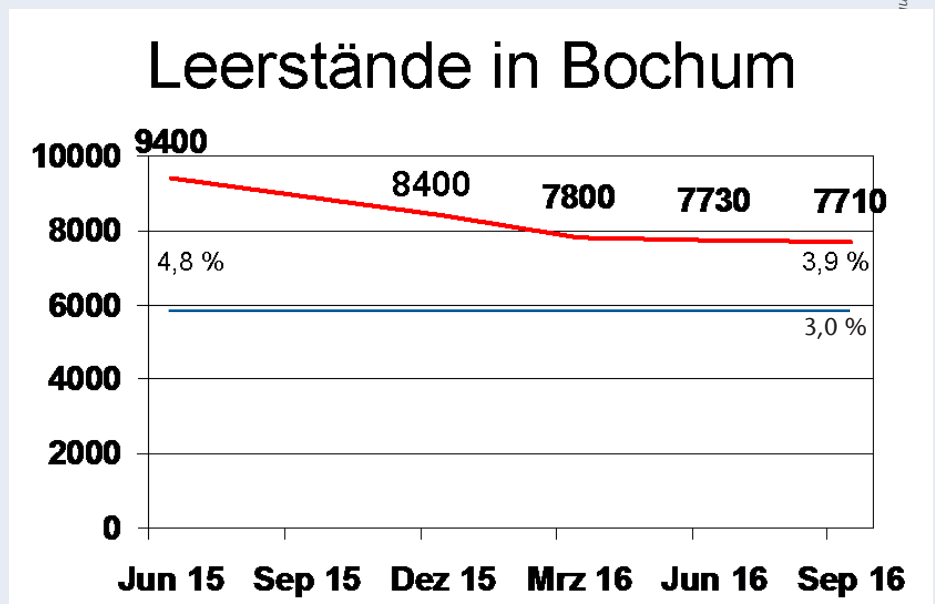
Am 30. Juni 2015 gab es in Bochum nach offiziellen Angaben der Stadt Bochum 9.400 leere Wohnungen. In den folgenden Monaten sank die Zahl sehr schnell, da vor allem Wohnungsbaugesellschaften ihre freien Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung stellten. Ende des Jahres waren es nur noch 8.400, drei Monate später 7.800. Doch seither tut sich nicht mehr viel (siehe Grafik unten).

„Es ist offensichtlich so, dass die Leerstände, die durch reine Apelle an die Vermieter aktiviert werden können, inzwischen aktiviert sind“, sagt Mietervereins-Geschäftsführer Michael Wenzel. Der Verein erneuerte seine Forderung nach „Zuckerbrot und Peitsche“ in der kommunalen Wohnungspolitik: Eine Anlaufstelle bei der

Stadtverwaltung soll Hilfen für Vermieter vermitteln, die mit der Sanierung heruntergekommenen Wohnraums überfordert sind. Gleichzeitig soll eine Zweckentfremdungssatzung Eigentümer mit Bußgeldandrohungen unter Druck setzen, die einfach nur unwillig sind, zu vermieten.

Zur Sache: Leerstandsmelder

Sie empfinden leerstehende Wohnungen als einen Skandal? Sie können helfen! Im Internet hat der Mieterverein in Kooperation mit dem Hamburger Gängeviertel einen Leerstandsmelder für Bochum eingerichtet. Unter www.leerstandsmelder.de können Sie (nach der Registrierung) Ihnen bekannte Leerstände und alles, was Sie darüber wissen, angeben. Klicken Sie in der Deutschland-Karte zuerst auf die Bochum-Fahne.



Eigene Grafik. Datenquelle: Stadt Bochum anhand Stromzähleranalyse der Stadtwerke



Netzwerk „Stadt für Alle“ prangert Leerstände an

Der Mieterverein ist nicht die einzige Bochumer Gruppierung außerhalb der „offiziellen“ Kommunalpolitik, der sich für das Thema Leerstände interessiert. Am 15. April fand in der Innenstadt ein sogenannter „March for a better Life“ (Marsch für ein besseres Leben) statt, auf dem gutes Wohnen (nicht nur) für Flüchtlinge gefordert und Leerstände thematisiert wurden. Und am 8. Oktober spazierten mehr als 80 Menschen durch die Innenstadt und inspizierten vier leerstehende Gebäude. Dahinter steckt eine Gruppe, die sich „Stadt für Alle“ nennt. MieterForum hat sich in der Szene umgesehen.

Es sind rund zwei Dutzend Menschen zwischen 26 und 66, die sich in unregelmäßigen Abständen und an verschiedenen Orten treffen. Meist werden die Termine per E-Mail verabredet. „Wir sind ein Netzwerk aus Gruppen und Einzelpersonen, die 2015 angefangen haben, sich für das Thema Wohnen zu interessieren“, sagt Rainer Midlaszewski, 53, Grafik-Designer. „Viele von uns sind aus der unmittelbaren Flüchtlingsarbeit gekommen und haben die Erfahrung gemacht, dass es gar nicht so einfach ist mit der Willkommenskultur. Eklige Gesetze, schwerfällige Behörden und menschenunwürdige Unterbringungen können einen sehr schnell desillusionieren. Und dann muss man sich die Frage stellen, ob man es bei einem rein caritativen oder sozialarbeiterischen Engagement belässt, oder ob man das politisiert und die Frage stellt, was geschehen muss, damit sich was ändert.“



Rainer Midlaszewski

Als die Stadt im Dezember 2015 in ihrem Wohnungsmarktbericht veröffentlichte, dass in Bochum 9.400 Wohnungen leerstehen, empfanden viele in der Gruppe das als einen Skandal. Denn gleichzeitig lebten fast 5.000 Flüchtlinge in Turnhallen, Containern oder zeltähnlichen Leichtbauhallen, die für teures Geld angeschafft werden mussten. „Wir haben allerdings sehr schnell gemerkt, dass es nicht die Flüchtlinge allein sind, die schlecht versorgt sind“, sagt Midlaszewski. „Bei anderen, die auch auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, ist die Lage vielleicht nicht ganz so krass, aber im Prinzip ähnlich. Es gibt einfach zu wenig preiswerte Wohnungen.“

Inzwischen geht es dem Netzwerk nicht mehr nur um Wohnraum, sondern auch um Flächen für Anlaufstellen, Begegnungsstätten, Multikulturelles. Deshalb sucht es nicht nur nach leeren Wohnungen, sondern auch leeren Gewerbeimmobilien, von denen es ebenfalls reichlich in der Stadt gibt. Ein Mittel zur Suche ist der Leerstandsmelder (s. S. 20). Midlaszewski: „Wenn die Stadt nicht in der Lage ist, Leerstände zu finden, dann werden wir das eben tun.“

Die Gruppe hat drei zentrale Forderungen formuliert:

- Unterbringung aller Flüchtlinge in normalen Wohnungen;
- bezahlbarer Wohnraum für alle;
- Öffnung von Leerständen für soziale und kulturelle Zwecke.

Dazu sind noch zahlreiche Aktionen geplant.

Geschäftszeiten

Geschäftsstelle Bochum:

Brückstraße 58 · 44787 Bochum

Fon : 0234 / 96 11 40

Fax : 0234 / 96 11 4 - 11

Öffnungszeiten:

Mo – Do: 9.00 – 18.00 Uhr

Fr: 9.00 – 12.00 Uhr

Geschäftsstelle Hattingen:

Bahnhofstraße 37

45525 Hattingen

Fon: 02324 / 52 52 4

Fax: 02324 / 95 03 49

Öffnungszeiten:

Di: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 18.00 Uhr

Mi + Do: 9.00 – 12.00 +
13.00 – 15.00 Uhr

e-mail: info@mvbo.de

Internet: www.mvbo.de

facebook: [Mieterverein.Bochum](https://www.facebook.com/Mieterverein.Bochum)

twitter: [@MieterBO](https://twitter.com/MieterBO)

Bankverbindung:

Sparda Bank Essen eG,

IBAN DE25 3606 0591 0000 5206 19

BIC GENODED1SPE



Rechtsberatung:

Unsere Rechtsberater/innen haben feste örtliche Zuständigkeiten für neue Fälle. Diese richten sich nach der Postleitzahl. Bitte vereinbaren Sie sowohl für persönliche Beratung in der Geschäftsstelle als auch für Telefonberatung einen Termin.

Berater/in	PLZ in Bochum		andere Orte	Durchwahl (Sekretariat)
Marian Totzek	44789	44795	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787	44797	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524
Gisela Krieter	44793	44866		96 11 432
Sabine Mosler-Kühr	44892	44894		96 11 434
Rainer Papenheim	44799	44801	Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Witten	96 11 436
Hannelore Feldermann	44805	44809		96 11 435



Mitglieder werben Mitglieder!

Sie sind Mitglied im Mieterverein und Sie sind zufrieden? Dann sagen Sie es weiter! Ihre Nachbarn, Freunde, Kollegen, Verwandten haben auch Stress mit dem Vermieter? Dann werben Sie sie als neue Mitglieder im Mieterverein!

Wir belohnen jede erfolgreiche Mitgliederwerbung mit einer Beitragsgutschrift in Höhe von 25,- Euro!

Ich habe das neue Mitglied geworben:

Vorname, Name

Mitgliedsnummer

Straße, Nummer

PLZ, Ort

Bitte erstellen Sie mir eine Beitragsgutschrift in Höhe von 25,- Euro.

Datum, Unterschrift

Ich möchte Mitglied werden im Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Vorname, Name

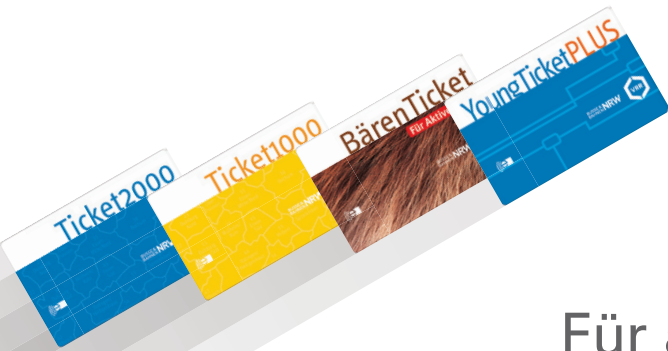
Straße, Nummer

PLZ, Ort

Telefon mit Vorwahl

Bitte senden Sie mir die Beitrittsunterlagen zu.

Datum, Unterschrift



Für alle Mitglieder des Mietervereins

Das *BOGESTRA* Mieter Ticket

Mit dem exklusiven Mieter Ticket sind Sie jederzeit mobil und sparen bis zu **360 €* im Jahr.**

Jetzt beraten lassen und alle Vorteile des AboTickets nutzen!

* Im Vergleich zum Barpreis des Ticket2000, Preisstufe C

Adressänderungen bitte sofort mitteilen.

Unzustellbare Exemplare bitte zurück an den Herausgeber!

Tipp: Sie können uns zu Weihnachten verschenken!

Fragen Sie
uns: 96 11 40

Gutschein

Nicht ärgern.
Beraten lassen.

www.mieterverein-bochum.de

Gutschein

www.mieterverein-bochum.de

Alles Gute zum Einzug