

# Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



**Wohnungsgemeinnützigkeit:  
Die Zeit ist reif**

**Genossenschaft:  
KroneForum baut in Ehrenfeld**



# Refugees welcome?



Mitgliederversammlung:  
**Neuer Vorstand gewählt .....S. 4**

Mitgliederversammlung:  
**Resolution verabschiedet .....S. 5**

Vonovia:  
**Kritik an Betriebskostenpraxis ....S. 6**

Vonovia-Modernisierung:  
**Mieterhöhung – für was? .....S. 7**

Mietpreisbremse:  
**Warum sie nicht wirkt .....S. 8**

Mietrechtsnovelle:  
**Details zum Gesetzentwurf .....S. 9**

Wohnungsgemeinnützigkeit:  
**Dem Ziel einen Schritt näher ..S. 10**

Genossenschaft:  
**KroneForum bebaut  
 Stadtarchiv-Gelände .....S. 12**

BGH-Urteile:  
**Neues aus Karlsruhe .....S. 14**

Serie nachhaltig wohnen:  
**Einbruchschutz .....S. 16**

Soziales:  
**Neuerungen für „Harzer“ .....S. 18**

**Neuer Mietspiegel für Bochum S. 19**

Wohnungsbau in Bochum:  
**Raus aus dem Loch .....S. 20**

Leerstände:  
**Beispiele aus Bochum .....S. 21**

Immer wieder berichtet die lokale Presse über Flüchtlinge, die gegen ihre Unterbringungs-Situation in Bochum protestieren. Zuletzt waren es 50 junge Syrer, die lieber in der Turnhalle an der Querenburger Straße bleiben wollten, als sich in dieses Zeltcamp auf dem Kalwes (Luftbild von Lutz Leitmann / Stadt Bochum, Referat für Kommunikation) umsiedeln zu lassen. Und immer wieder liest man in eben dieser Lokalpresse Leserbriefe von Menschen, die den Kopf schütteln über so viel Undankbarkeit. Was meinen Sie, liebe Leserin, lieber Leser: Würden Sie gerne in so einer Zeltstadt wohnen? 9 Monate lang, ohne auch nur einen Antrag auf Asyl stellen zu können? Geschweige denn, dass er bearbeitet wäre? Was aber die Voraussetzung dafür ist, sich eine Wohnung und eine Arbeit suchen zu dürfen. Muss man dankbar dafür sein, ein solches Dach über dem Kopf zu haben in einer Stadt, in der gleichzeitig über 7.000 Wohnungen leer stehen? Und was würden Sie tun, um Menschen ohne Wohnung und Häuser ohne Bewohner zusammenzubringen? Schreiben Sie uns Ihre Meinung an: [mensch.mieter@mvbo.de](mailto:mensch.mieter@mvbo.de)

**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

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.

**Redaktion:**  
 Michael Wenzel, Tobias Scholz, Rainer  
 Stücker, Martin Grebe, Ariane Kaiser,  
 v.i.S.d.P.: Aichard Hoffmann

**Anzeigen:** Michael Wenzel  
 Fon: 0234 / 96 11 4 - 40  
 Fax: 0234 / 96 11 4 - 70  
 E-Mail: [gf@mvbo.de](mailto:gf@mvbo.de)

**DMB** Mitglied im Deutschen  
 Mieterbund NRW e. V.

**Titelbild: pixabay.com**  
**Druck: Lensing-Druck, Dortmund**  
**Auflage: 22.000**

# 18. Juni – ein Tag in Bochum



Das Wetter spielte nicht mit am 18. Juni. Wie in diesem Frühsommer offenbar normal wechselte schwüle Wärme mit heftigen Regenschauern. Entsprechend wechselhaft war der Publikumsandrang bei der diesjährigen Bochumer Wohnungsbörse. Denise Schlange-Uhe, Marketing-Chefin beim Mieterverein, war dennoch nicht völlig unzufrieden: „Es waren zwar nicht so viele Besucher am Stand wie sonst, aber die, die kamen, interessierten sich mehr als üblich ganz konkret für eine Mitgliedschaft.“ Angesichts relativ niedriger Aufnahmezahlen im bisherigen Verlauf des Jahres 2016 eine gute Nachricht.



Unter dem schlechten Wetter litt auch die Menschenkette am gleichen Tag. 8.500 Teilnehmer sorgten für einen tollen Auftakt der deutschlandweiten Aktion „Hand in Hand gegen Rassismus – für Menschenrechte und Vielfalt“. Mitten in das breite Bündnis aus politischen und gesellschaftlichen Gruppen aus Bochum, die zum Gelingen der Aktion beitrugen, mischten sich auch kritische Stimmen. Hier in der Brückstraße zeigten leere Schuhe und Zettel mit Aufschriften wie „Hier würde Jamal gerne mit uns demonstrieren. Doch er wurde von der Stadt Bochum abgeschoben“, dass die Flüchtlingspolitik der Stadt zwei Seiten hat.

## Zum Geleit

In diesem Heft werden Sie einiges über Zweckentfremdung lesen. Den nicht ganz so regelmäßigen Lesern sollte man den Begriff vielleicht erklären: Zweckentfremdung bedeutet jede andere Verwendung von Wohnraum als zu Wohnzwecken. Konkret meint das: Umnutzung in Gewerbe, Abriss, Leerstand für mehr als drei Monate und sogar die Nutzung als Ferienwohnung.

Dergleichen kann ein Land oder eine Kommune verbieten – wenn sie will. Das hat ganz aktuell das Verwaltungsgericht Berlin in einem Urteil vom 8. Juni bestätigt. (AZ: VG 6 K 103.16 u.a.) Es erklärte die Zweckentfremdungsverordnung des Landes Berlin für rechtmäßig, die unter anderem verbietet, normale Mietwohnungen an Feriengäste kurzfristig zu vermieten – ein riesiges Problem in der Hauptstadt.

Der Deutsche Mieterbund hat das Urteil begrüßt und ihm Signalwirkung auch für andere Städte bescheinigt: „Auch für Städte wie Hamburg, München, Köln oder Frankfurt ist dieses Urteil ein Signal. Mit Hilfe von Zweckentfremdungsverordnungen kann die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung erfolgreich untersagt werden“, sagte DMB-Direktor Lukas Siebenkotten.

In Deutschland werden schätzungsweise 50.000 Wohnungen insbesondere in den Großstädten als Ferienwohnungen vermietet. Die Wohnungen werden vielfach über Online-Portale wie „Airbnb“ oder „Wimdu“ angeboten. „Angesichts der existierenden Wohnungsnot in unseren Groß- und Universitätsstädten brauchen wir natürlich Wohnungsneubau. Gleichzeitig müssen wir aber alles tun, bezahlbaren Wohnraum in



DMB-Direktor Lukas Siebenkotten

den Städten zu erhalten. Hier dürfen wir nicht zusehen, wie ganze Häuserblocks zu Ferienwohnungen werden und so dem Wohnungsmarkt auf Dauer fehlen“, erklärte Siebenkotten und forderte die Rückführung der 50.000 „illegalen“ Ferienwohnungen in Deutschland in den allgemeinen Wohnungsmarkt. Anbieter von Ferienwohnungen müssten kontrolliert und die Zweckentfremdungsverbote durchgesetzt werden.

# Mitgliederversammlung wählt neuen Vorstand

*35 Jahre lang hat er als Jurist unsere Mitglieder beraten. Fast genauso lang war er Betriebsrat im Mieterverein. Und in dieser Eigenschaft hat er viele Jahre als Mitbestimmer der Belegschaft im Vorstand gesessen. Jetzt sitzt er wieder dort. Die Mitgliederversammlung wählte den 67-jährigen Ralf Berger einstimmig zum neuen 3. Vorsitzenden. Möglich machte es sein neues Rentnerdasein. Denn hauptamtliche Arbeit für den Verein und gleichzeitige Tätigkeit im Vorstand schließt die Satzung aus.*

Ralf Berger erbt damit den Posten von Udo Nandzik. Der 64-jährige Amtsrat bei der Stadt Bochum, seit 13 Jahren im Vorstand des Mietervereins, kandidierte diesmal für den 1. Vorsitz – und wurde ebenso einstimmig gewählt wie Ralf Berger. 2. Vorsitzende bleibt Christine Tölle, deren Amtszeit noch bis 2017 andauert.

Erforderlich wurde die Wahl, da die bisherige 1. Vorsitzende, Bärbel Spangenberg, nach 22 Jahren im Vorstand ihren Rücktritt erklärt hatte. Da sie auch an der Versammlung nicht teilnehmen konnte, verließ Geschäftsführer Michael Wenzel der Hoffnung aller Ausdruck, ihr an anderer Stelle für die vielen Jahre ehrenamtlichen Engagements für den Verein danken zu können.

## **Fast ausgeglichene Bilanz**

Zuvor hatte die Versammlung – ebenfalls einstimmig – den Vorstand entlastet. Das fiel nicht schwer, denn das Haushaltsjahr 2015 hatte mit einem fast ausgeglichenen Ergebnis geendet. Die Unterdeckung von 2.500 € bei einer Bilanzsumme von 1,3 Mio. € sei in etwa so, als wenn jemand 1.000 Euro in der Tasche habe und dann 2 davon verliere, erläuterte Michael Wenzel in seinem Geschäftsbericht.

Unangenehmer war da schon der Mitgliederschwund, der sich 2015 verstärkt hatte. Der Mieterverein verliert seit 1997

regelmäßig Mitglieder, mit 285 aber 2015 deutlich mehr als sonst. Der Vorstand führt dies einerseits auf viele Jahre entspannten Wohnungsmarktes im Vereinsgebiet, andererseits aber auch auf die neue Konkurrenz durch den Mieterschutzbund am Bochumer Hauptbahnhof zurück. Immer wieder kommt es zu Verwechslungen bei potentiellen Mitgliedern.

## **Resolution verabschiedet**

Neu war, dass sich die Versammlung konkret mit der kommunalen Wohnungspolitik in Bochum beschäftigte. Hier sieht sich der Mieterverein stärker gefordert. Denn nach vielen Jahren der Entspannung beginnt sich die Marktlage zu drehen. Bochum verzeichnet seit 2014 erstmals wieder Bevölkerungswachstum, hat wieder mehr als 370.000 Einwohner und aktuell 5.300 Flüchtlinge zu versorgen. Erst 2.000 davon konnten in Normalwohnungen untergebracht werden, der Rest haust noch in Turnhallen, Industriezelten und Containern.

Angesichts von über 7.000 leerstehenden Wohnungen in der Stadt mochte die Versammlung eine solche Situation nicht akzeptieren und verabschiedete einstimmig eine Resolution, mit der sie ein verstärktes Engagement gegen Leerstände von der Kommunalpolitik forderte.

Der Text findet sich auf Seite 5.



Der neue Vorstand: Udo Nandzik, Christine Tölle, Ralf Berger (von oben).



Der Vorstandstisch bei der diesjährigen Mitgliederversammlung. Von links: Michael Wenzel (Geschäftsführer), Wolfgang Czapracki-Mohnhaupt (Versammlungsleiter), Sabine Mosler-Kühr (stellv. Geschäftsführerin), Marek Nierychlo (Beisitzer), Mechtild Stiewe (Beisitzerin), Christine Tölle (2. Vorsitzende), Detlef Steinmeier (Betriebsrat), Udo Nandzik (noch 3. Vorsitzender)

## Resolution zur kommunalen Wohnungspolitik

*Die Mitgliederversammlung des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend e. V. begrüßt die Initiative der Stadt für mehr sozialen Wohnungsbau und die Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen.*

*Wir halten es für dringend notwendig, dass in Bochum in den kommenden Jahren mindestens 3.500 neue Wohnungen gebaut werden.*

*Da der Bau preiswerter Wohnungen besonders wichtig ist, sollte für alle Neubauprojekte eine mindestens 30-prozentige Sozialwohnungsquote gelten.*

*Außerdem ist eine verbilligte Abgabe städtischer Grundstücke für den Bau von geförderten Wohnungen erforderlich, um Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anbieten zu können.*

*Wir erwarten von der Stadt eine absolute Priorität des Engagements, leerstehende Wohnungen für den Markt*

*zu reaktivieren. Eine Zweckentfremdungssatzung ist hierzu ein notwendiges Mittel.*

*Wir halten stärkere Bemühungen für notwendig, um eine Umwandlung von leerstehenden Gewerberäumen in Wohnraum zu realisieren.*

*Das Wohnungsaufsichtsgesetz sollte von der Stadt Bochum stärker genutzt werden, um gegen Vermieter von Wohnhäusern mit Instandhaltungstau einzugreifen und den Lieferstopp von Strom, Gas und Wasser zu verhindern.*

*Bei den Kosten der Unterkunft muss sichergestellt werden, dass neu errichtete Sozialwohnungen für Hartz-IV-Empfänger beziehbar bleiben und energetische Sanierungen im Bestand nicht dazu führen, dass es zu Umzugsaufforderungen kommt.*

*Wir sprechen uns dafür aus, für Flüchtlinge eine dezentrale Unterbringung in normalen Wohnungen so schnell wie möglich zu realisieren.*

Vonovia

# Kritik an Betriebskostenpraxis

*In einem offenen Brief an Rolf Buch, Vorstandsvorsitzenden der Immobilienriesin Vonovia, kritisierte Mieterforum Ruhr, die Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten und der Mietergemeinschaft Essen, im Mai wiederholt die Geschäftspolitik des größten deutschen Wohnungsunternehmens im Bereich der Betriebskosten.*

Die Liste sei lang. Bis zu 56 Positionen an „sonstigen Betriebskosten“ würden in aktuellen Mietverträgen der Vonovia ausgewiesen. „Es ist den Mietern bei Vertragsabschluss unmöglich, die lange Liste der ‚sonstigen Betriebskosten‘ zu überprüfen. Von einem transparenten Vertragswerk kann keine Rede mehr sein. Mit Anmietung einer Vonovia-Wohnung verpflichtet sich der Mieter zur Zahlung einer unübersehbaren Vielfalt von den Nebenkosten, deren Umlage der Gesetzgeber für den Regelfall gar nicht vorgehsehen hat.“, erläutert Rechtsanwalt Martin Grebe vom Mieterverein Dortmund.

## Kontrollwahn

Derzeit würden zwar noch nicht alle dieser Betriebskosten tatsächlich auf den Mieter umgelegt. Vonovia hält sich aber die spätere Einführung neuer Kostenpositionen offen. Derzeit werden neben TV-Kabelgebühren vor allem Unmengen an Wartungs- und Kontrollkosten als Betriebskosten ausgewiesen. Baum-, Spielplatz-, Gasleitungs-, Blitzschutzanlage-, Hydrantenkontrolle, bzw. -wartung tauchen mittlerweile in den Verträgen auf.

Viele dieser Punkte fallen nach Auffassung der Mietervereine unter die Verkehrssicherungspflichten des Eigentümers und seien bisher, wie grundsätzlich vorgesehen, in der Miete enthalten. „Es kann nicht sein, dass über die Betriebskosten Aufwendungen, die eigentlich der Vermieter zu tragen hat, auf die Mieter umgelegt werden sollen. Betriebskosten sind nicht dazu gedacht, um Gewinne zu machen. Sie



sollen laufende Kosten decken, die durch den Gebrauch der Wohnung anfallen. Sie sollen dem Vermieter keine ‚zweite Miete‘ garantieren oder ihn von sämtlichen Kosten, die für seine Häuser anfallen, befreien.“, ergänzt Marian Totzek, Rechtsberater beim Mieterverein Bochum.

## Objektbetreuer

Unter besonderer Beobachtung der Mietervereine stehen in diesem Zusammenhang die Tätigkeiten der seit 2014 in den Siedlungen eingesetzten Objektbetreuer. Eine klassische Hausmeistertätigkeit, die für die betroffenen Mieter auch einen realen Vorteil bringe, sei jedoch nur in begrenztem Maße vorhanden. „Ein erheblicher Teil der Aufgaben der Objektbetreuer erstreckt sich auf allgemeine

Kontrollen, die allein der Minimierung des Verwaltungsaufwandes, der Risiken des Vermieters und der Beschaffung von Informationen für die Geschäftssteuerung dienen. Dieser Aufwand ist nicht umlagefähig“, stellt Martin Grebe fest.

Bisher ermögliche Vonovia jedoch keine transparente Prüfung der auf die Mieter umgelegten Kosten „Wir können nicht nachvollziehen, wie die auf die Mieter umgelegten Kosten exakt ermittelt und zu den von Vonovia zu tragenden Kostenanteilen abgegrenzt werden. Vonovia weigert sich für Klarheit zu sorgen.“

Der Mieterverein empfiehlt grundsätzlich, Vonovia-Betriebskostenabrechnungen in der Rechtsberatung überprüfen zu lassen.

## Vonovia-Modernisierung in Werne

# Mieterhöhung - für was?

**Von außen sieht man den drei kleinen Mehrfamilienhäusern Am Heerbusch in Bochum-Werne sofort an, dass sie frisch modernisiert sind: Viele Zentimeter dick sind die Fassaden in Styropor verpackt. Sobald man jedoch eine der Haustüren öffnet, wird klar, dass die Eigentümerin Vonovia nach dem Motto „außen hui und innen pfui“ verfahren ist.**

Schon im Treppenhaus hat man nicht mehr den Eindruck, in einem modernisierten Haus zu stehen. Die Wände sind zwar gestrichen, aber der Fußboden ist alt, ausgetreten, fleckig und – so wissen die Mieter – asbesthaltig. In den Wohnungen ist dann gar nichts gemacht, keine Böden, keine Türen, keine Fenster. Dennoch haben die Mieter eine happige Mieterhöhung bekommen.

Marianne und Peter Kräft haben schon manche Vermieter gehabt: Krupp, Veba, Viterra, Annington, Vonovia. Umgezogen sind sie allerdings nicht in den letzten 38 Jahren, sondern „umfirmiert“ worden. Doch – eine Veränderung hat es gegeben: Vor drei Jahren ist das Ehepaar vom Obergeschoss ins Parterre gewechselt. „Wenn wir gewusst hätten, was uns hier erwartet, hätten wir das nie gemacht“, sagt Peter Kräft.

Feucht ist es von unten, und kalt auch. Wenn Marianne Kräft eine Viertelstunde auf dem Sofa sitzt, hat sie eiskalte Füße. Und das wird sich auch nicht ändern. Denn bei der Modernisierung im vorigen Jahr hat Vonovia nur die Fassade gedämmt, nicht aber das Dach und den Keller.

„Mich ärgert, dass die für etwas Miete fordern, dass sie gar nicht gemacht haben“, schimpft der Mieter. 142,47 € pro Monat sollen die Kräfts ab dem 1. 1. 2016 mehr zahlen. Bei Ihrer Nachbarin, Günnhild Milster, sind es sogar 201,52 €. Diese Mieterhöhung basiert auf einer Erneuerung der Heizung, der Dämmung der Fassade und der Dämmung des Daches, die gar nicht stattgefunden hat.

**Lesen Sie weiter auf Seite 19**



**Bild oben:** Was auch immer Vonovia behauptet: Dieses Dach ist nicht wärmedämmend, das sieht auch ein Laie sofort - und sowohl an warmen wie auch an kalten Tagen spürt er's auch.

**Bild unten:** In diesem „Kellerraum“ sollen die Mieter nach Ansicht von Deutschlands größtem und einzig börsennotierten Wohnungsunternehmen tatsächlich Wäsche waschen und trocknen.

## Mietpreisbremse

# Zahnloser Tiger

**Der ärgste Feind des Guten ist doch stets das gute Gemeinte. Bundesjustizminister Heiko Maas würde sicherlich niemand im Deutschen Mieterbund unterstellen, dass er es nicht gut gemeint habe mit der Mietpreisbremse, deren gesetzliche Grundlage am 1. Juni 2015 in Kraft trat. Nur: Gut gemeint ist eben noch lange nicht gut gemacht.**

Nach einem Jahr fällt die Bilanz dieses „Meilensteins in der Geschichte des Mietrechts“ (O-Ton Maas) mehr als ernüchternd aus. Gleich mehrere Untersuchungen bescheinigen der Mietpreisbremse, dass sie nahezu keine Wirkung zeigt. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) kommt sogar zu dem Ergebnis, dass die Mieten in den Regionen, in denen die Mietpreisbremse gilt, etwas stärker gestiegen sind als in denen ohne Bremse.

Warum ist das so?

11 der 16 Deutschen Bundesländer haben inzwischen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Regionen zu bestimmen, in denen die Miete bei einer Neuvermietung nicht mehr frei vereinbart werden kann. In 308 Städten gilt seither, dass die Miete, die der neue Mieter zahlen muss, nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, wie sie in den meisten Städten im Mietspiegel steht.

Allerdings handelt es sich hier um eine gesetzliche Regel, die Vermieter problemlos missachten können. Keine Polizeidienststelle und keine Behörde kümmert sich darum. Es gibt keine Strafen und kein Bußgeld, wenn man zu viel verlangt. Das Einzige, was einem Vermieter passieren kann, ist, dass sein Mieter das zuviel gezahlte Geld zurückverlangt. Dann stünde der Vermieter aber nicht anders da,

Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD), hier als Gast beim Deutschen Mieterbund in Fulda



als hätte er das Gesetz von vornherein beachtet. Also ist kein Risiko dabei, es zu übertreten.

Der schwarze Peter, für eine gesetzeskonforme Miete zu sorgen, liegt also beim Mieter. Er müsste die Miete als zu hoch rügen, und Geld zurück bekäme er auch erst ab dem Zeitpunkt der Rüge, nicht ab Vertragsbeginn. Offenbar haben aber nur sehr wenige Mieter Lust, sich direkt nach dem Einzug in eine neue Wohnung mit dem Vermieter anzulegen. Schließlich will man in Frieden wohnen. Und schließlich hat man sich gerade erst für die Wohnung entschieden und mit der Miethöhe einverstanden erklärt.

Außerdem machen es die vielen Ausnahmen Mietern auch nicht gerade leichter. Wenn schon der Vermieter so viel gezahlt hat, wenn das Haus neu oder frisch modernisiert ist, in Wohnheimen oder möblierten Zimmern gilt die Bremse nicht. Die Beweislast liegt ebenfalls beim Mieter. Und zahlt der Vermieter nicht freiwillig zurück, bleibt nur der Gang vors Gericht.

So wird der Ruf nach Nachbesserungen immer lauter. Heiko Maas kann sich vorstellen, eine Pflicht für Vermieter zu schaffen, bei Neuvermietungen die Miete, die

der Vermieter gezahlt hat, bekannt zu geben. Das schafft zwar Transparenz, ändert aber nichts daran, dass alles am Mieter hängt. Und der fragt bekanntlich auch schon nicht nach dem Energiepass, der ihm eigentlich bei jeder Neuvermietung vorgelegt werden muss.

Wichtiger wären Sanktionen bei Gesetzesverstößen, wie es sie beispielsweise im Wirtschaftsstrafgesetz gibt. Dort regelt § 5, dass ein Vermieter ordnungswidrig handelt, der eine Miete von mehr als 20 Prozent über dem Mietspiegel fordert, und droht dafür ein Bußgeld an. Und nach § 102 des Strafgesetzbuchs ist es gar Wucher und kann mit Gefängnis bestraft werden, wenn jemand mehr als 50 Prozent zu viel Miete fordert.

Der Haken hier: Beides gilt nur, wenn der wohnungssuchende Mieter sich in einer persönlichen Notlage befunden, der Vermieter dies auch gewusst und absichtlich ausgenutzt hat – was der Mieter beweisen muss. Wenn man das ändern würde, hätte man eine weit schärfere Waffe gegen explodierende Mieten, die noch dazu den Vorteil hätte, flächendeckend im ganzen Land zu wirken und nicht nur in extra zu definierenden Regionen. aha

## Mietrechtsnovelle

# Modernisierung soll billiger werden

*Der Gesetzentwurf für die zweite Tranche der Mietrechtsnovelle, auf die sich die Große Koalition in Berlin geeinigt hatte, liegt vor. Bei der Bundesarbeitstagung des Deutschen Mieterbundes stellte Bundesjustizminister Heiko Maas die Pläne vor. Viel Überraschendes gab es nicht dabei, wohl aber interessante Details – und die Bitte um Unterstützung. Denn trotz Koalitionsvertrag ist der Entwurf in den Regierungsreihen umstritten.*

Heiko Maas ist ein Wiederholungstäter. Schon bei der ersten Tranche der Mietrechtsnovelle hat der SPD-Mann versucht, die Koalitionsvereinbarung großzügig in Richtung mehr Mieterschutz zu interpretieren – und wurde monatelang von der CDU blockiert. Auch bei der zweiten Tranche geht sein Gesetzentwurf ein gutes Stück über das hinaus, auf was sich CDU/CSU und SPD bei der Bildung der großen Koalition geeinigt hatten.

So möchte Maas die Mieterhöhung nach Modernisierungen auf 8 Prozent der Modernisierungskosten begrenzen. Zurzeit gilt „11 Prozent“, im Koalitionsvertrag steht „10“. Ganz neu ist eine Kappungsgrenze für diese Mieterhöhung, die bei 3 Euro pro qm im Monat liegen soll. „Wir wollen Maßnahmen verhindern, die ein vernünftiger Vermieter nicht gemacht hätte, wenn er die Wohnung selber nutzen würde“, sagte Maas in Fulda. Die Möglichkeiten für Mieter, Modernisierungen zu widersprechen, wenn sie einen Härtefall darstellen, möchte Maas wieder verbessern. Im Gegenzug schlägt sein



Moderiert von Ellen Schulz vom DMB-Präsidium diskutierten DMB-Direktor Lukas Siebenkotten (li) und Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner MV (re), mit Justizminister Heiko Maas (SPD) in Fulda Lösungsansätze für mietrechtliche Probleme.

Haus vor, den Ankündigungsaufwand für Vermieter deutlich zu verringern, wenn es um kleine Maßnahmen mit nicht mehr als 10.000 Euro kosten geht.

### Rechtssicherheit bei Wohnfläche

Sicherstellen möchte Maas, dass in Zukunft bei allen Kostenfragen – egal ob Miete, Heiz- oder Nebenkosten – die tatsächliche Wohnungsgröße maßgeblich ist, nicht die, die vielleicht abweichend davon im Mietvertrag steht. Nächstes Ziel: Mit dem Unsinn aufräumen, dass ein Mieter, der Mietschulden hat und diese begleicht, damit zwar eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs vom Tisch bekommen kann, nicht aber eine fristgemäße. Das ist nämlich, so paradox es klingt, gegenwärtige Rechtslage.

Die meisten beabsichtigten Änderungen betreffen aber die Erstellung von Mietspiegeln. Hier sollen künftig die Mietvertragsabschlüsse der letzten 8 Jahre in die Datenerhebung einfließen, nicht mehr nur der letzten 4. Die Anforderungen an die Da-

tenerhebung will Maas niedriger schrauben und Mietspiegeln, die außer von den Interessenverbänden der Mieter und der Vermieter auch noch von den Kommunen anerkannt worden sind, eine besondere Qualität verleihen. Außerdem soll es eine Beweislastumkehr geben: Künftig soll es nicht mehr reichen, Zweifel an der Qualifiziertheit eines Mietspiegels zu streuen, um ihn auszuhebeln, wie in Berlin geschehen. Nicht mehr der Verwender des Mietspiegels muss seine Qualifiziertheit beweisen, sondern der Angreifer das Gegenteil.

Der Justizminister weiß, dass er mit seinen Vorschlägen noch einen schweren Stand beim Koalitionspartner haben wird – und bat den Mieterbund um Unterstützung gerade da, wo ihm der Entwurf nicht gefällt: „Es kann nicht schaden“, sagte er den fast 600 Mietrechtsjuristen in Fulda, „wenn in der kommenden Debatte deutlich wird, dass es auch Stimmen gibt, die noch weitergehende Forderungen haben.“ Das passt zum Beispiel auf die Modernisierungsmieterhöhung, die Mietervereine nicht nur senken, sondern ganz abschaffen wollen.

## Wohnungsgemeinnützigkeit

# Die Zeit ist reif

*„Nichts ist mächtiger als eine Idee, deren Zeit gekommen ist.“ Der Satz stammt von Victor Hugo und damit aus dem 19ten Jahrhundert, ist aber aktueller denn je. Manche wirklich gute Ideen verpassen ihre Chance und geraten wieder in Vergessenheit. Die Finanztransaktionssteuer, erdacht 1972 von dem amerikanischen Ökonom James Tobin, erhielt ihre größte Chance bei der jüngsten Finanzkrise und droht mittlerweile, von ihren wenigen Befürwortern in der EU vertändelt zu werden, weil sie sich nicht einig werden. Die Chancen für die Wiedereinführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland waren noch nie so gut wie jetzt. Explodierende Mieten und Wohnungsnot in den Boom-Städte einerseits, ausschließlich renditeorientierte Großvermieter andererseits lassen den Ruf nach einem gemeinwohlorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt immer lauter werden. Doch ob dieser Elfer verwandelt oder auch verschossen wird, ist noch nicht raus.*



Foto: pixabay.com

Man kann sich das heute fast nicht mehr vorstellen: Bis 1990 waren praktisch alle größeren Wohnungsunternehmen gemeinnützig. Selbst die VEBA-Wohnen, Vor-Vor-Vorgängerin der Vonovia, heute börsennotiert, im DAX und das mit riesigem Abstand größte deutsche Wohnungsunternehmen, war damals gemeinnützig.

Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen durfte und darf man allerdings nicht verwechseln mit Gemeinnützigkeit zum Beispiel im Vereinswesen. Es bedeutete in erster Linie, dass die Unternehmen maximal 4 % Rendite an ihre Gesellschafter auswerfen durften, alles weitere Geld in den Wohnungsbau reinvestieren mussten, auch in freifinanzierten Wohnungen nur die Kostenmiete verlangen durften, Verkaufsbeschränkungen unterlagen und im Gegenzug steuerbefreit waren.

Das funktionierte weitgehend wunderbar und war Ende der 80er Jahre des 20ten Jahrhunderts der Regierung Kohl dennoch ein Dorn im Auge. Der Neoliberalismus be-

herrschte bereits die politische Debatte, Eingriffe des Staates in das Marktgeschehen galten als Teufelszeug, der Wohnungsmarkt als entspannt, der Finanzminister (Stoltenberg mit Namen) wollte auf die Steuereinnahmen nicht verzichten und die letzten Verteidiger der Wohnungsgemeinnützigkeit waren durch den Skandal der gewerkschaftseigenen „Neuen Heimat“ geschwächt.

### Dem Markt überlassen

So wurde zum 31. 12. 1989 das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz abgeschafft und Millionen bis dahin preisgebundene Wohnungen dem Marktgeschehen überlassen. Nur wenige Monate später offenbarten die Daten der Volkszählung von 1987, dass es in Deutschland 1 Mio. Wohnungen weniger gab als angenommen. Der Markt wurde enger, die Mieten stiegen – und dann brach der „real existierende Sozialismus“ zusammen, die Ostgrenzen öffneten sich, Millionen Zuwanderer strömten in den Westen, die größte Wohnungsnot seit Kriegsende brach aus.

Das ist heute Geschichte. Es wurde viel gebaut, die Wohnungsmärkte beruhigten sich wieder, niemand interessierte sich mehr für Gemeinnützigkeit außer ein paar Genossenschaften, die sich diesem Prinzip weiterhin per Satzung verpflichtet fühlten.

Auch das hat sich wieder geändert. 2016 gibt es wieder Wohnungsnot in Deutschland. Nicht überall, aber wo sie herrscht, führt sie zu Mieten, die 15 € netto-kalt erreichen können, und sie weitet sich aus. Selbst im Ruhrgebiet, das bis vor kurzem als die „Insel der Glückseligen“ für Mieter galt, dreht sich der Markt, langsam, aber spürbar.

### Einzug der „Heuschrecken“

Eine Spätfolge der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit war, dass der deutsche Wohnungsmarkt interessant wurde für ausländische „Finanzinvestoren“. Im internationalen Vergleich niedrige Mieten und eine niedrige Eigentümerquote – für Investitionsentscheidungen international tätiger Hedge-Fonds sind das verlockende Eckdaten. Da gleichzeitig öf-

fentliche und industrieverbundene Träger massenweise Wohnungsbestände privatisierten, gelang der Einstieg von Unternehmen, die ausschließlich auf Rendite schielten, in den deutschen Wohnungsmarkt.

Die Folgen sind hinlänglich bekannt – und der Ruf nach einer Korrektur wird immer lauter. Der Deutsche Mieterbund hat durch Beschlüsse der Mietertage 2013 und 2015 die Wiedereinführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit gefordert. Die Oppositionsparteien im Bundestag, Linke und Grüne, haben dazu Anträge eingebracht, die sich auf umfangreiche Gutachten stützen, bei den Linken auf den Sozialwissenschaftler Andrej Holm von der Humboldt-Universität Berlin, bei den Grünen auf den Kommunal- und Unternehmensberater Jan Kuhnert aus Hannover.

Beide hatte der Deutsche Mieterbund zu einer Fachtagung am 23. Juni nach Berlin eingeladen. Doch aus dem Ziel, deren Erkenntnisse mit den Fachpolitikern der Bundestagsfraktionen zu erörtern, wurde nichts. Alle mussten wegen einer kurzfristig angesetzten namentlichen Abstimmung im nur wenige hundert Meter entfernten Bundestag absagen.

Neue Erkenntnis brachte allein der Auftritt von Florian Pronold, parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium. Der ist Bayer, und die Mietenexplosion in der Landeshauptstadt München treibt ihn um: „Die Marktmiete liegt hier bereits bei ca. 14 Euro, Sozialwohnungen kosten 7.

Wenn es die nicht gäbe, könnten die Krankenschwester und der Polizeibeamte in der Stadt nicht mehr wohnen.“ Doch Sozialwohnungen werden immer weniger. Jedes Jahr gehen 60.000 durch Rückzahlung der Darlehen verloren, in den letzten 12 Jahren hat sich die Gesamtzahl halbiert. In München sind nur noch 15 % der Mietwohnungen gebunden.

**Im Ausland geht's**

Ganz anders in Wien, wo 70 % aller Mietwohnungen gemeinnützigen Unternehmen gehören, jeweils zur Hälfte kommunalen und genossenschaftlichen. Pronold ist überzeugt, dass die Mietpreisbremse die Probleme nicht lösen, sondern eben nur bremsen kann. Einen gesetzlichen Rahmen, der dazu führt, das öffentliche Förderung für dauerhafte Bindungen sorgt, kann er sich daher gut vorstellen. Die SPD werde dazu im September eine parteiinterne Tagung veranstalten. „Das kommt in unser Wahlprogramm, das kann ich Ihnen als Präsidiumsmitglied heute schon sagen. Wir müssen das aber so gestalten, dass die Unternehmen auch mitmachen.“ Und schloss mit einem Scherz: „Wer sein Kreuz an der richtigen Stelle macht, braucht hinterher keins zu tragen.“

Einig waren sich alle Beteiligten, dass noch eine Menge Überzeugungsarbeit zu leisten ist. „Aber“, so meinte DMB-Direktor Lukas Siebenkotten in seinem Schlusswort, „wenn wir uns in vier Jahren hier wieder treffen, wollen wir das neue Gesetz feiern.“



Sachverständige: Andrej Holm (oben) und Jan Kuhnert (mitte). Politiker: Florian Pronold (unten)



**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.

In unserem Buchladen  
Schwanenwall 36 – 38, 44135 Dortmund



Für viele Menschen kommt irgendwann der Punkt im Leben, an dem sie einerseits merken, dass sie älter werden, sich andererseits aber jung genug fühlen, noch einmal etwas Neues anzufangen. Und Manche fragen sich an dem Punkt: „Wie will ich wohnen im Rest meines Lebens?“ Und für immer mehr lautet die Antwort: „Selbstständig ja - vereinzelt nein!“ Das ist die Geburtsstunde schon so manchen Wohnprojektes gewesen, von denen es auch im Ruhrgebiet immer mehr gibt. In Kürze kommt ein Weiteres hinzu, mitten in Ehrenfeld, im zukunftssträchtigen Viktoria-Quartier.

# Genossenschaft „KroneForum“ bebaut Stadtarchiv-Gelände

„Wir kannten uns alle noch aus der Studienzzeit“, erinnert sich Barbara Jessel. „Einige sind in Kontakt geblieben, andere kamen nach Jahren zurück nach Bochum. Wir wollten eine gemeinschaftliche Wohnform und suchten einen geeigneten Ort, innerstädtisch mit entsprechend guter Infrastruktur, aber ruhig. Und da viele von uns eine Affinität zum Ehrenfeld hatten, haben wir ein Auge auf das Gelände des früheren Stadtarchivs geworfen.“

schiedliche Altersgruppen und Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen., sozial und ethnisch gemischt. Das aber nicht nur als Burg für uns, sondern einbezogen in das Wohnquartier. Dieses Konzept haben wir nicht extra für das Bestgebotsverfahren entwickelt, aber es passte perfekt zu dem, was die Stadt haben wollte.“

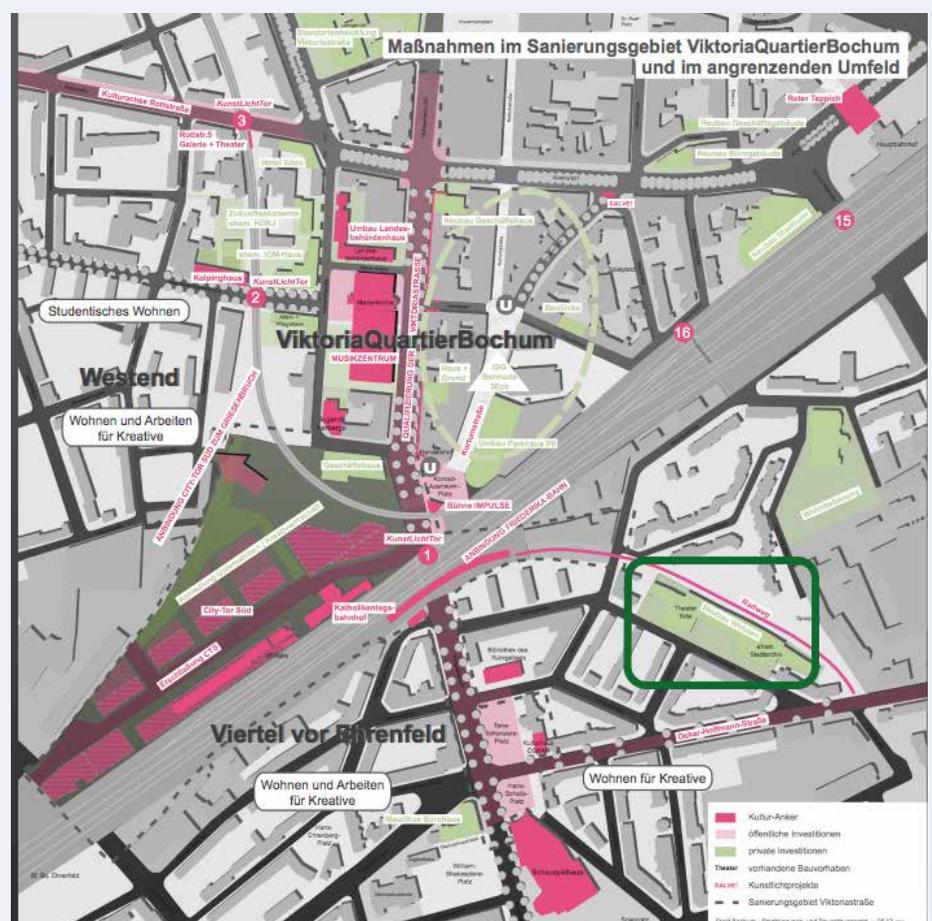
Besonders bemerkenswert, dass die Gruppe nicht einmal zerbrach, als sie sich

spaltete. „Eine Genossenschaft zu gründen, ist nicht jedermanns Sache“, sagt Barbara Jessel. „Ein Teil von uns wollte weniger diskutieren und schneller zum Ergebnis kommen und verfolgte deshalb den Plan, auch Eigentumsmaßnahmen zu bauen.“

Am Ende stand ein 3-Säulen-Modell, das in drei getrennten Häusern auf dem Gelände realisiert werden soll: Ein Haus

Das passte gut, denn über genau dieses Gelände machte man sich auch bei der Stadt Bochum Gedanken. 5.700 qm mitten im Ehrenfeld, dem begehrtesten Wohnquartier Bochums, in unmittelbarer Nähe des Schauspielhauses und nur einen Steinwurf weit vom fast fertigen Musikzentrum – das ist eine Fläche, auf der man nicht ewig Ruinen stehen haben will. Um für dieses Filetstück das Optimum herauszuholen, entschloss man sich in Bochum zu einem sogenannten „Bestgebotsverfahren mit städtebaulicher Konzeption“. Bewerber mussten nicht nur ein Kaufangebot für das Grundstück unterbreiten, sondern einen Plan für qualitätsvollen Wohnungsbau vorstellen, der zum Entwicklungskonzept für das Viktoriaquartier von 2008 passte.

Auch Barbara Reddigau gehört mit zu der Gruppe, die die Idee entwickelte, auf dem Gelände genossenschaftliches Wohnen zu realisieren. „Wir wollten ein lebendiges, lebenswertes und grünes Quartier für unter-





für die Genossenschaft, ein Haus mit Eigentumswohnungen und ein Haus mit normalen Mietwohnungen, für die Willi Gründer ins Boot kam, der Initiator der Claudius-Höfe.

### Viel mehr als Wohnen

Der Plan, den die Gruppe entwickelte, geht weit über das Wohnen in unterschiedlichen Formen hinaus. Eine Demenz-WG gehört mit ins Konzept, ebenso eine Stadtteilbegegnungsstätte namens KroneTreff mit Versammlungsraum, Wohnzimmer, Gastronomiebereich und Gemeinschaftsküche. CoWorking Spaces sollen Kreativen, kleinen Startups oder digitalen Nomaden komplett ausgestattete Arbeitsplätze als eine Bürogemeinschaft bieten – auf Dauer, für längere Zeit oder nur für ein paar Tage. Die „Alles-außer-Pflege-GbR“ wird haushaltsnahe Dienstleistungen anbieten, von Kinderbetreuung und Nachhilfe über Reparaturcafés bis zum Vorlesen und der Haushaltsbetreuung für ältere Menschen. Dazu kommen Angebote der Computerschule „Futureclicks“, des „Tauschrings“, Car-sharing, E-Autos und E-Fahrräder. Für die Gebäudetechnik werden erneuerbare Energien eingesetzt, zur Verbesserung des Stadtklimas eine Regenwasserbewirtschaftung realisiert. Dachbegrünung rundet den ökologischen Anspruch ab. Ein Nachbarnschaftsverein fungiert als Klammer für das gesamte Projekt.



Das alles ist natürlich nicht umsonst. 750 € pro qm Wohnfläche kostet der Genossenschaftsanteil in den freifinanzierten Wohnungen, 350 € in den geförderten.

Die Jury bei der Stadt Bochum ließ sich von dem Projekt überzeugen: KroneForum gewann das Bestgebotsverfahren und stach dabei auch stadtbekanntere Größen wie VWB, GLS-Bank und Jan Thürmer aus. Ende 2016 soll der Kaufvertrag unterschrieben werden, im Frühjahr 2017 kommen die Abrissbagger, Ende 2018 soll das Projekt bezugsfertig sein.



Bild oben: Noch ist an der Kronenstrasse nichts von dem geplanten Bauvorhaben zu sehen. Einzig der Auszug des Sportsportbundes aus dem Gebäude deutet darauf hin, dass hier bald die Abrissbagger anrücken.

Bild Mitte: Besser als das 3-D-Modell – hier beim Vorstellungstermin des Wettbewerbs – lässt die Skizze (Luczak-Architekten Köln) im Bild unten erahnen, wie das fertige Projekt aussehen soll. Der Plan auf der linken Seite (Stadt Bochum) zeigt die Einbettung des Projekts in das Viktoria-Quartier.

BGH

# Neues aus Karlsruhe

**Mieterhöhungen und die tatsächliche Wohnfläche**

**Der Fall**

Ein Mieter mietete 1985 eine 5-Zimmer-Wohnung in Berlin an. Die Wohnung wurde später verkauft. Die neue Vermieterin ließ 2013 die Wohnung neu ausmessen. Dabei stellte sich heraus, dass sie rund 43 m<sup>2</sup> größer war als im Mietvertrag angegeben. Daraufhin verlangte die Vermieterin vom Mieter eine Mieterhöhung. Er stimmte nur teilweise zu und war der Auffassung, es müsse von der vertraglich vereinbarten geringeren Wohnungsgröße ausgegangen werden.

**Die Entscheidung**

Der Bundesgerichtshof hatte bisher die Auffassung vertreten, dass Wohnflächenabweichungen nur beachtlich sind, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% von der im Mietvertrag angegebenen Fläche abweicht. Diese Einschränkung gab das Gericht in der neuen Entscheidung auf. Maßgeblich seien für eine Mieterhöhung nach § 558 BGB alleine die tatsächlichen Gegebenheiten. Sie bilden den Maßstab für eine berechnete Mieterhöhung.

Der Umstand, dass die im Mietvertrag vereinbarte Fläche geringer als die tatsächliche war, ist für den BGH ohne Bedeutung. Insbesondere sieht der BGH keine schutzwürdigen Belange verletzt, wenn sich die Mieterhöhung nach der tatsächlichen Wohnfläche richtet. „Der Mieter“, so die Richter, „muss von vornherein damit rechnen, dass [...] eine Anpassung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt“. Seine Interessen sind durch die gesetzlichen Beschränkungen ausreichend geschützt.

**Das Fazit**

Im vorliegenden Fall traf es einen Mieter, dessen Wohnfläche bedeutend größer war, als im Mietvertrag ausgewiesen. Wenn es nach neuer Rechtsprechung alleine auf die tatsächliche Wohnfläche ankommt, gilt das natürlich auch für Wohnflächen die kleiner als im Mietvertrag angegeben sind. Das kann für einen Mieter vorteilhaft sein, falls die Miete bereits der ortsüblichen Vergleichsmiete laut Mietspiegel entspricht.

**BGH Urteil vom 18.11.2015, VIII ZR 266/14**

**Was heißt eigentlich spätestens?**

**Der Fall**

Der verklagte Mieter mietete 1980 eine Wohnung an. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass monatliche Heizkostenvorauszahlungen zu leisten sind. Im Mietvertrag heißt es: „Spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen. [...] Die Heizperiode läuft vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres.“ Am 30.10.2012 erhielt der Mieter eine Heizkostenabrechnung für den Zeitraum 01.05.2011 bis 30.04.2012 mit einer Nachzahlung von 196,12 Euro. Er verweigerte die Zahlung mit der Begründung, die Abrechnung sei verspätet erfolgt.

**Die Entscheidung**

Der Vermieter hatte die Abrechnung erst nach der im Mietvertrag vereinbarten Frist erstellt und nicht bis zum 30.06.2012. Da weiter vereinbart war, dass die Abrechnungsperiode bis Ende April läuft, hatte der Vermieter im Ergebnis nur zwei Monate um abzurechnen. Nach dem Gesetz hat ein Vermieter

jedoch Zeit bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums die Abrechnung vorzulegen (§ 556 Absatz 3 BGB). Das wäre der 30.04.2013 gewesen.

Der BGH stellte zunächst klar, dass eine mietvertragliche Vereinbarung über eine kürzere als die gesetzliche Abrechnungsfrist zulässig ist. Die gesetzliche Regelung sei eine Höchstfrist. Sie soll den Vermieter nicht daran hindern, früher als ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen.

Im zweiten Schritt beschäftigten sich die Richter mit der Formulierung „spätestens“, um zu entscheiden, was die Parteien mit dieser Formulierung gemeint und gewollt hatten. Der BGH kam zum Ergebnis, dass die Mietvertragsbestimmung keine Ausschlussfrist sei. Nach dem Wortlaut sollen nur Regelungen über die Abrechnungsfrist getroffen werden, jedoch keine Sanktionen für verspätete Abrechnungen. Für den Mieter bedeutet dies, dass er ab dem mietvertraglich vereinbarten Zeitraum die Vorlage seiner Abrechnung verlangen kann. Dagegen kann er nicht erwarten, dass die Formulierung „spätestens“ eine Ausschlussfrist für den Vermieter darstellt. Wenn der Vermieter sich vertraglich verpflichtet früher abzurechnen, kann er nicht auch noch seinen Anspruch auf die Nachzahlung bei verspäteter Abrechnung verlieren. Der BGH verurteilte den Mieter daher zur Zahlung der Heizkostenabrechnung.

**Das Fazit**

Die Entscheidung schafft Rechtssicherheit. Die in vielen älteren Mietverträgen



Illustration: Gisela Bongardt/report.ago

enthaltenen Klauseln sind gültig. Der Mieter kann zum vereinbarten Zeitraum die Abrechnung verlangen. Rechnet der Vermieter nicht ab, bleibt ihm als Druckmittel das Zurückbehaltungsrecht für weitere Vorauszahlungen. Der Vermieter verliert bei verspäteter Abrechnung jedoch nicht seinen Anspruch auf Nachzahlungen.

**BGH Urteil vom 20.01.2016, VIII ZR 152/15**

### **Energieversorger können Preissteigerungen an Kunden weitergeben**

#### **Der Fall**

Ein Energieversorger erhöhte die Gaspreise für zwei seiner Kunden. Diese hatten keinen Gaslieferungsvertrag mit dem Versorger abgeschlossen und befanden sich in der sogenannten Grundversorgung. Die Kunden hielten die Preiserhöhung für unwirksam und widersprachen. Sie zahlten lediglich die bisherigen Abschläge weiter, nicht jedoch die Preiserhöhungen. Daraufhin klagte das Versorgungsunternehmen auf Zahlung der Differenz.

#### **Die Entscheidung**

Der BGH hatte zunächst den Fall dem Europäischen Gerichtshof vorgelegt. Dieser sollte prüfen, ob die Preisänderungsklausel mit europäischem Recht vereinbar sei. Das wurde verneint. Der Fall landete also wieder beim Bundesgerichtshof.

Die Richter am BGH waren an die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes gebunden und mussten davon ausgehen, dass Preisänderungsbestimmungen in den „Allgemeinen Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden“ nicht europäischem Recht entsprechen. Nach Ansicht des BGH führt dieser Verstoß zu einer gesetzlichen Lücke, die durch eine ergänzende Vertragsauslegung geschlossen werden muss. Der BGH ermittelte daher, welche Regelung die Parteien des Gasvertrages getroffen hätten, wenn sie gewusst hätten, dass die Preisänderungsbestimmung unwirksam gewesen wäre.

Die Richter kamen zu dem Ergebnis, dass die Parteien vereinbart hätten, dass Energieversorger zumindest Steigerungen

seiner eigenen Bezugskosten an seinen Kunden weitergeben darf. Anderenfalls führe es zu einem Ungleichgewicht und zu einem ungerechtfertigten Gewinn für den Kunden. Diesen Verlust können Energieunternehmen nicht ausgleichen, da ein Grundversorgungsvertrag nicht gekündigt werden kann.

Abschließend musste der BGH noch prüfen, ob der Versorger im konkreten Fall nur die gestiegenen Beschaffungskosten an die Kunden weitergegeben hatte. Das wurde bejaht. Darüber hinaus legte der BGH fest, dass ein Gaskunde sich nur dann gegen Preiserhöhungen wenden kann, wenn er innerhalb von drei Jahren widerspricht.

#### **Das Fazit**

Für Kunden wird es zukünftig erheblich schwerer gegen Preiserhöhungen vorzugehen oder Rückforderungsansprüche wegen überhöhter Gaspreise geltend zu machen. (mag)

**BGH Urteile vom 28.10.2015 VIII ZR 158/11 und VIII ZR 13/12**



## Einbruchsschutz

# Tipps für sicheres Wohnen

*Ein Alptraum: Man kommt nach Hause und die Wohnung ist verwüstet. Geöffnete Schubladen, durchwühlte Schränke, wertvolle Gegenstände, Schmuck und Bargeld fehlen. Einbrecher waren am Werk! Ein Schock. Besonders belastend für die Opfer: das Eindringen in die Privatsphäre. Das Gefühl, in den eigenen vier Wänden nicht mehr sicher zu sein, ist für viele Opfer meist schlimmer als der verursachte Sachschaden.*

Die Meldungen in Presse, TV und Hörfunk mehren sich seit Monaten: Es gibt immer mehr Einbrüche – sowohl in Deutschland als auch in Nordrhein-Westfalen. Allein 2015 zahlten Haus- und Wohnungseinbrüche bundesweit über 500 Mio. Euro an die Opfer von Haus- und Wohnungseinbrüchen. Dabei mag den ein oder anderen überraschen: Diebe

kommen nicht etwa in der Nacht, wenn alles schläft. Tatsächlich ereignen sich laut Analyse des Gesamtverbandes der Versicherer die meisten Einbrüche tagsüber zwischen 10 und 18 Uhr. Also dann, wenn die Bewohner nicht zu Hause, sondern bei der Arbeit, in der Schule, beim Einkauf oder beim Sport sind.

### Kein Anspruch

In den letzten zehn Jahren hat sich die Zahl der Einbrüche verdoppelt. Kein Wunder, dass das Sicherheitsbewusstsein wächst. Viele wollen ihr Hab und Gut besser schützen. Aber als Mieter sind Sie selbst in der Pflicht. Einen Anspruch auf Sicherheitsmaßnahmen, die durch den Vermieter vollzogen werden, gibt es nicht.

Tut er es dennoch, darf er die Miete erhöhen. Durch den verbesserten Einbruchschutz hat er die Mietsache aufgewertet und darf einen höheren Preis verlangen.

Einen Handlungsbedarf sieht auch die Politik: Um Wohnungen besser vor Einbrüchen zu schützen, gibt es inzwischen einige öffentliche Fördertöpfe (z.B. über die KfW-Bank), durch die Umbaumaßnahmen (teil-)finanziert werden können. Zum Beispiel der Einbau einbruchhemmender Haus- und Wohnungstüren. Durch spezielle Schließtechniken und Sicherheitsmechanismen, stellen Sie für ungewollte Gäste ein größeres Hindernis dar – und dauert es zu lange, eine Tür aufzuhebeln, geben Einbrecher ihr Vorhaben häufig auf. Zu groß ist die Gefahr entdeckt zu werden.

### Schutzmaßnahmen durch den Mieter

Um es Einbrechern schwerer zu machen, müssen Türen und Fenster nicht zwingend ausgetauscht werden. Oft lassen sie sich sicherheitstechnisch nachrüsten, etwa mit einem in der Wand verankerten

Foto: Bernd Kasper/pixelflo.de



Von wegen „in der Nacht“!  
Die meisten Einbrüche passieren am Tag.

zusätzlichen Stangenschloss. Für Fenster gibt es stoßsichere Folien, die ein schnelles Einschlagen des Glases verhindern.

Wichtig für Sie als Mieter: Nehmen Sie nur Veränderungen vor, die nicht in die Bausubstanz eingreifen. Dazu zählen u.a. der Einbau eines technisch aufwendigeren Türschlosses oder die Umrüstung auf abschließbare Fenster- und Balkontürgriffe. Jede weitere bauliche Maßnahme benötigt die vorherige Zustimmung des Vermieters.

Und: Ziehen Sie aus, kann der Vermieter verlangen, dass die von Ihnen vorgenommenen Veränderungen zurückgebaut werden. Bewahren Sie deshalb unbedingt die ursprünglichen Schlösser und Griffe auf. Um späteren Ärger zu vermeiden, kann es sich lohnen, bereits vor dem Umbau das schriftliche Einverständnis Ihres Vermieters einzuholen. Darin kann bei hohen Investitionen auch eine Vergütung im Falle des Auszuges vereinbart werden.

### Erfreuliches Beispiel

Auch Vermieter haben ein Interesse daran, Objekte besser zu schützen. Die Dortmunder Wohnungsgenossenschaft Spar- und Bauverein unterstützt ihre Mieter beim Einbau von Schutzmaßnahmen. Die Mieter der rund 12.000 Genossenschaftswohnungen können aus verschiedenen Maßnahmen wie dem Einbau von Fensterschlössern oder Panzerriegeln für die Haustür auswählen. Die Hälfte der Kosten zahlt der Spar- und Bauverein. Ein guter Anfang. Es bleibt zu hoffen, dass weitere Wohnungsgesellschaften dieses Modell übernehmen.

### Tipps zum Einbruchschutz

- Schließen Sie Haus-/ Wohnungstüren sowie alle Fenster, auch wenn Sie das Haus nur kurz verlassen. Eine nur ins Schloss gezogene Tür oder gekippte Fenster werden von Einbrechern in Sekundenschnelle geöffnet.
- Sichern Sie Fenster und Balkontüren auch in den oberen Stockwerken. Leitern, Gartenmöbel oder Mülltonnen können als Kletterhilfe dienen.
- Wenn Sie in einem Mehrfamilienhaus leben, halten Sie die Eingangstür geschlossen und prüfen Sie immer, wen Sie ins Haus lassen (nutzen Sie – falls vorhanden – die Gegensprechanlage).
- Lassen Sie bei (teil-)verglasten Türen niemals den Schlüssel von innen stecken. Einbrecher können die Scheibe einschlagen und mit dem Schlüssel die Tür öffnen.
- Verstecken Sie keinen Ersatzschlüssel außerhalb der Wohnung. Fakt ist: Einbrecher kennen fast jedes Versteck.
- Sollten Sie Ihren Schlüssel zusammen mit Hinweisen auf ihren Wohnort verloren haben (z.B. Handtasche mit Schlüssel und Personalausweis), wechseln Sie unverzüglich den Schließzylinder Ihrer Tür aus.
- Sollten Sie länger nicht zu Hause sein, bitten Sie Verwandte oder Bekannte, die Wohnung bewohnt aussehen zu lassen, indem sie den Briefkasten leeren, Rollläden und Vorhänge öffnen und schließen.
- Nutzen Sie Zeitschaltuhren, um Ihre Wohnung stundenweise zu beleuchten.
- Hinterlassen Sie keine Notiz auf dem Anrufbeantworter, im Internet oder für den Paketboten, dass Sie nicht zu Hause sind.
- Lassen Sie Wertsachen nicht offen herumliegen. Sie sollten vom Fenster aus nicht zu sehen sein.
- Fotografieren Sie wichtige Wertgegenstände, damit sie im Falle eines Einbruchs leichter identifiziert werden können.
- Sollten Sie verdächtige Personen oder Situationen in der Nachbarschaft beobachten, rufen Sie die Polizei über den Notruf 110. Lieber einmal zu oft als einmal zu selten.

## Hartz IV

# Geplante Änderungen bringen Vor- und Nachteile

*Der Deutsche Bundestag berät das von der Großen Koalition vorgelegte „Rechtsvereinfachungsgesetz“. Wenn alles nach Plan geht, könnte es noch vor der parlamentarischen Sommerpause verabschiedet werden. Für Empfänger des Arbeitslosengelds II brächte es verschiedene Änderungen - zum Guten wie zum Schlechten.*

Wie so oft bei nachträglichen Korrekturen von längst bestehenden Gesetzen geht es darum, die Rechtsprechung verschiedener – meist höherer – Gerichte zu strittigen Fragen zu korrigieren oder zu bestätigen. Im Bereich „Kosten der Unterkunft“ sind zum Beispiel folgende Klarstellungen geplant:

- Bei einem nicht notwendigen Umzug werden die Kosten der Unterkunft nur in bisheriger Höhe übernommen. Das Gleiche gilt bei einem Umzug in eine nicht angemessene Wohnung. Hilfeempfänger haben keinen Anspruch auf die Erteilung eines generellen Bescheids, dass ein Umzug notwendig

ist. Zusagen soll es immer nur für eine konkrete Wohnung geben.

*Problematisch ist das für Mieter, die bisher in einer sehr kleinen Wohnung leben. Wer zum Beispiel bisher auf 35 qm wohnt, dem nutzt es nichts, dass auch eine 50-qm-Wohnung als angemessen gilt. Die bisherige Miete ist der Maßstab, aus dem er nicht mehr herauskommt.*

- Guthaben und Rückzahlungen – zum Beispiel aus Nebenkostenabrechnungen – werden nicht als Einkommen gewertet, wenn sie sich auf Zahlungen beziehen, die der Hilfeempfänger aus dem Regelsatz bezahlt hat, weil sie nicht als angemessen eingestuft wurden.

*Damit wird die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nun in Gesetz gegossen. Bedeutsam ist die Regel zum Beispiel für Mieter, deren Nebenkosten das Jobcenter als zu hoch eingestuft und deshalb nur teilweise übernommen hat.*

*Gibt es später bei der Nebenkostenabrechnung Geld zurück, kann der Hilfeempfänger das behalten - es sei denn, die Rückzahlung ist noch höher als der Teil, den er selbst aus dem Regelsatz getragen hat.*

- Zieht ein Langzeitarbeitsloser in eine Genossenschaftswohnung, werden

*die zu zahlenden Genossenschaftsanteile wie eine Kautionsbehandlung. Übernommen werden sie nur als Darlehen. Zuständig ist das Jobcenter am neuen Wohnort.*

*Für die Tilgung des Darlehens werden der Bedarfsgemeinschaft 10 Prozent vom Regelsatz aller Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft abgezogen. Aber natürlich können Kautions- oder Genossenschaftsanteile auch aus dem Schonvermögen der Bedarfsgemeinschaft gezahlt werden - wenn es denn vorhanden ist.*

- Die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft, die früher netto-kalt und inzwischen brutto-kalt (d. h. einschließlich Betriebskosten) definiert wurden, sollen künftig auch brutto-warm, also ebenfalls einschließlich der Heizkosten, festgelegt werden können.

*Vorteil: Bei niedrigen Heizkosten kann die Grundmiete höher sein, ohne dass die Angemessenheitsgrenze überschritten wird. Arbeitslose können so eher in Wohnungen bleiben, die energetisch saniert werden und in denen dann die Grundmiete steigt. Nachteil: Dass die gesamte Warmmiete unangemessen hoch ist, erfährt man unter Umständen erst nach der ersten Heizkostenabrechnung.*

Außer der 2. und 3. Lesung des Gesetzes im Bundestag steht auch noch die Zustimmung durch den Bundesrat aus. Eine Verzögerung ist also noch möglich.



Fortsetzung von Seite 7

Dabei haben die Mieter der zuständigen Regionalleiterin der Vonovia, die damals noch Deutsche Annington hieß, bei einem Ortstermin im August persönlich gezeigt, dass weder Keller noch Dach gedämmt sind. Die versprach auch, die Mietberechnung zu korrigieren. Am 26. Oktober, als den Mietern die „Veränderung der Grundmiete wegen Modernisierung“ schriftlich mitgeteilt wurde, war davon jedoch keine Rede mehr. 37 Prozent mehr Miete sollten die Kräfts zahlen, sogar 42 Prozent Frau Milster.

Der Mieterverein Bochum hat Gutachten über den Zustand der Häuser anfertigen lassen. Und bei einem Ortstermin am 16. Juni hat sich auch MieterForum überzeugen können: Keller und Dach sind nicht nur nicht gedämmt, sondern darüberhinaus in einem katastrophalen Zustand.

Dennoch mindern die Mieter die Miete nicht, sondern zahlen nur die geforderte Erhöhung nicht. Sabine Mosler-Kühr, für Werne zuständige Rechtsberaterin beim Mieterverein, hat ihnen dazu geraten: „Wenn man nur die Fassade dämmt, nicht aber Dach und Keller, tritt keine Wohnwertverbesserung ein. Der Wärmeverlust erfolgt dann einfach an anderer Stelle. So eine halbe Sache rechtfertigt keine Mieterhöhung.“

Reaktion von Vonovia (bisher): Weder Nachbesserung der Baumaßnahme noch Neuberechnung der Miete, sondern nur Mahnungen wegen Mietrückständen.



Zumindest der Fassade der Häuser am Heerbusch sieht man die Wärmedämmung an.



Foto: VBW

Arbeitskreis Mietspiegel:  
 Haus + Grundeigentümer Bochum e. V.  
 Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümergevereine vertr. durch:  
 Haus- und Grundbesitzer-Verein Bochum-Linden-Dahlhausen e. V.  
 Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen der Städte Bochum und Castrop-Rauxel  
 Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.  
 Mieterverein Wattenscheid e. V.  
 Stadt Bochum, Amt für Soziales und Wohnen

## Interims-Mietspiegel in Kraft

Bochums neuer Übergangs-Mietspiegel ist pünktlich zum 1. Juni in Kraft getreten und wird bis zum 31. Dezember 2016 gelten. Im Vergleich zum Mietspiegel 2014 sind die Tabellenwerte um exakt 1 Prozent gestiegen. Je nach Tabellenfeld macht das 4 bis 6 Cent pro Quadratmeter. Alle anderen Regelungen im Mietspiegel bleiben gleich, auch die Liste der Zu- und Abschläge. Wer noch einen Mietspiegel 2014 zu Hause hat, braucht ihn

also nicht wegzuerwerfen: Einfach die Preistabelle in Kapitel 8 durch die unten stehende ersetzen. Alle anderen können den neuen in unserer Geschäftsstelle erhalten oder von unserer Homepage herunterladen: [www.mieterverein-bochum.de](http://www.mieterverein-bochum.de)

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich auch bereits auf einen Fragebogen für die nächste Datenerhebung verständigt und wird diese nach der Sommerpause starten.

## Die Mietpreistabelle

| Baujahr     | Größe             | qm-Miete in € | Spanne von – bis in € |
|-------------|-------------------|---------------|-----------------------|
| bis 1929    | bis 40 qm         | 5,66          | 5,48 - 5,83           |
|             | über 40 bis 60 qm | 5,07          | 4,93 - 5,21           |
|             | über 60 qm        | 4,95          | 4,81 - 5,10           |
| 1930 - 1949 | bis 40 qm         | 5,77          | 5,57 - 5,97           |
|             | über 40 bis 60 qm | 5,18          | 5,01 - 5,34           |
|             | über 60 qm        | 5,06          | 4,88 - 5,23           |
| 1950 - 1969 | bis 40 qm         | 5,96          | 5,81 - 6,12           |
|             | über 40 bis 60 qm | 5,37          | 5,24 - 5,50           |
|             | über 60 qm        | 5,25          | 5,12 - 5,39           |
| 1970 - 1989 | bis 40 qm         | 6,15          | 5,98 - 6,33           |
|             | über 40 bis 60 qm | 5,57          | 5,41 - 5,73           |
|             | über 60 qm        | 5,44          | 5,29 - 5,61           |
| ab 1990     | bis 40 qm         | 6,81          | 6,62 - 7,01           |
|             | über 40 bis 60 qm | 6,22          | 6,04 - 6,40           |
|             | über 60 qm        | 6,10          | 5,92 - 6,28           |

## Wohnungsbau in Bochum

# Raus aus dem Loch

**Der Wohnungsbau hat in Bochum viele Jahre einen Dornröschenschlaf geschlafen, insbesondere der Bau preiswerter Mietwohnungen. Zuletzt wurden nur noch ca. 300 Wohnungen pro Jahr in Bochum gebaut, davon weniger als 70 im Sozialen Wohnungsbau. Das soll endlich anders werden.**

Fehler der Vergangenheit einzugestehen ist immer viel leichter, wenn man sie nicht selbst gemacht hat. Insofern ist es eine glückliche Fügung, dass Bochum nicht nur einen neuen Oberbürgermeister, sondern auch einen neuen Stadtbaurat hat. Beide geben – auch auf öffentlichen Terminen – offen zu, dass sich die Stadt in den letzten Jahren viel zu wenig um die Wohnungspolitik gekümmert hat. Jetzt aber soll kräftig Gas gegeben werden, beim Neubau zuerst.

Auf der 2. Investorenkonferenz am 18. April überschlug sich Landesbauminister Michael Groschek in Lobeshymnen. Lange Zeit sei Bochum ein schlechtes Beispiel gewesen. Doch jetzt werde hier über Wohnungsbau geredet, wie er sich das im ganzen Land wünsche. „Gut, dass Ihr Oberbürgermeis-

ter das Wohnen zur Chefsache gemacht hat“, sagte er den über 100 Vertretern aus Immobilien-, Bau- und Finanzwirtschaft im Museum Bochum. Es müsse einiges geschehen, denn die Stadt wachse wieder, nicht nur durch die Flüchtlingszuwanderung.

Und es geschieht offenbar einiges. Während früher der Kämmerer regelmäßig einen Großteil der Wohnraumfördermittel nach Düsseldorf zurückschicken musste, weil niemand sie haben wollte, entsand im Museum der Eindruck, als müsse man sich als Bauwilliger schon beeilen, wenn man 2016 überhaupt noch etwas von dem Förderkontingend des Landes abbekommen will.

Die Stadt möchte bei dem beginnenden Bauboom nicht abseits stehen und hat



Platz ist in der kleinsten Lücke: Dieses Grundstück Am Birkenbusch in Altenbochum ist nur 600 qm groß, eignet sich aber dennoch für ein Mehrfamilienhaus.

kurzfristig 14 städtische Grundstücke, auf denen Platz für 165 Wohnungen ist, zum Kauf angeboten. Die Hälfte aller Wohnungen, die darauf entstehen, müssen Sozialwohnungen sein.

### Zur Sache:

Bochum wächst wieder. 2014 wurde erstmals die 370.000-Einwohner-Grenze überschritten – bevor die Flüchtlinge kamen. Davon gibt es aktuell 5.300, das sind 1,4 Prozent der Bevölkerung. Noch 1993, auf dem Höhepunkt der letzten Zuwanderungsphase, lebten in Bochum 410.000 Menschen. Seither hat sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf um mehr als 4 qm vergrößert. Es gibt 192.000 Haushalte in der Stadt, die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,9 Personen. Zwischen 1999 und 2001 wurden in Bochum 1.700 frei finanzierte und 900 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut, zwischen 2011 und 2013 waren es nur noch 700 und 200.



Steht Bochum am Beginn eines Baubooms? Diese Herren scheint es zu freuen: Oberbürgermeister Thomas Eiskirch, NRW-Bauminister Michael Groschek, VdW-RW-Direktor Alexander Rychter und Planungsamtsleiter Eckart Kröck (von links, Foto: Stadt Bochum, Referat für Kommunikation)



## Leerstände in Bochum

7.800 Wohnungen standen nach offiziellen Zahlen am 31. 3. 2016 leer. Sie würden – gleich dichte Belegung wie im Bevölkerungsdurchschnitt vorausgesetzt – Platz für fast 15.000 Menschen bieten. Bochum hat seit Mitte letzten Jahres 5.300 Flüchtlinge aufgenommen. Erst 2.000 davon leben in normalen Wohnungen.



Bochum Wiemelhausen, Drusenbergstraße. Das Haus ist klein und steht etwas gedrungen zwischen zwei größeren. Ein paar Stufen führen vom Bürgersteig zur Haustür. Der Briefkasten daneben quillt über von Werbung. An der Klingel steht kein Name. Dafür klebt an der Haustür ein Zettel, in der eine Sanitärfirma die Wartung der Heizanlage ankündigt und die Bewohner auffordert, da zu sein. Datum: 15. Januar.

Einen Steinwurf weiter Richtung Ehrenfeld. Das Haus an der Wasserstraße wirkt mit seinem achteckigen Erker fast wie eine Villa. Jedenfalls, soweit man das noch erkennen kann. Viel ist nicht mehr zu sehen von der Fassade, obwohl der Vorgarten nicht tief ist. Dafür ist er völlig zugewuchert. Dünne Birken reichen bis zur Dachrinne, das Gartentörchen ist zersägt, der Weg fast unpassierbar, die Treppe zur Haustür nicht mehr zu erkennen.

**Achtung: keine Satire!**



Nicht ganz, aber fast ganz leer steht dieses Haus in einer kleinen Seitenstraße im Ortskern von Bochum-Linden. Nicht nur die dauernd heruntergelassenen Rollos, sondern auch 9 Klingeln ohne Namen zeigen den Leerstand an. Lediglich eine Parterre-Wohnung ist bewohnt.



Komplett leer hingegen, und dies auch schon seit Jahren, steht dieses Ensemble aus drei Häusern am Wattenscheider Hellweg in Höntrop. Die Türen sind verrammelt, die rückseitigen Grünflächen verwildert. Im ersten Obergeschoss des mittleren Hauses steht ein Fenster offen. Das wird den Vergammungsprozess beschleunigen, wenn Regen, Schnee und Frost kommen.

**trotzdem erlaubt – nicht illegal ...**

**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

Mi + Do: 9.00 – 12.00 +

13.00 – 15.00

e-mail: [info@mvbo.de](mailto:info@mvbo.de)

www: [mvbo.de](http://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<br>44879 | 44797          | Hattingen,<br>Sprockhövel                 | 96 11 431<br>Di, Mi und Do:<br>02324 / 52524 |
| Gisela Krieter       | 44793<br>44867 | 44866<br>44869 |   | 96 11 432                                    |
| Sabine Mosler-Kühr   | 44892<br>44791 | 44894          |   | 96 11 434                                    |
| Rainer Papenheim     | 44799<br>44803 | 44801<br>44807 | Dortmund, Essen,<br>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

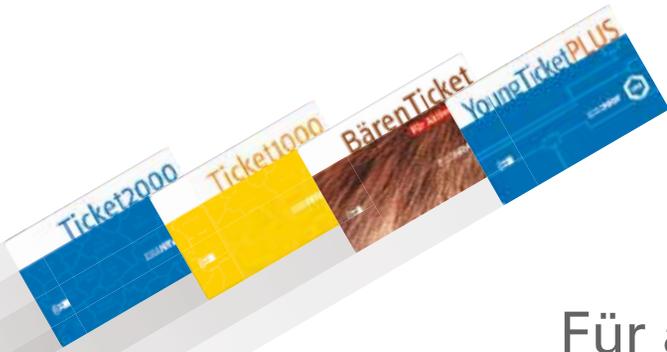
Straße, Nummer

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!

oder Mieterverein ...

... Originale  
gibt's in  
Bochum  
an der  
**Brückstraße.**

 **Mieterverein**  
Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.