



# Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



*Nach NRW jetzt im Bund:  
Die Qual der Wahl*

*Kündigungsschutz:  
Wie ein Schweizer Käse*



4



6



12



20

Mietervereine:  
So schön ist es jetzt  
in Wattenscheid .....S. 4

Mieterverein:  
Stellenausschreibungen .....S. 5

Wohnungspolitik:  
Die Qual der Wahl .....S. 6

NRW:  
Also wieder schwarz-gelb.....S. 7

Kündigungsschutz:  
Wie ein Schweizer Käse .....S. 8

Modernisierungen:  
Die Angst der Mieter .....S. 10

Vermieter:  
Wohnen im Renditehimmel .....S. 12

Telekommunikation:  
Voll vernetzt .....S. 14

BGH-Urteile:  
Neues aus Karlsruhe .....S. 16

Bochum:  
Noch mehr vom  
Wohnungsmarkt .....S. 18

Bochum:  
Tanzdemo im Regen.....S. 19

Fast wie in den 80ern:  
Haus in Hamme besetzt .....S. 20

## 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 Anfahrt, Kurzgutachten und Mehrwertsteuer enthalten.



Kontakt: Fon: 02302 / 58 54 77  
Fax: 02302 / 58 54 75  
E-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), Rainer Stücker, Martin Grebe (mag), Martin Krämer, Mirko Kussin (mik),  
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](mailto: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](mailto:gf@mvbo.de)

Druck: Lensing-Druck, Dortmund  
Auflage: 22.000

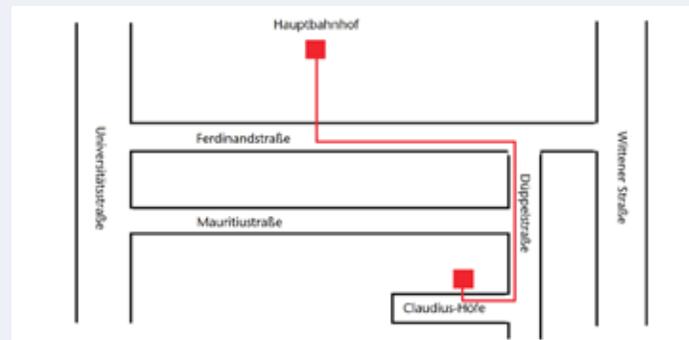
# Erinnerung: Mitgliederversammlung

Zur Erinnerung: Die diesjährige Mitgliederversammlung findet statt:

am Dienstag, den 27. Juni 2017 um 18.00 Uhr  
im Claudius-Saal, Claudius-Höfe 10

**Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:**

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Wahl der Versammlungsleitung
3. Feststellung der Tagesordnung und der ordnungsgemäßen Einladung sowie Bestimmung von zwei Anwesenden zur Unterzeichnung des Protokolls
4. Berichte des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016
5. Bericht der Kontrollkommission über das Geschäftsjahr 2016
6. Aussprache über die Berichte
7. Entlastung des Vorstandes
8. Anträge
  - a) Satzungsänderung (§ 4, Kündigungsfrist)
  - b) Sonstige Anträge (Bürogemeinschaft Wattenscheid)
9. a) Wahlen zum Vorstand, 2. Vorsitzende(r)  
b) Wahlen zur Kontrollkommission, 2. Mitglied
10. Verschiedenes
11. Mitgliederehrungen



## Verbraucherzentrale

**Sonderkonditionen** für Mitglieder des Mietervereins Bochum gibt es bei der Verbraucherzentrale in der GroÙen 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.



## Wattenscheid: Alles neu seit diesem Mai



Fotos: Michael Wenzel



Noch ein bisschen kahl, aber frisch renoviert und neu möbliert präsentiert sich die Geschäftsstelle der Bürogemeinschaft der Mietervereine Wattenscheid 1919 e. V. und Bochum, Hattingen und Umgegend e. V. in der Nikolaistraße 2 seit Ende Mai. Das neue Beratungsangebot über 13 Stunden an zwei Tagen wird hervorragend angenommen, auch die Wattenscheider Mitglieder des MV Bochum kommen oft und gerne dorthin. Da die Beratungen deshalb schnell ausgebucht sind, eine große Bitte an die Mitglieder des MV Wattenscheid, die bisher gewohnt waren, einfach so hereinzuschneiden: Vereinbaren Sie vorher einen Termin, wenn Sie eine Beratung wollen. Alle Kontaktdaten auf Seite 22.



Foto: Werbegemeinschaft Wattenscheid

## 600 Jahre Wattenscheid - wir feiern mit!

1417 – vor 600 Jahren also – wurden Wattenscheid von Graf Adolf IV. von Cleve-Mark die Rechte einer Freiheit verliehen. Zwar ist die Stadt seit 1975 nicht mehr selbstständig, aber trotzdem ist ein solches Jubiläum mehr als Grund genug zum Feiern. Und wir, die neue Bürogemeinschaft der Mietervereine Wattenscheid 1919 e. V. und Bochum, Hattingen und Umgegend e. V., feiern kräftig mit!

Vier Tage, beginnend mit dem 29. Juni, lässt es die Werbegemeinschaft Wattenscheid e. V. richtig krachen in der alten Hellwegstadt. Los geht es am Donnerstag um 17 Uhr mit einer Eröffnungsparty auf dem

Alten Markt, gefolgt von einem Kunst- und Kulturtag am Freitag und einem Tag für Generationen und Familie am Samstag.

Am Sonntag präsentieren sich dann ab 13 Uhr Unternehmen und Vereine mit Ständen in der Innenstadt – die Bürogemeinschaft der Mietervereine ist natürlich dabei. An unserem Stand im unteren Drittel der Oststraße gibt es aber nicht nur nützliche Informationen zu den Vereinen und zu mietrechtlichen Fragen, sondern auch eine Tüte frisches Popcorn für jeden Besucher und Straßenmalkreide für die Kinder. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!



Foto: Hüpfburgverleih Velbert

# Jahresabschluss mit leichtem Minus

*Der Jahresabschluss, den der Vorstand des Mietervereins der Mitgliederversammlung am 27. Juni vorlegen wird, weist ein leichtes Minus in Höhe von rund 22.000 Euro auf. Das ist wenig, wenn man dagegen hält, dass der Verein 2016 Einnahmen in Höhe von 1,26 Mio. Euro gehabt hat. Vor allem aber ist es weniger als geplant, denn die Budgetplanung ging von einer Unterdeckung in Höhe von rund 31.000 Euro aus.*

*„Leider hatten wir im vergangenen Jahr einen deutlichen Einbruch bei den Neuaufnahmen.“ erläutert Geschäftsführer Michael Wenzel. Insofern seien die Zahlen insgesamt zufriedenstellend.*

*Zum Einen solle der Verein sowieso keine Gewinne machen, zum Anderen stünden rund 0,5 Mio. Euro als Rücklagen zur Verfügung. Außerdem entspräche das Minus in etwa den Abschreibungsbeträgen.*

*„In Anbetracht der guten Ausstattung der Geschäftsstellen kann man daher vom Verlust ohne Not die Abschreibungen als ausgabenneutrale Aufwendungen in Abzug bringen,“ so Wenzel. Natürlich müsse man die Entwicklung trotzdem immer im Auge behalten und eine sorgfältige Finanzplanung betreiben. Beruhigend sei, dass die Neuaufnahmen sich im laufenden Jahr bisher gut erholt hätten.*



Geschäftsführer Michael Wenzel

## Stellenangebote

*Der Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V. braucht Verstärkung! Wir suchen auf 450 €-Basis:*

### Reinigungskraft für unsere Hattinger Geschäftsstelle

**Ihre Aufgabe:**

*1x wöchentlich für ca. zwei Stunden unsere Hattinger Geschäftsstelle zum Glänzen bringen. Von Vorteil wäre es, wenn Sie aus Hattingen oder der näheren Umgebung kommen.*

### „Mädchen für Alles“

**Ihre Aufgaben:**

*Bei Bedarf führen Sie kleinere Reparaturarbeiten in unseren Geschäftsstellen aus oder verteilen zuverlässig Flyer, Zeitschriften usw. in Wohnquartieren im Vereinsgebiet. Sie sollten handwerklich bewandert sein oder noch besser über eine entsprechende Ausbildung verfügen. Ein eigener PKW ist zwingend erforderlich.*

*Für beide Stellen bieten wir eine attraktive Bezahlung, Fahrtkostenerstattung und im Rahmen des Möglichen freie Zeiteinteilung. Ihre Kurzbewerbung richten Sie bitte an:*

*Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.  
Herrn Michael Wenzel, Brückstraße 58, 44787 Bochum, [gf@mvbo.de](mailto:gf@mvbo.de)*

# Die Qual der Wahl



*Wenn am 24. September ein neuer Bundestag gewählt wird, geht es nicht nur um Angela Merkel versus Martin Schulz. Es geht auch darum, wie die Weichen für die künftige Wohnungspolitik des Bundes gestellt werden. Da ist einiges liegen geblieben in der zweiten Hälfte der letzten Legislaturperiode – viele Dinge, auf die sich die zweite große Koalition unter Angela Merkels Führung nicht einigen konnte. Aber wie die letzten Landtagswahlen gezeigt haben, sind ja in einem Fünf-bis-Sechs-Parteien-System auch noch andere Mehrheiten möglich als schwarz-rot. Mieterforum listet die wichtigsten Aufgaben für die nächsten Jahre auf und wägt ab, mit wem was möglich ist.*

## **Aufgabe: Mietrecht**

Die große Koalition hatte sich zu Beginn der letzten Legislaturperiode auf eine Reform des Mietrechts in vielen wichtigen Punkten geeinigt. Davon ist erst die Hälfte umgesetzt: Bestellprinzip bei Maklern und Mietpreisbremse bei Neuvermietungen. Alle anderen Projekte von Justizminister Heiko Maas liegen auf Eis: Mieterhöhungen nach Modernisierung begrenzen, die bisher wirkungslose Mietpreisbremse nachbessern, Mietspiegel auf breitere Basis stellen, tatsächliche Wohnungsgröße zum Maßstab für Miete, Heiz- und Betriebskosten machen und den vom Bundesgerichtshof ausgehöhlichten Kündigungsschutz wiederherstellen.

## **Aussichten:**

CDU/CSU und SPD können sich in allen genannten Fragen nicht einigen. Die Union will eigentlich keine Verbesserungen für Mieter, die SPD keinen Kompromissen zustimmen. Eine schwarz-gelbe Koalition würde die Mietpreisbremse wahrscheinlich komplett wieder abschaffen und die restlichen Vorhaben unter den Teppich kehren. Bei Grünen und Linken würde Heiko Maas mit seinen Vorschlägen offene Türen einrennen – wenn es eine solche Koalition geben sollte.

## **Aufgabe: Wohnungsbau**

Seit der Föderalismusreform von 2005 ist der Bund für die Wohnungsbauförderung nicht mehr zuständig. Seine Gesetzgebungskompetenz in dieser Frage ist auf die Länder übergegangen, finanziell gibt es – zeitlich befristet – Kompensationsmittel. Diese sind wegen der Flüchtlingszuwanderung 2015 sogar verdoppelt worden auf knapp über 1 Mrd. Euro. Das Problem: Seit 2014 sind diese Bundesmittel nicht mehr zweckgebunden: Die Länder müssen das Geld zwar für Investitionen ausgeben, es muss aber nicht unbedingt Wohnungsbau sein. Und nach 2019 fallen die Bundesmittel komplett weg.

## **Aussichten:**

Angesichts der Wohnungsnot in vielen Großstädten ist der Rückzug des Bundes aus der Wohnungsbauförderung vielfach kritisiert worden. Um den Wegfall der Kompensationsmittel wiederum zu kompensieren, ist den Ländern ein größerer Anteil am Steueraufkommen zugesagt worden. Eine Zweckbindung für den Wohnungsbau wäre damit aber in noch weitere Ferne gerückt. Den Bund wieder für Wohnungsbau zuständig zu machen, würde allerdings eine verfassungsändernde Zwei-Drittel-Mehrheit erfordern.

## **Aufgabe: Neue Gemeinnützigkeit**

Im ersten Jahrzehnt des aktuellen Jahrtausends sind etliche ehemals staatliche oder werksverbundene große Wohnungsunternehmen an internationale Finanzinvestoren verkauft worden, die heute börsennotiert sind. Sie interessieren sich weniger für das Wohl ihrer Mieter als für das ihrer Anteilseigner. Schlechter Service infolge von Personaleinsparungen, steigende Mieten und zurückgefallene Instandhaltungen waren die Folge, in letzter Zeit auch teure Modernisierungen. Um dem zu begegnen, liegt seit einigen Jahren die Forderung nach einer Wiederbelebung der 1989 abgeschafften Wohnungsgemeinnützigkeit auf dem Tisch, um wieder einen nicht renditeorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen.

## **Aussichten:**

Linke und Grüne haben dazu schon in dieser Legislaturperiode Anträge im Bundestag eingebracht, von der SPD gibt es Lippenbekenntnisse. Eine rot-rot-grüne Koalition müsste also irgendetwas in diese Richtung unternehmen. Unter einer CDU-geführten Koalition – egal, wer die Partnerin wäre – wäre das Thema hingegen ebenso tabu wie in jeder Regierung, an der die FDP beteiligt wäre.

# Also wieder schwarz-gelb

**Mieterforum Ruhr, der Zusammenschluss der Mietervereine in Essen, Bochum, Dortmund und Witten, reagiert enttäuscht auf das Ergebnis der Landtagswahl. Nach dem Wahlergebnis und den vorher und nachher formulierten Absagen an Farbenspiele ist nur eine schwarz-gelbe Koalition möglich. Denn damit werde genau die Koalition in Düsseldorf wieder regieren, die zwischen 2005 und 2010 die massivsten Verschlechterungen für Mieter durchgesetzt habe, die NRW je gesehen habe. Auch aktuell verschließe sie sich allen dringenden Notwendigkeiten, die Mieterforum sehe.**

Mieterforum Ruhr hatte vor der Wahl Gespräche mit den Parteien geführt und um Unterstützung für wohnungspolitisch wichtige Ziele geworben:

- Schaffung und Förderung eines nicht-renditeorientierten Sektors in der Wohnungswirtschaft (Stichwort „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“),
- bessere Kontrolle der finanzmarktorientierten Immobilien-AGs durch den Ausbau der Wohnungsaufsicht zu einem Wohnungsbewirtschaftungsgesetz,
- Integrierte kommunale Wohnungsverorgungskonzepte,
- Aktualisierung der Landesverordnungen zu Zweckentfremdung, Kündigungssperrfrist, Kappungsgrenze und Mietpreisbremse.

Büroleiter Martin Krämer: „Nichts davon findet sich in den Wahlprogrammen von CDU und FDP wieder. Stattdessen findet man dort Stichworte wie „Baurecht entrümpeln“, „Baugenehmigungen beschleunigen“, „Bauland bereitstellen“, „Eigentum stärker fördern“, „Mietpreisbremse abschaffen“ und „Zweckentfremdungsverbote ablehnen“.

## Schon einmal Kahlschlag

Mieterforum Ruhr erinnert auch an den wohnungspolitischen Kahlschlag, den die letzte schwarz-gelbe Landesregierung unter Jürgen Rüttgers zurückgelassen hat (auch wenn Rot-Grün seither einiges wieder zurückgedreht hat):

- Die Zweckentfremdungsverordnung wurde abgeschafft; es wurde legal, Wohnraum beliebig umzunutzen, abzureißen oder leerstehen zu lassen.

- Die Kündigungssperrfristverordnung wurde abgeschafft – Mieter waren nach Umwandlung in Eigentumswohnungen nur noch drei Jahre geschützt.
- Die Belegungsbindung bei Sozialwohnungen lief aus und wurde nicht verlängert, Kommunen hatten keinen Einfluss mehr auf die Wohnungsvergabe.
- Auch die Fehlbelegungsabgabe wurde gestrichen. Seither können auch gut verdienende Mieter in Sozialwohnungen bleiben, ohne dass der Subventionsvorteil abgeschöpft wird.
- Die LEG mit rund 100.000 Wohnungen wurde verkauft, ist heute börsennotiert und das größte „Sorgenkind“ der Mietervereine.
- Die Wohnraumfördermittel wurden kaum für sozialen Mietwohnungsbau in den Großstädten, sondern haupt-

sächlich für Eigenheime in ländlichen Räumen ausgegeben, nicht selten auch zweckentfremdet für Stadtbau- und Infrastrukturmaßnahmen und sogar zum Stopfen von Haushaltslöchern.

Angesichts dessen sieht Martin Krämer die Zukunft für Mieter an Rhein und Ruhr alles andere als rosig: „Armin Laschet ist nicht Jürgen Rüttgers und die LEG kann man nicht ein zweites Mal verkaufen. Aber natürlich befürchten wir, dass die neue Landesregierung sich wieder der Eigentumsförderung zuwendet, die Kündigungssperrfrist wieder verkürzt, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen wieder erhöht und die Mietpreisbremse abschafft. Wir lassen uns gerne positiv überraschen, aber im Moment sieht es so aus, dass wir Verschlechterungen abwehren müssen, statt über Verbesserungen zu verhandeln.“



Abgang: Hannelore Kraft und Sylvia Löhrmann spielen demnächst im Düsseldorfer Landtag keine große Rolle mehr. Foto: (c) Bernd Schälte, Bildarchiv des Landtags Nordrhein-Westfalen

## Kündigungsschutz

# Wie ein Schweizer Käse

*Der gesetzlich vorgesehene Kündigungsschutz von Mietern ist in den letzten 15 Jahren durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs durchlöchert worden wie ein Schweizer Käse. Dagegen richtet sich immer heftigere Kritik. Die Wiederherstellung des Kündigungsschutzes ist eine zentrale Forderung des Deutschen Mieterbundes an die nächste Bundesregierung – und damit natürlich Wahlkampfthema. Mieterforum sprach mit dem Berliner Fachanwalt für Mietrecht Benjamin Raabe, der darüber einen viel beachteten Aufsatz in der Fachzeitschrift „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ geschrieben und der sich im Netzwerk Mieten und Wohnen e. V. an der Erarbeitung einer Reform zur Stärkung des Kündigungsschutzes beteiligt hat.*

**MF:** Warum gibt es überhaupt Kündigungsschutz im Gesetz? Sollte nicht in einer Marktwirtschaft wie der unseren grundsätzlich Vertragsfreiheit herrschen?

**Raabe:** Im Prinzip tut es das ja auch. Allerdings ist der Wohnungsmarkt kein Markt wie andere. Auf einem normalen Markt kann sich ein Konsument frei entscheiden, ob er eine Ware kauft oder nicht. Jeder, der bereit ist, den geforderten Preis zu bezahlen, kann die Ware erwerben. Auf dem Wohnungsmarkt ist das ganz anders. Hier entscheidet nicht der Mieter, ob er die Wohnung bekommt, sondern der Vermieter, wem er sie gibt. Bestimmte Mietergruppen sind dabei systematisch benachteiligt, weil kein Vermieter sie gerne nimmt. Deshalb ist es gerade für solche Mieter wichtig, die Wohnung, die sie haben, nicht zu verlieren. Es kommt ja noch hinzu, dass die Wohnung keine x-beliebige Konsumware ist, sondern ein ganz zentrales Lebensbedürfnis des Menschen, ähnlich wichtig wie Nahrung und Kleidung.

**MF:** Dem Gesetzgeber scheint klar gewesen zu sein, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter die schwächere Stellung hat. Schließlich hat er den Kündigungsschutz geschaffen.

**Raabe:** Genau. Der Vermieter soll nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses

kündigen können, der Mieter hingegen ohne Grund. Die schwächere Stellung des Mieters wollte der Gesetzgeber hiermit kompensieren.

**MF:** Als berechtigte Interessen für eine fristgerechte Kündigung nennt das Gesetz 1. Vertragsverletzung des Mieters, 2. Eigenbedarf und 3. die Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung.

**Raabe:** Leider ist diese Aufzählung nicht abschließend und der BGH hat eine gewisse Kreativität entwickelt, weitere Kündigungsgründe zu finden. Ich habe mich aber insbesondere mit der Kündigung wegen Vertragsverletzung beschäftigt. Und schon da liegt einiges im Argen.

**MF:** Aber wenn ein Mieter gegen den Vertrag verstößt, sollte der Vermieter dann nicht kündigen können?

**Raabe:** Warum? Das eigentliche Interesse des Vermieters ist es doch, dass der Mieter sein vertragswidriges Verhalten beendet. Dazu bedarf es keiner Kündigung, die durch eine Räumungsklage durchgesetzt werden muss, sondern einer Klage in der Sache. Nur wenn ein Mieter sein vertragswidriges Verhalten trotz Verurteilung fortsetzt, ist die Kündigung als letztes Mittel sinnvoll. Wenn der Mieter in Mietrückstand gerät, da



(c) Diana Arndt

er meint Rechte gegen den Vermieter durchsetzen zu können, muss er die Möglichkeit haben, nach einer Kündigung durch Nachzahlung des Rückstandes das Mietverhältnis zu retten.

**MF:** Von was für vertragswidrigem Verhalten reden wir hier?

**Raabe:** In den meisten Räumungsprozessen geht es eigentlich um Geld – Geld, dass der Mieter nicht gezahlt hat. Nichtzahlungen des Mieters berechtigen den Vermieter zur Kündigung, sobald die Summe eine Monatsmiete übersteigt. Erreicht sie die Höhe von zwei Monatsmieten, ist sogar eine fristlose Kündigung möglich. Und schon dieses Nebeneinander von fristgemäßer und fristloser Kündigung ist ein Problem.

**MF:** Warum?

**Raabe:** Mietschulden sind nicht gleich Mietschulden. Manche Menschen kommen in finanzielle Notlagen und zahlen die Miete nicht, andere zahlen nicht die volle Miete wegen Mängeln. Bis zu einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs im Jahre 2006 war es möglich, Mietrückstände nach der Kündigung und sogar noch nach Einreichung der Räumungsklage nachzuzahlen und damit das Mietverhältnis zu retten. Allerdings hat der BGH in seiner vorerwähnten



ten Entscheidung diese vom Gesetzgeber ausdrücklich für die fristlose Kündigung geschaffene Möglichkeit für eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Wenn der Vermieter nun einerseits fristlos, gleichzeitig aber auch fristgemäß kündigt – und das machen heute die meisten – verliert der Mieter die Wohnung auf jeden Fall, und es geht nur noch um die Frage, wie schnell. Damit wird der vom Gesetzgeber vorgesehene Kündigungsschutz wertlos. Außerdem entfällt die Möglichkeit, dass beispielsweise das Sozialamt Mietschulden übernimmt und so den Wohnungsverlust verhindert.

**MF:** Gilt das nur für Mietschulden?

**Raabe:** Nein. Das gilt für jede Art von Forderung, die der Vermieter an den Mieter hat und die vermeintlich oder tatsächlich nicht beglichen ist. Es kann genau so gut eine Betriebs- oder Heizkosten-Nachforderung sein oder auch eine Mietminderung, die der Mieter wegen Wohnungsmängeln durchführt. Vermieter haben sich ziemlich angewöhnt, nicht nur in der Sache zu klagen, sondern immer auch gleich zu kündigen und auf Räumung zu klagen. Und der BGH hat es ausdrücklich gebilligt, dass dann auch der Sachstreit im Räumungsprozess geklärt wird. Der Mieter mag den Räumungsprozess sogar gewinnen, aber das weiß er erst, wenn der Prozess gelau- fen ist.

**MF:** Und das finden Sie falsch?

**Raabe:** Natürlich! Es ist für den Mieter ja ein enormes Risiko, wenn er beispielsweise wegen eines Mangels berechtigterweise die Miete mindert, aber vielleicht ein wenig zu viel, und dann riskiert, nicht nur die überzogene Minderung nachzahlen zu müssen, sondern auch die Wohnung zu verlieren. Das kann relativ schnell gehen. Eine Mietminderung um 20 % führt ja schon dazu, dass man nach fünf Monaten mit einer Monatsmiete im Rückstand ist. Bei Betriebskosten-Nachforderungen ist das noch krasser. Da muss der Mieter im Prinzip sofort eine umfangreiche Prüfung mit Belegeinsicht und allem Zip und Zap vornehmen, denn wenn er nicht zahlt, riskiert er eine Kündigung.

**MF:** Gibt es keine Möglichkeit, das Problem zu umgehen?

**Raabe:** Doch. Der Mieter könnte unter Vorbehalt zahlen. Dann hat er keine Schulden beim Vermieter, kann sich Zeit nehmen, die Sache zu prüfen. Aber der Nachteil ist, dass er dann aktiv werden muss, um sein bereits gezahltes Geld wiederzubekommen. Aufwand und Kosten sind nicht unerheblich und führen dazu, dass viele Mieter allein aus diesem Grund ihre Rechte nicht wahrnehmen.

**MF:** Aber immerhin eine Möglichkeit. Wie sieht es denn aus, wenn es nicht um Geld geht? Der BGH hat ja auch geurteilt, dass ein Vermieter kündigen kann, wenn der Mieter eine Baumaßnahme – egal ob Modernisierung oder Instandsetzung – nicht duldet, obwohl er sie dulden müsste.

**Raabe:** Da ist es ja noch viel schlimmer! Erst im Räumungsprozess soll mit Billigung des BGH geklärt werden, ob der Mieter zum Beispiel eine Modernisierung überhaupt dulden muss. Was für ein Risiko für den Mieter, wenn es morgens an der Tür klingelt und er ad hoc entscheiden muss, ob er den Handwerker nun hereinlässt oder nicht! Wenn er jetzt vorsichtshal-

ber duldet, um nichts zu riskieren, müsste er ja später auf Rückbau klagen. Stellen Sie sich vor, er gewinnt! Was würden wohl die Nachbarn sagen, die monatelang Schmutz und Lärm der Baumaßnahmen ertragen haben, dann geht alles von vorne los und am Ende ist nach doppelter Zeit alles wie zuvor? Und wenn der Mieter einer Baumaßnahme wegen gesundheitlicher Probleme widerspricht, ist das durch nachträglichen Rückbau gar nicht heilbar.

**MF:** Was schlagen Sie als Lösung vor?

**Raabe:** Der Gesetzgeber muss auf die Aushöhlung des Kündigungsschutzes durch den BGH reagieren. Am besten wäre es, die Möglichkeit, wegen Vertragsverletzung fristgemäß zu kündigen, komplett aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch zu streichen. Entweder ist eine Vertragsverletzung des Mieters so schwerwiegend, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses gar nicht zugemutet werden kann – dann ist eine fristlose Kündigung möglich. Oder sie ist eben nicht so schwerwiegend. Dann ist es dem Vermieter zuzumuten, in der Sache zu klagen, beispielsweise auf Duldung oder auf Zahlung von Mietnebenkosten o. ä.. Und nur wenn der Mieter sein vertragswidriges Verhalten trotz Verurteilung fortsetzt, kann es die Kündigung geben. Im Falle der Kündigung wegen Zahlungsverzugs soll der Gesetzgeber einfach die Rechtslage klarstellen, die er selbst einst geschaffen hatte und die mit Unterbrechungen seit 1923 Bestand hatte: Der Mieter muss eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs abwenden können, indem er den Mietrückstand nachzahlt.

### Fortsetzung folgt

In der nächste Ausgabe befassen wir uns mit dem Thema "Kündigung des vertragstreuen Mieters" (wegen Eigenbedarf, wirtschaftlicher Verwertung oder aus sonstigen Gründen). Auch hier ist der Kündigungsschutz durch den BGH massiv ausgehöhlt worden.



Foto: pixabay

## Modernisierungen

# Die Angst der Mieter

*Eigentlich ist die Modernisierung des Wohnhauses ja eine feine Sache für den Mieter: Neue Fenster, eine energiesparende Dämmung, ein schöner Balkon oder vielleicht eine neue Heizungsanlage. Alles Dinge, die den Wohnwert steigern und die Lebensqualität erhöhen sollten. Eigentlich. Denn mit der Modernisierungsankündigung ihres Vermieters beginnt für viele Mieter nicht selten eine lange Zeit des Ärgers und der Unzufriedenheit. Mieterforum stellt exemplarische Beispiele aus Dortmund und Bochum vor, die so – oder so ähnlich – immer wieder auftauchen.*

### **Siepmannstraße, Dortmund**

Im Dortmunder Stadtteil Kirchlinde sorgen sich zurzeit zahlreiche Mieter von 320 LEG-Wohnungen in der Siepmannstraße. Ende März flatterte ihnen ein Schreiben ins Haus, in dem umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen angekündigt wurden. Eine neue Fassadendämmung, teilweise neue Fenster und Balkontüren, Dämmung der Kellerdecken. Dauer der Bauarbeiten: rund ein halbes Jahr. „Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass wir an Ihrem Haus Modernisierungsarbeiten durchführen werden“, heißt es in dem Schreiben. Doch die Freude ist wohl eher einseitig. Zu groß ist die Angst der vielen Senioren, die dort woh-

nen. Angst vor Dreck und Lärm und ausfallenden Fahrstühlen. Angst vor den angekündigten Mieterhöhungen. Angst davor, wie es denn weitergehen soll. „Ich würde lieber sterben, als die Sache mitzumachen“, sagt jemand. Der Name soll nicht erwähnt werden, auch sonst bitte so wenig Infos wie möglich. Wieder diese Angst.

Zu einer vom Mieterverein organisierten Versammlung kamen mehr als 100 interessierte und besorgte Mieter. Dass in der Siedlung etwas getan werden muss, sehen die Bewohner ein. Eine Punktabfrage zeigte allerdings, dass man am Sinn der

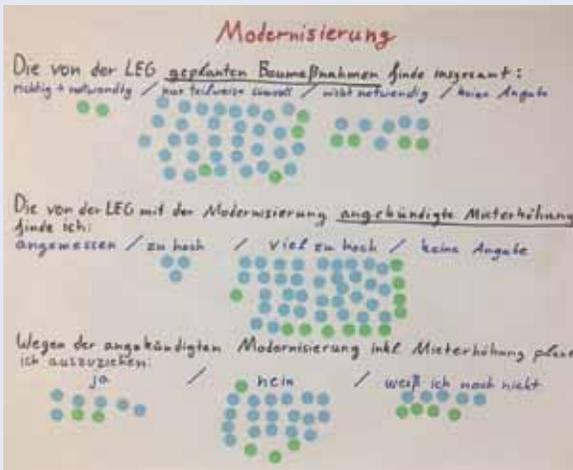
einzelnen Modernisierungsmaßnahmen zweifelt, die angekündigten Mieterhöhen als zu drastisch empfindet und – leider typisch für viele Großvermieter – die Kommunikation mit dem Unternehmen als schlecht bis sehr schlecht bewertet. Auch fehlen in der aktuellen Modernisierungsankündigung Hinweise auf persönliche, finanzielle oder gesundheitliche Härtefallgründe. Und überhaupt liest sich das Schreiben wenig wertschätzend und kundenfreundlich: Die Arbeiten werden zwar detailliert aufgelistet, sind für den Laien aber aufgrund der zahlreichen Fachbegriffe und vieler Rechtschreibfehler kaum verständlich. Wer solche Briefe verschickt,

Foto: Achard Hoffmann



Das Treppenhaus als Zwischenlager für Fensterschrott. So geschehen im Bochumer Uni-Center.

Foto: MWDO



Die Punktabfrage während der Mieterversammlung zeigt die Unzufriedenheit.

Hotline ist rund um die Uhr zu erreichen. Doch fragt man die Mieter nach ihrer Zufriedenheit, bekommt man einen anderen Eindruck. Da ist von wochenlangen Fahrstuhlausfällen die Rede, von Handwerkerkolonnen, die der deutschen Sprache nicht mächtig sind und von Ärger über fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen. „Die sind wie Dr. Jekyll und Mr. Hyde“, heißt es aus dem Kreis der Mieter. Doch seinen Namen will auch hier kaum jemand ins Spiel bringen. Aus Angst vor Unannehmlichkeiten.

de, werden auch neue Balkone angebracht. 180 Euro sollen Mieter einer ca. 80m<sup>2</sup> großen Wohnung dort künftig mehr an Miete zahlen. Die berechnete Energieersparnis durch die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen liegt bei etwa 36 Euro im Monat. Jedoch werden die errechneten Einsparpotenziale nur selten im Alltag erreicht. Die wenigen Euro, die der Mieter im Monat durch die geringeren Energiekosten einspart, zahlt er doppelt, drei- und vierfach in Form von Mieterhöhungen an seinen Vermieter. Kein Wunder, dass immer mehr Mieter sich gegen Modernisierungsmaßnahmen wehren. Sie können sie sich schlicht nicht leisten. (mik)

**Kommentar**

Mieterinnen und Mieter werden heute vollkommen unzureichend vor teuren Mieterhöhungen bei Modernisierungen geschützt. Je teurer eine Baumaßnahme ausfällt, desto höher die Mieterhöhung. Nach neun Jahren kann eine Modernisierung bereits abbezahlt sein, aber die Miete bleibt unverändert hoch. Damit kann ein Vermieter indirekt auch das beste Kündigungsrecht aushebeln. Zwar existieren auch Härtefallregelungen, doch wenn der Vermieter nicht einlenkt, bleibt nur der Gang zum Gericht. Oder der Mieter muss selbst kündigen, wenn er die Wohnung nicht mehr bezahlen kann.

Die Einschränkungen des Mietminderungsrechtes bei Modernisierungen und die fehlende Mitbestimmung bei den Maßnahmen lassen Mieter zudem im Regen stehen. Bei energetischen Modernisierungen liegt kein Anreiz vor, in effiziente Baumaßnahmen zu investieren. Selbst minimale Energieeinsparungen sind laut Gesetz eine Modernisierung. Da wird selbst der Austausch der in die Jahre gekommenen Haustür zu einer Energiesparmaßnahme. (ts)

der will nicht wirklich informieren, der will bestenfalls seiner Pflicht nachkommen.

**Hustadtring, Bochum**

Eine andere Stadt, ein anderer Vermieter und doch die gleichen Probleme: Das Bochumer Uni-Center ist mit seinen rund 2.000 Wohnungen, Lehrräumen und Geschäftsflächen in Händen der Immobilienriesin Dakota Investment SA und seit 2016 verwaltet von Grand City Property. Deren Unternehmensziel ist es laut Eigenaussage „die Wohnqualität sowie Zufriedenheit der Mieter stetig zu verbessern.“ Im Fall des in die Jahre gekommenen und teils dringend sanierungsbedürftigen Uni-Centers eine Herkulesaufgabe. Immerhin, nach jahrelangem Stillstand tut sich überhaupt irgendetwas. Dreimal in der Woche gibt es eine Sprechstunde, die Service-

Anfang des Jahres informierte das Unternehmen kurzfristig per Aushang im Treppenhaus über geplante Modernisierungsarbeiten, wie etwa dem Austausch der Fenster von Einfach- auf Doppelverglasung. Ein persönliches Anschreiben an die Mieter: Fehlanzeige. Eine Erklärung, in welchen Wohnungen denn noch Einfachverglasung zu finden sind: Fehlanzeige. Und eine Antwort auf die Frage, warum die neu eingebauten Fenster deutlich kleiner sein werden: Fehlanzeige.

**Beispiele, wohin man sieht**

Ein weiterer – extremer – Fall aus Dortmund ging Ende des vergangenen Jahres bundesweit durch die Medien: 48 Mietparteien in der Godefriedstraße sollten nach diversen Modernisierungsmaßnahmen fast die dreifache Miete zahlen und für die Zeit der Bauarbeiten die Wohnungen verlassen.

Und auch Vonovia modernisiert am Tejaweg in Dortmund zurzeit wieder ein Objekt, eines von Hunderten bundesweit. Neben diversen energetischen Maßnahmen wie die Dämmung der Außenfassa-

# Wohnen im Renditehimmel

Vonovia und LEG sind die größten Vermieterinnen in Nordrhein-Westfalen. Da beide börsennotiert sind, gibt es einmal im Jahr eine Aktionärsversammlung, auf denen sie ihren Anteilseignern erzählen, wie toll sich die Rendite entwickelt – auf Kosten der Mieter. Unmittelbar vor diesen Aktionärsversammlungen versammelten sich ebendiese Mieter in Dortmund, um der Öffentlichkeit noch einmal vor Augen zu führen, wie es sich denn so wohnt im Renditehimmel der Immobilien-AG's.

## Betriebskosten

Es waren gut und gern 100 Zuschauer, die Moderator Kay Bandermann durch das imaginäre Wohnhaus führte, in dem man auf jeder Etage etwas anders erleben konnte mit einer Immobilien-AG als Vermieterin. In der ersten Etage ging's um Betriebskosten. Wolfgang Freitag, Mieter aus Witten-Annen, und seine Nachbarn haben zum Beispiel innerhalb von 15 Monaten drei Abrechnungen bekommen, nachdem seine Siedlung von Immeo an die LEG verkauft worden war. Also durfte er auch drei mal für eine Heizungsablesung zahlen, genauso für einen Hausmeister, den er noch nie gesehen hat. Rita Zachraj berichtete aus Dorsten-Barkenberg, wo 2014 eine Betriebskostenabrechnung 200 Mieter so in Rage brachte, dass sie einen Beirat gründeten. Ein Müllmanagement hatte die Kosten explodieren lassen. Auch ihre Vermieterin ist die LEG.

Mit Sabine Mosler-Kühr vom MV Bochum und Martin Grebe vom MV Dortmund waren zwei Juristen in der Runde, die Auskunft geben konnten. Ihr Eindruck: Der alte „Kümmerer-Hausmeister“ ist tot, die neuen „Objektbetreuer“ beschränken sich darauf, jeden Schalter und jede Klinke täglich zu kontrollieren, um die Wohnungsgesellschaft vor Haftungsansprüchen zu schützen. Das jedoch, so die Juristen, ist eine Verwaltungstätigkeit, die die Vermieterin bezahlen müsse.

Auch das Müllmanagement ist großes Thema bei vielen Wohnungsgesellschaften im ganzen Land, äußerst intransparent und der Nutzen für die Mieter fragwürdig. Während in der einen Siedlung



Vonovia und die LEG waren die Hauptgegnerinnen im Theater im Depot in der Dortmunder Nordstadt. Das wollten mehrere dutzend Mieter\*innen auch sichtbar machen.

nur dadurch Einsparungen erzielt werden konnten, weil es zuvor eh Überkapazitäten gab, sind Mieter anderer Siedlungen überzeugt, dass ohne Müllmanagement bei ihnen das Chaos ausbräche. Offenbar ist das von der Nachbarschaft abhängig.

Aus dem Publikum meldete sich Siegfried Klewer aus Dortmund-Echeloh. Er hat seine ganz eigene Methode gefunden, mit der mangelnden Pflege von Außenanlagen umzugehen: „Ich räume den Müll weg und fege den Schnee und stelle das Vonovia in Rechnung. Wenn die nicht zahlen, ziehe ich das von der Miete ab, und dann sollen die mal klagen!“

## Mieterhöhungen

In der zweiten Etage ging es um Mieterhöhungen. Karl-Heinz Schemperschauwe aus Gelsenkirchen hat Erfahrungen mit

Vonovia und der LEG gesammelt, denn im April 2016 wurde seine Siedlung im Ortsteil Hassel von der einen an die andere verkauft. „Die LEG“, so sagt er, „kam als Kätzchen und entpuppte sich als sibirischer Tiger.“ Bei der Vorstellung hätten sich die Düsseldorfer als „soziales Unternehmen“ geriert, um dann ein halbes Jahr später mit 1.600 Mieterhöhungen herauszuplatzen. Die wurden, wenn es gerade passte, mit dem Mietspiegel begründet. War der Mietspiegel ausgereizt, erfolgte die Begründung mit Vergleichswohnungen. Dabei wurden auch modernisierte Wohnungen als Vergleichswohnungen für unmodernisierte herangezogen.

Das, so betonte Rechtsanwältin Dorchanaj Pohanyar aus Witten, ist natürlich nicht zulässig. Allerdings ist in dieser Stadt das ganze Vergleichsmietenverfah-

ren sowieso nur zulässig, weil es dort, anders als in Gelsenkirchen derzeit keinen gültigen Mietspiegel gibt. Aus Hattingen jedoch kam ein Beispiel, wo die LEG Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen begründet hat, obwohl es dort einen – sogar qualifizierten Mietspiegel – gibt. Ergebnis des Versuchs von 2016: Der dort zuständige Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend hat jetzt über 40 Mitglieder in der Siedlung. Wer der Mieterhöhung nicht zustimmte, wurde nach einem – natürlich ebenfalls ignorierten – „Erinnerungsschreiben“ in Ruhe gelassen.

**Modernisierungen**

Dass die sogenannten „Finanzinvestoren“ nicht investieren, ist Schnee von gestern. Jetzt, wo das Geld so billig ist, werden Millionen in die Wohnungen gesteckt – als Modernisierung, Thema der dritten Etage. Der entscheidende Unterschied zur Instandhaltung: Die Investition kann man anschließend auf die Miete aufschlagen, das Geld kommt innerhalb von neun Jahren von den Mietern zurück, die Bestände sind saniert und aufgehübscht und unterm Strich hat man nichts dafür bezahlt. Der Haken: Eigentlich müsste man eingeflossene Instandhaltungsarbeiten abziehen, bevor man die Mieterhöhung nach der 11-Prozent-Regel berechnet. Doch das passiert in den wenigsten Fällen korrekt.

Susanne Heeg aus Frankfurt und Cornelia Heise aus Hamburg hatten weite Wege nicht gescheut, um von solchen Praktiken

zu berichten. 111 € Mieterhöhung monatlich sollte die eine nach einer Modernisierung, die ganz überwiegend Instandhaltung war, zahlen, 117 € die andere, aber bei besonders teuren Fällen sei Vonovia mit der Forderung heruntergegangen.

Rolf Bosse vom Hamburger Mieterverein mochte das nicht als Verzicht durchgehen lassen: „Die Vonovia hat immer nur 10 bis 15 Prozent an Instandhaltungsanteil abgezogen. Wir kommen eher auf 40 Prozent und mehr. Darum dreht sich der Streit, und Vonovia kündigt denen, die nicht zahlen, wenn der „Mietrückstand“ eine Monatsmiete übersteigt. Das setzt die Mieter natürlich unter Druck.“ Tobias Scholz vom Mieterverein Dortmund bestätigte, dass Mieter, die sich wehren, teilweise jahrelange Rechtsstreitigkeiten durchhalten müssten. Doch das lohne sich, denn meist betrage die Mieterhöhung nach Modernisierung das Vier- bis Siebenfache der errechneten Heizkostensparnis.

**Politik**

Im vierten Stock ging es dann um den politischen Einfluss der Großvermieter. Rainer Wild vom Berliner Mieterverein forderte einen Eingriff der Politik in die Geschäftsmodelle dieser Unternehmen, denn „die haben sogar Einfluss auf die Gesetzgebung – siehe die nicht funktionierende Mietpreisbremse.“ Mit Jörg Schledorn kam ein Betriebsrat in einer Wohnungsgesellschaft und mit Michael Boedecker ein „kritischer Aktionär“ zu Wort, der mit anderen zu-



Rudi Wendt (vorne) und Siegfried Klewer haben jahrelang einen kleinen Siedlungs-Mieterverein in Dortmund-Echeloh geführt, bevor sie sich zur Ruhe setzten. Aufgegeben haben sie den Kampf aber immer noch nicht.

sammen Vonovia und LEG an den folgenden Tagen das Leben schwer machen wollte. Allerdings ohne allzu große Illusionen: „Die meisten Aktionäre wissen, was sie da für eine Firma besitzen. Trotzdem ist es unser Ziel, kritische Öffentlichkeit zu schaffen. Wir machen uns nicht die Illusion, auf der Hauptversammlung einen Verzicht auf Mieterhöhungen durchzusetzen. Es geht um einen Stachel im Fleisch.“

Susanne Heeg formulierte, worin sich alle einig waren: „Das Einzige, was hilft, ist, sich zusammenzutun und Öffentlichkeit herzustellen.“

## STARKE TRUPPE BUCHEN

Transporte  
Umzugshilfen  
Entrümpelungen  
Haushaltsauflösungen

**bodo**  
SCHÄFFT CHANCEN

bodo e.V.  
Schwanenwall 36 – 38  
44135 Dortmund

Bürozeiten:  
Mo. bis Fr.  
von 9 bis 16 Uhr  
Tel. 0231 – 950 978 0

Ansprechpartnerin:  
Brunhilde Dörscheln

Angebot anfordern unter Tel. 0231 – 950 978 0

[www.bodev.de](http://www.bodev.de)



**Telekommunikation**

**Voll vernetzt!?!**

*Ein Telefon ist ein Telefon – sollte man meinen. Aber wer heute zum Hörer greift, telefoniert anders als noch vor wenigen Jahren. Klar, immer mehr Menschen benutzen Handys und Smartphones. Doch auch das altbekannte Festnetz gibt es bald nicht mehr, denn die Netzbetreiber stellen derzeit die Anschlüsse ihrer Kunden auf die sogenannte Voice-over-IP-Technik (VoIP) um. Somit wird das Telefonieren zukünftig übers Internet vorstattengehen. Oder über den TV-Kabelanschluss.*

*Keine Angst: Die Telefonleitung in Ihrer Wohnung hat keineswegs ausgedient, aber ihr Zweck wurde umfunktioniert: Sie übernimmt nicht mehr nur die Übertragung der Sprache beim Telefonieren, sondern überträgt vor allem Datenpakete im Internet von A nach B. Immerhin gibt es heutzutage nur noch wenige Haushalte, in denen neben dem klassischen Telefon- nicht auch ein Internetanschluss vorhanden ist.*

**Kosteneinsparung für Telekom und Co.**  
*Schon in naher Zukunft werden der analoge Anschluss und ISDN nicht mehr verfügbar sein. Grund: Sie belegen ein breites Frequenzspektrum, das die Netzbetreiber gerne anderweitig – nämlich für*

*das DSL-Internet-Signal – nutzen möchten. Die Lösung ist, das Telefonieren auch über das Internet zu ermöglichen. Bis 2018 werden alle Telekom-Kunden auf VoIP umgestellt sein.*

*Das Unternehmen ist mit dieser Praxis nicht allein: Die Mitbewerber sind schon einen Schritt weiter. Wer seinen Anschluss bei Vodafone, 1&1 und Co. hat, nutzt bereits die Internet-Telefonie. Reine Sprachanschlüsse für die Haushalte, in denen eigentlich kein Internet genutzt wird, will die Telekom so umstellen, dass sie aus Kundensicht auch weiterhin wie ein herkömmlicher analoger oder ISDN-Anschluss funktionieren. Das heißt, dass*

*man keinen Internet-Vertrag abschließen muss, nur um telefonieren zu können.*

**Kein Telefon ohne Internet**  
*Für VoIP benötigt man ein bestimmtes Kabelmodem oder einen DSL-Router. Dieser kann beim Telefonanbieter gemietet oder separat gekauft werden. Hier lohnt es sich gegenzurechnen, welche Alternative günstiger ist. Wichtig: Ihr Anbieter darf Ihnen nicht vorschreiben, welchen Router Sie benutzen sollen. Der Gesetzgeber hat den sogenannten Routerzwang nach einer Klage der Verbraucherzentrale im Sommer 2016 außer Kraft gesetzt. Dies gilt sowohl für Neu- als auch für Bestandskunden.*

Fotos: pixabay

Damit Sie jederzeit erreichbar sind, ist es nötig, dass Ihr Router permanent online ist. Bei einer stabilen DSL-Internetverbindung sind Verbindungsabbrüche oder Verzögerungen kein Thema. Die Sprachqualität ist ähnlich gut wie die der analogen Telefonie. Nutzen beide Gesprächspartner das gleiche Telefonnetz ist sie sogar deutlich besser.

Ein entscheidender Nachteil von Internet-Telefonie: Das Telefon funktioniert bei einem Stromausfall nicht mehr. Für analoge, schnurgebundene Telefone war bisher keine gesonderte Stromversorgung erforderlich. Ist der Saft jetzt weg, funktioniert auch das Telefon nicht mehr. Dies kann vor allem im Notfall ein großes Problem sein. Hier kann eine Pufferbatterie Abhilfe leisten.

Ob wir es wollen oder nicht, die neue Technik kommt. Wer noch nicht mit VoIP telefoniert, wird einige Wochen vor der Umstellung des eigenen Anschlusses von seinem Anbieter informiert. Sie haben an dieser Stelle die Gelegenheit zur Zustimmung, können aber auch den Anbieter wechseln – in jedem Fall lohnt sich ein Vergleich von Preis und Leistung bei verschiedenen Netzbetreibern.

Ein Anbieter-Vergleich lohnt sich sowieso immer. Informieren können Sie sich im Internet auf Vergleichsportalen wie z.B. Verivox oder Check24. Oder aber Sie besuchen einen der großen Elektrofachmärkte. In der Regel sind dort alle gängigen Netzanbieter vertreten. Sie können sich direkt vor Ort beraten lassen und Preise und Leistungen der Anbieter unkompliziert miteinander vergleichen. Wer seinen Vertrag regelmäßig überprüft und bereit ist, den Anbieter zu wechseln, kann dadurch bares Geld sparen.

Wenn Sie sich für einen Wechsel entscheiden, gilt: Ihr Telefon- oder Internetanschluss darf nicht länger als einen Kalendertag unterbrochen werden. Seit Dezem-



ber 2012 muss Ihr Altanbieter Sie weiterhin mit Telefon- bzw. Internet versorgen, sollte der Wechsel nicht binnen 24 Stunden klappen. Voraussetzung: Der Kunde hat die Verzögerung der Anschlussübergabe nicht selbst verschuldet. Und: Ihr neuer Anbieter hat erst dann Anspruch auf Ihre Zahlung, wenn der Wechsel erfolgreich abgeschlossen worden ist.

### **Telefon und Internet über Kabel**

Telefon- und Internetanschlüsse bieten auch die Kabelnetzbetreiber über den Breitband-Anschluss mit vergleichbarer Technik an. Im Gegensatz zum Telefonanschluss können die Kunden nicht zwischen verschiedenen Anbietern wählen. In NRW ist Unitymedia der Kabelnetzbetreiber. Wohnungsgesellschaften können jedoch die Breitband-Kabelversorgung ausschreiben und im Wettbewerb einen Anbieter auswählen oder eine Tochterfirma damit beauftragen. Mieter zahlen den Breitbandkabelanschluss meist über die Betriebskosten – soweit der Mietvertrag dies erlaubt. Wer hier ohnehin das Breitbandkabel für das Fernsehen in der Wohnung hat, kann prüfen, ob attraktive Angebote für Internet- und Telefon gemacht werden. Alternativen sind die verschiedenen Anbieter über die klassische Telefondose.

### **Kostenlose Beratung für Mitglieder**

Bei rechtlichen Problemen rund um den Telefon- und Internetanschluss, beispielsweise bei nicht nachvollziehbaren Rechnungsposten, nicht ordnungsgemäß erbrachten Leistungen oder Schwierigkeiten bei einem Anbieterwechsel können Sie die Verbraucherrechtsberatung der Verbraucherzentrale NRW in Anspruch nehmen. Als Mitglied des Mietervereins ist diese Beratung kostenlos. Eine vorherige Terminvereinbarung bei der Verbraucherzentrale ist jedoch erforderlich. Die Kontaktdaten finden Sie auf Seite 3.

BGH

# Neues aus Karlsruhe

**Zusammenfassung mehrerer Betriebskostenarten führt zur formellen Unwirksamkeit**

**Der Fall**

Bei der Erstellung einer Nebenkostenabrechnung fasste ein Vermieter die Kosten für Straßenreinigung und Grundsteuer als eine Rechnungsposition zusammen. Die Einzelbeträge beider Betriebskostenarten wurden dabei addiert. Die Mieter akzeptierten die Abrechnung nicht, sodass der Vermieter den Nachzahlungsbetrag einklagte.

**Die Entscheidung**

Die einfache Rechtsfrage war, ob die undifferenzierte Zusammenfassung der Kosten für Straßenreinigung und Grundsteuer in einer Abrechnungsposition zur Folge hatte, dass die Betriebskostenabrechnung für diese Position aus formellen Gründen unwirksam sei.

Die Entscheidung wurde mit Spannung erwartet, weil der Bundesgerichtshof die Anforderungen für eine formelle ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung ständig abgesenkt hatte. Nach Auffassung des BGH ist es notwendig und ausreichend, wenn ein Mieter die berechneten Kosten aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, und die Einsichtnahme in vorhandene Rechnungsbelege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist.

Dies wurde im vorliegenden Fall von den Karlsruher Richtern unter Hinweis auf die Betriebskostenverordnung verneint. Eine ausreichende Nachvollziehbarkeit für den Mieter ist nur dann gewährleistet, wenn der Vermieter eine Auflistung vornimmt,

die den einzelnen Bezeichnungen der 17 verschiedenen Betriebskostenarten dieser Vorschrift entspricht.

Vorliegend waren die abgerechnete Positionen „Kosten für Straßenreinigung“ (Nr. 8 des Betriebskostenkataloges) in den Kosten für die Grundsteuer (Nr. 1 des Betriebskostenkataloges) enthalten. Hier wurden also zwei verschiedene Ziffern zusammengefasst. Dies sah der Bundesgerichtshof als formell fehlerhaft an. Eine Ausnahme sehen die Richter lediglich dann, wenn sachlich zusammenhängende Kosten, beispielsweise für Frischwasser und Schmutzwasser zusammengefasst werden.

**Das Fazit**

Die Entscheidung dieser Rechtslage hat erhebliche Bedeutung. Nun ist klar, dass grundsätzlich die Zusammenfassung mehrerer Betriebskostenpositionen einen formalen Mangel darstellt, mit der Folge, dass Mieter diese Kostenpositionen ersatzlos aus der Abrechnung streichen können und nicht bezahlen müssen.

**BGH Beschluss vom 24.02.2017 VIII ZR 285/15**

**Anforderungen an die Prüfung von Härtegründen gekündigter Mieter werden erhöht**

**Der Fall**

Die Mieter mieteten im Jahre 1997 eine Dreieinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses an. Der im Verlauf des Rechtsstreits verstorbene Vermieter kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, er benötige die Wohnung für die vierköpfige Familie seines Sohnes. Dieser bewohnte bisher die im



Obergeschoss liegende Wohnung und wollte beide Wohnungen für seine Familie zusammenlegen. Die Mieter widersprachen der Kündigung. Sie argumentierten, dass der Sohn die leer stehende Dachgeschosswohnung nutzen könne. Sie verlangten zudem die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund persönlicher Härte, da der 1930 geborene Ehemann zahlreiche gesundheitliche Einschränkungen habe und an einer beginnenden Demenz leide. Diese drohe sich zu verschlimmern, wenn er aus seiner gewohnten Umgebung gerissen würde. Bei einem Verlust der bisherigen Wohnung sei ein Umzug in eine Altenpflegeeinrichtung nicht zu umgehen. Die Ehefrau erklärte, es sei ihr weder zumutbar sich von ihrem Mann zu trennen noch selbst in ein Altenpflegeheim zu ziehen.

**Die Entscheidung**

Der Bundesgerichtshof unterstrich in seiner Entscheidung die besondere Bedeutung, die bei der Prüfung von Härtegründen nach § 574 Abs. 1 BGB dem Gericht zukommt. Insbesondere darf das Gericht nicht zum Nachteil des Mieters unterlas-



sen, sich ein eingehendes eigenständiges Bild von dessen betroffenen Interessen zu verschaffen.

Nach § 574 Abs. 1 BGB kann der Mieter einer an sich gerechtfertigten ordentlichen Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dabei müssen nach Auffassung der Karlsruher Richter die Konsequenzen, die für den Mieter mit einem Umzug verbunden wären, von erheblichem Gewicht sein. Insbesondere müssen sie deutlich über die mit einem Wohnungswechsel verbundenen Unannehmlichkeiten hinausgehen, um als Härtegrund in Betracht zu kommen.

Dies hatte das Berufungsgericht zwar zutreffend erkannt. Es war aber zu dem Ergebnis gelangt, dass diese Härten keinesfalls Vorrang gegenüber den Interes-

sen der Vermieterseite verdienten. Damit hatte das Berufungsgericht es unterlassen, sich inhaltlich und in der gebotenen Weise mit den Härtegründen des Mieters auseinanderzusetzen.

Gerade bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr sind, so betonte der Senat, die Gerichte bereits verfassungsrechtlich gehalten, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen. Beweisangeboten muss besonders sorgfältig nachgegangen werden. Macht ein Mieter derart schwerwiegende gesundheitliche Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels geltend, müssen sich die Gerichte bei Fehlen eigener Sachkunde mittels sachverständiger Hilfe ein genaues Bild über die gesundheitlichen Folgen machen. Gegebenenfalls muss geprüft werden, wie wahrscheinlich die Gesundheitsbeeinträchtigungen eintreten können

und wie folgenreich sie sein werden. Erst mit dieser Prüfung können die Gerichte die Konsequenzen, die für den Mieter mit dem Umzug verbunden sind, abwägen und sachgerecht gewichten.

Nachdem diese Feststellungen bislang unterblieben waren, hob der Senat das Berufungsurteil auf und verwies es zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

#### **Das Fazit**

Mit der Entscheidung stärkt der BGH die Rechte von Mietern, die sich auf Härtegründe berufen. Diese stehen gleichwertig neben dem Kündigungsrecht des Vermieters. Selbst bei einer berechtigten Kündigung müssen Mieter nicht ausziehen, wenn die Kündigung für sie eine erhebliche Härte bedeutet. (mag)  
**BGH Urteil vom 15. März 2017  
VIII ZR 270/15**

# Noch mehr vom Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarktbericht, den wir in der letzten Ausgabe vorgestellt haben, enthält viel mehr Details, als auf eine Doppelseite passen. Hier noch ein paar interessante zum Thema Bevölkerungsentwicklung:

## Bochum wächst wieder

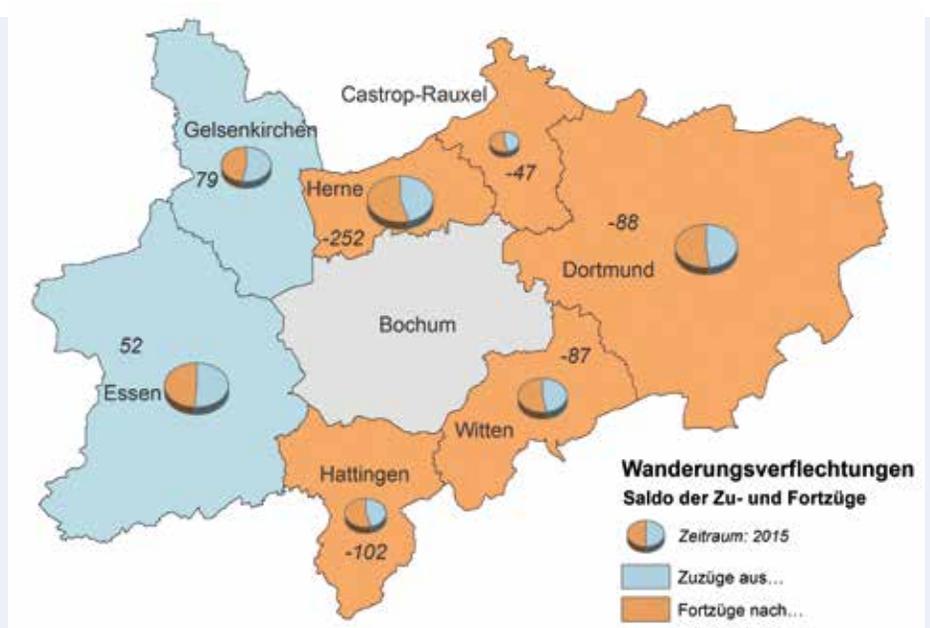
Nach Jahren des Bevölkerungsschwundes wächst Bochum seit 2014 endlich wieder. Ein Plus von 550 Personen konnte am 31. Dezember im Vergleich zum Vorjahr ermittelt werden. 2015 stieg die Einwohnerzahl dann sogar um 3.900 Menschen, 2016 kamen noch einmal 1.800 hinzu. Da waren es mit 371.100 dann erstmals wieder über 370tausend.

## Wanderungssaldo

Zu verdanken ist das nicht einem Rückgang des Sterbeüberschusses, der früher stets für die Schrumpfung verantwortlich war, sondern einer Verbesserung des Wanderungssaldos. Das ist zwar schon seit 2010 positiv, hat sich aber seither noch deutlich gesteigert. Migranten haben ihren Anteil daran: Sie machen heute 19,3 % der Bevölkerung aus.

## Kaum noch Familien

Die Zahl der unter 18-Jährigen ist in den 10 Jahren zwischen 2005 und 2015 um 6.000 zurückgegangen. Nur noch in jedem sechsten Bochumer Haushalt leben Kinder. 4 % aller Haushalte (die kleinste Gruppe) sind Alleinerziehende mit Kind(ern), 12,7 % Paare mit Kind(ern), wobei hierunter sowohl die klassischen als auch die Patchwork-Familien fallen. Fast die Hälfte (48,2 %) sind Single-Haushalte, ein weiteres knappes Drittel (30,4 %) Paare ohne Kinder. Der Rest (4,7 %) sind Wohngemeinschaften.



Bochums Wanderungssaldo ist insgesamt positiv, aber ausgerechnet an die Nachbarstädte verliert Bochum regelmäßig Einwohner. 2015 waren es mit 445 sogar mehr als doppelt so viele wie im Jahr zuvor. „Das“, schreibt die Stadtverwaltung, „deutet auf Defizite im Wohnungsangebot hin und signalisiert Handlungsbedarf.“ (Quelle: Stadt Bochum, Wohnungsmarktbericht 2016)

## Es klappt nicht mit dem Eigentum

Knapp 25 Prozent der Bochumer Haushalte wohnen in selbstgenutztem Eigentum. Auch das ist eine Zahl aus dem aktuellen Wohnungsmarktbericht, vielleicht nicht die wichtigste, aber doch eine interessante. Vor allem, wenn man sie mit der von vor 30 Jahren vergleicht. Bei der Volkszählung 1987 wohnten 21 % der Bochumer im Eigentum. Nur 4 % Steigerung in 30 Jahren? Absolut betrachtet sind das 7.600 Haushalte.

Das klingt nach wenig, vor allem, wenn man sich die unermüdlichen Bemühungen der Politik anschaut, die Eigentümerquote zu steigern. Scheint nicht so wirklich geklappt zu haben. Bundesweit wohnen 45 % im Eigentum, Bochum – und das gesamte Ruhrgebiet – hinken weit hinterher.

Stellt sich die Frage: Warum klappt das nicht? Zu wenig Eigentumswohnungen im Angebot? Kann gar nicht sein. Allein VEBA/Viterra hat Ende des vergangenen Jahrhunderts 6.000 Mietwohnungen privatisiert. Und gebaut worden ist ja auch, zumindest in den 90ern, und zumeist in der Rechtsform „Eigentum“.

Zu wenig Bauland für Eigenheime? Kann schon eher sein. Zumindest das rot-grüne „Wohnbaulandkonzept“ ist – so gut es auch gemeint war – gefloppt. Gerade dreht sich der Wind: Wohin man schaut, entstehen neue Baugebiete, die meisten für Eigenheime.

Vielleicht ist auch viel interessanter die Frage: Warum überhaupt? Wozu soll eine hohe Eigentümerquote gut sein?

Eigentümer sind sesshafter, ziehen nicht so schnell wieder weg, sagt man. Gut, Einwohner zu halten strebt natürlich jede vernünftige Kommunalpolitik an. Aber werden da nicht Ursache und Wirkung verwechselt? Werden die Leute sesshaft, weil sie Wohneigentum erworben haben? Oder ist es eher so, dass sie Eigentum erst dann erwerben, wenn sie – aus ganz anderen Gründen – bleiben wollen, wo sie sind?

Und wenn ja, was wären das für Gründe? Der wichtigste vielleicht: ein zukunfts-trächtiger Arbeitsplatz, unbefristet und mit einem anständigen Einkommen! Wer das nicht bieten kann, dessen Bemühungen um eine höhere Eigentümerquote werden fruchtlos bleiben. Denn wer damit rechnet, jobbedingt immer wieder umziehen zu müssen, dem ist eine Immobilie nur ein Klotz am Bein. aha

# Dancing in the Rain

**Unter dem Motto „Reclaim the City“ – zu deutsch „Hole dir die Stadt zurück“ – hatte das Netzwerk „Stadt für Alle“ zu einer Tanzdemo am 19. Mai aufgerufen.**

Leider gab es den regenreichsten Tag des gesamten Frühjahrs – der geplante Zug durch die Stadt musste ausfallen. Für ein paar Reden und ein Tänzchen vor dem Musikforum reichte es aber für die ca. 70 Teilnehmer.

„Stadt für Alle“ agiert seit etwa einem Jahr mit phantasievollen Aktionen gegen steigende Mieten auf der einen und Leerstände auf der anderen Seite. Die Gruppe wendet sich gegen eine Stadt, die wie ein Konzern geführt wird, und fordert eine Stadt, in der alle Menschen unabhängig von ihrem Ein-



kommen gut wohnen und leben können. Da das selbstverständlich auch die Ziele des Mietervereins sind, unterstützt er das Netzwerk von Anfang an mit Rat und Tat.

„Stadt für Alle“ versteht sich als Netzwerk von stadtpolitisch interessierten Gruppen, Organisationen und Einzelpersonen. Es setzt sich für eine soziale, soli-

darische und ökologische Stadtentwicklung ein. Die wichtigsten Forderungen sind:

- Bezahlbaren Wohnraum für alle!
- Wohnungen statt Sammelunterkünfte für Geflüchtete!
- Leerstände für soziale Projekte öffnen!

Mehr auf

[www.stadt-fuer-alle-bochum.net](http://www.stadt-fuer-alle-bochum.net)

# Mehr gebaut und noch zu wenig

In Bochum wurde im vergangenen Jahr Bauanträge für 616 Wohnungen genehmigt. Der größere Anteil neuer Wohnungen entsteht mit 417 Einheiten im Bereich der Mehrfamilien- und Reihenhäuser. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nach Angaben der LBS 144 Baugenehmigungen erteilt. Durch Umbau und Erweiterung vorhandener Gebäude kommen weitere 55 Wohnungen hinzu.

Damit liegt die Bautätigkeit in Bochum deutlich über der der letzten Jahre, aber auch deutlich unter dem selbstgesteckten Ziel von 800 Wohnungen jährlich, und auch unter dem NRW-Schnitt: Landesweit entstehen 37 Wohnungen je 10.000 Einwohner, in Bochum sind es mit 17 nicht

einmal halb so viel. Bis aus einer Baugenehmigung bezugsfertiger Wohnraum wird, dauert es außerdem eine Zeit. Erfahrungsgemäß verstreichen bis zum Einzug beim Eigenheim zwischen sechs und zwölf Monaten, bei Geschosswohnungen beträgt dieser Zeitraum rund anderthalb Jahre.

Auch bundesweit bleibt die Bautätigkeit hinter den Erfordernissen zurück. 2016 wurden zwar 277.691 neue Wohnungen fertig gestellt, und das sind immerhin 12,1 Prozent mehr als im Vorjahr. Benötigt werden aber 400.000 neue Wohnungen alljährlich. „Trotz der höchsten Fertigstellungszahlen seit 2004 wächst damit das Wohnungsdefizit in

Deutschland weiter an“, bemängelt Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten.

„Schätzungsweise 1 Million Wohnungen fehlen.“





## Haus in Hamme besetzt

**Zum ersten mal seit fast 20 Jahren ist in Bochum wieder ein Haus besetzt worden. Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes 6-Parteien Wohnhaus mit Ladenlokal in Bochum Hamme. Das Ladenlokal steht schon seit 16 Jahren leer, die letzte Wohnung wurde vor einem dreiviertel-Jahr von den Mietern geräumt. Die Eigentümerin, eine über 80-jährige Dame aus der Nachbarschaft, hat Schulden bei der Stadt. Die hat die Zwangsversteigerung angeordnet.**

Ein Bild wie in den 80ern: Während vor dem Musikzentrum mehrere Dutzend Stadt-für-Alle-Aktivist\*innen demonstrieren gegen die immer weiter voran schreitende Privatisierung und Kommerzialisierung öffentlichen Raums, schreiten 2 km weiter nördlich junge Menschen zur Tat. Wenig später hängen an der Fassade der Herner Straße 131 die ersten Transparente: „Besetzt!“ steht darauf und „Wir bleiben alle“.

Die Besetzerinnen und Besetzer – wie früher überwiegend junge Leute – wollen

nicht nur die Wohnungen wieder nutzen, sondern auch eine Nachbarschafts-Beggnungsstätte schaffen, die allen offen steht, nicht nur solchen, die Geld ausgeben können, wenn sie ausgehen.

Damit lassen sie sich nicht viel Zeit. Schon am Sonntag gibt es das erste Hinterhof-Gartenfest, am 26. die erste Podiumsdiskussion, das Ladenlokal wird geöffnet, der KostNix Laden bietet Sachen zum Verschenken an. Die Besetzer\*innen diskutieren untereinander, aber auch mit vielen Interessierten

von Außerhalb die Möglichkeiten, die ein solches Haus bietet.

Die Nachbarn reagieren positiv. Viele haben sich über die jahrelange Vernachlässigung des Gebäudes geärgert und begrüßen, dass endlich etwas passiert. Sie kommen zum Reden, helfen aus mit Material.

Es gibt sehr viel zu tun. Das Haus ist in schlechtem Zustand, einige Wände sind feucht, Dachboden und Keller vermüllt. Doch nach einer Woche sind alle Wohnun-

gen geöffnet, freigeräumt und geputzt. Zur Ermittlung, was alles getan werden muss, um die größten Mängel zu beheben, brauchen die Besetzer aber Hilfe.

**Solidarität**

Viele Gruppen in der Stadt solidarisieren sich binnen kürzester Zeit. Der Mieterverein zeigt Verständnis. Geschäftsführer Michael Wenzel: „Es ist schade, das junge Leute zu rechtswidrigen Mitteln genötigt werden, um ein wichtiges und richtiges Signal zu setzen. Nach offiziellen Angaben stehen in dieser Stadt immer noch mehr als 7.000 Wohnungen leer. Gleichzeitig wird es für Einkommensschwache immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden, und die Hälfte aller Flüchtlinge lebt immer noch in Übergangs-Unterkünften.“

Der Mieterverein fordert seit mehr als einem Jahr von der Stadt den Erlass einer sogenannten Zweckentfremdungssatzung, mit deren Hilfe man energischer gegen Leerstände vorgehen könnte. Viele der leeren Häuser sind ja in einem ähnlichen Zustand wie die Herner Straße 131 – nämlich ohne vorherige Sanierung nicht vermietbar. Die Stadt solle hier „fördern und fordern“: einerseits vorhandene Hilfen vermitteln, andererseits gegen hartnäckige Verweigerer entschlossen vorgehen.

**Reden statt Räumen**

Was Polizei und Eigentümerin angeht, hofft der Mieterverein, dass sie mit den Besetzer\*innen reden, statt zu räumen. Doch am ehesten liegt der Schwarze Peter bei der Stadt. Zwar hat die Hauseigentümerin Strafanzeige erstattet, doch die Polizei hält offenbar eine schnelle Räumung nicht für erforderlich, weil von der Besetzung keine weiteren Straftaten ausgehen.

Wie ein Damokles-Schwert hängt allerdings das Datum 22. Juni über dem Gebäude. Für diesen Tag ist die Zwangsversteigerung angesetzt. Betrieben hat diese die Stadt Bochum. Denn dort hat die Eigentümerin Schulden in Form von nicht

bezahlten Grundbesitzabgaben. Zwar sind schon zwei vorangegangene Termine geplatzt, weil es keine Gebote gab. Und ein Schnäppchen ist das Haus trotz nur 180.000 € Verkehrswert wegen des Denkmalschutzes und des hohen Investitionsbedarfs sicher auch nicht. Aber natürlich ist es jederzeit möglich, dass ein Spekulant sich das Objekt angelt, um es teuer zu sanieren und als Luxuswohnungen auf den Markt zu werfen.

Das wollen die Besetzer\*innen verhindern. Und so geht es in den nächsten Wochen wohl auch um politischen Druck. Denn natürlich kann die Hauptgläubigerin die Zwangsversteigerung durch ein Stillhalte-Abkommen aussetzen lassen. Ob sie das tun wird, war bei Redaktionsschluss völlig offen.

Die Besetzer\*innen diskutieren derweil, ob sie an einer Legalisierung interessiert sind. Denn natürlich könnten sie – Geld oder eine entsprechende Finanzierung vorausgesetzt – das Haus auch selbst ersteigern. Beispiele dafür gibt es, auch in Bochum, zum Beispiel an der Maarbrücke im nicht weit entfernten Goldhamme.

Aber anders als die dortigen Bewohner\*innen vor fast 20 Jahren haben die Besetzer\*innen der Herner Straße kein eigenes Wohn-Problem. Sie wollen in erster Linie das unnütze Haus wieder nutzbar machen für soziale und nachbarschaftliche Zwecke. Dazu gehört auch, das Haus „der Kapitalisierung des Wohnens“ zu entziehen, wie man in Diskussionen immer wieder hört. Übersetzt in Alltagsdeutsch: „Man kann hier keinen preiswerten Wohnraum für arme Menschen schaffen, wenn man zulässt, dass sich reiche Menschen mit dem Verkauf oder der Vermietung des Hauses eine goldene Nase verdienen.“

Über die verschiedenen Möglichkeiten dieses oder anderer geeigneter Objekte in der Stadt wird noch viel diskutiert werden. Mieterforum wird weiter berichten.



**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 Wattenscheid:**

Nikolaistraße 2 · 44866 Bochum

Fon: 02327 / 88 40 3

Fax: 02327 / 88 40 3

**Öffnungszeiten:**

Mo: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 18.00 Uhr

Do: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 15.00 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](mailto:info@mvbo.de)

Internet: [www.mvbo.de](http://www.mvbo.de)

Facebook: [facebook.com/Mieterverein.Bochum](https://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 44793	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524
Gisela Krieter	44866 44869	MV Wattenscheid	96 11 432
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791		96 11 434
York Redeker	44799 44803 44807	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

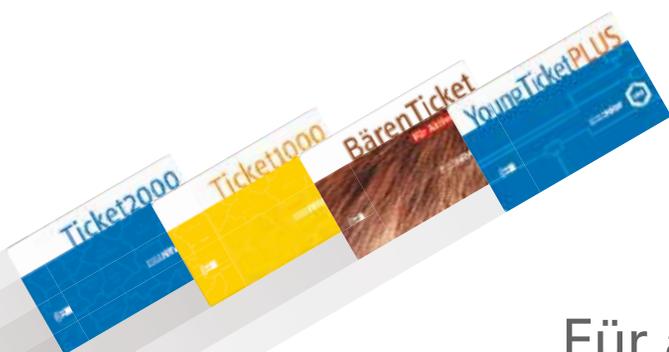
Straße, Nummer

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!

**Tipps und Tricks für Studierende:** [www.besser-als-zelten.de](http://www.besser-als-zelten.de)



## Studieren und Wohnen in Bochum

Ein Wegweiser für Studierende

### Home / Aktuelles

Wo wohnen?

Wie wohnen?

Wohnungsbeschaffung

Crashkurs Mietrecht

Wieviel Miete?

Links



### Neu hier? Herzlich willkommen in Bochum!

Sie interessieren sich für ein Studium an einer der Bochumer (Fach-)Hochschulen oder haben sich gerade eingeschrieben? Dann stehen Sie vor der Frage, ob, wo und wie Sie in Bochum wohnen wollen. Zwar ist vor allem die Ruhr-Universität eine traditionelle Pendlerei-Universität und besticht durch günstige Verkehrsverbindungen sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Andererseits hat es zweifellos viele Vorteile, direkt am Studienort zu wohnen.

Diese Website möchte Studierende ermuntern, nicht nur die Bücher, sondern auch die Zelte in Bochum aufzuschlagen und dabei helfen, in und um Bochum die passende „Bude“ zu finden, dabei Fehler zu vermeiden, und viele nützliche Tipps und Hilfen vermitteln. Denn auch als Wohnort kann Bochum mit vielen Vorteilen punkten. Dazu gehören auch vergleichsweise viele Wohnheime und ein „moderates“ Mietniveau.