

Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

*Serie nachhaltig Wohnen:
Brandschutz*

*Ab 2017 Pflicht:
Rauchmelder*





Neuer Service:
AbfahrtsmonitorS. 4

Hattingen:
LEG zieht Mieter über den Tisch
S. 5

Kündigungsausschluss:
BGH-Urteil hilft Mieterin.....S. 6

Rohrwärme:
Viel Geld zurück für Mieter.....S. 7

Vonovia:
**Wenn der Objektbetreuer
 zweimal klingelt**S. 8

Wohnungs-Deal:
Vonovia schluckt ConvertS. 9

2. Wohnkongress:
Was ist die gerechte Miete?S. 10

Mietrechtsreform:
Sand im GetriebeS. 11

Mietrecht:
**Schlangen, Echsen,
 Skorpione**.....S. 12

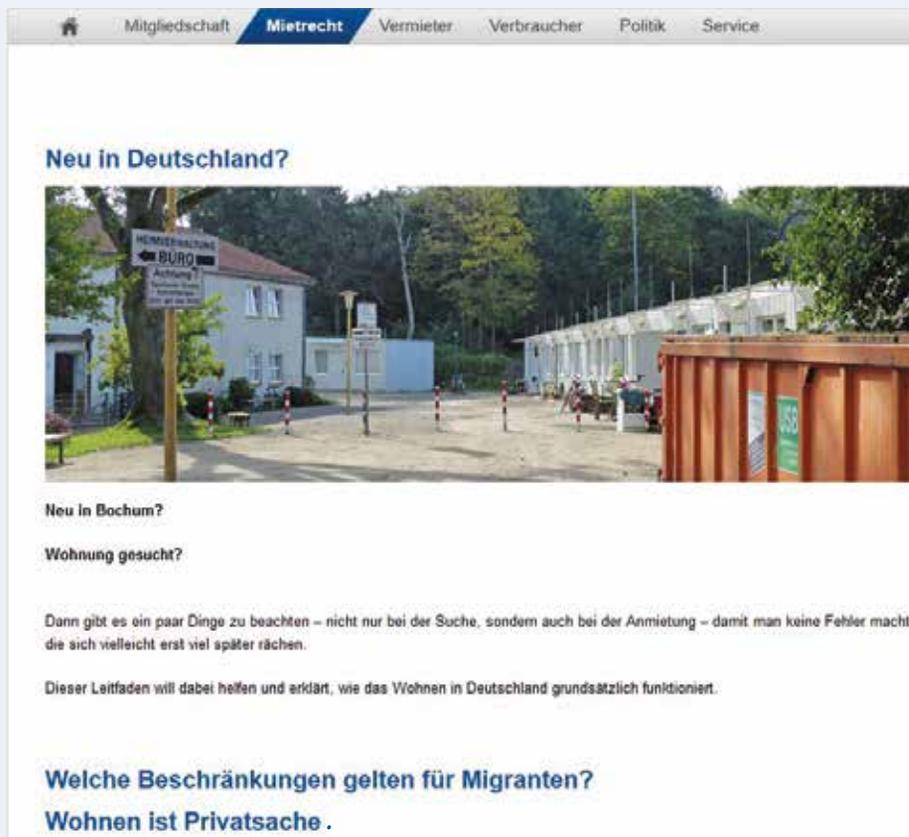
BGH-Urteile:
Neues aus KarlsruheS. 14

Serie nachhaltig wohnen:
Tipps zum BrandschutzS. 16

Mietrechtspraxis:
RauchmelderS. 18

Neu für NRW:
Betriebskostenspiegel S. 19/20

Nachbarschaftsnetzwerk:
**Querenburger wollen
 die Welt verändern**.....S. 21



Neu auf unserer Homepage:

Wohn-Tipps für Flüchtlinge und solche, die sich um sie kümmern

www.mieterverein-bochum.de/fluechtlinge

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

Impressum

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

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

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

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

Titelbild: Hermann Schönhofer,
 pixelio.de

Druck: Lensing-Druck, Dortmund
Auflage: 22.000



Liebe Mitglieder!

Zum 31. Dezember 2016 hat die Zurich-Versicherung, unsere frühere Partnerin beim Mietrechtsschutz, auch die letzte mit uns abgeschlossene Rahmenvereinbarung gekündigt und die Versicherten deswegen angeschrieben. Wenn Sie diese Post bekommen haben, sind Sie eines von den rund 1.300 Mitgliedern, die noch vor 2010 einen eigenen Vertrag mit der Zurich abgeschlossen hatten. Seit der Einführung der neuen Beitragsstruktur Anfang 2010 ist der Rechtsschutz in der Premium-Mitgliedschaft enthalten. Für Premium-Mitglieder ändert sich diesmal nichts.

Neuer Rechtsschutz

Natürlich möchten wir auch diesen schon länger rechtsschutzversicherten Mitgliedern weiterhin Rechtsschutz gewähren und bieten ihnen deshalb an, zum 1. Januar 2017 zu den gleichen Konditionen,

die seit Anfang dieses Jahres für die anderen auch gelten, in die Premium-Mitgliedschaft zu wechseln. Diese Konditionen sind sogar besser als früher:

- Sofern der Wechsel in diesem Jahr geschieht, bleibt der Versicherungsschutz nahtlos ohne Wartefrist bestehen!
- Die Kosten sind mit glatten 24 Euro pro Jahr sogar um ein paar Cent günstiger.
- Zusätzlich entfällt die Selbstbeteiligung von 50 € und es gilt das vergünstigte Angebot für einen Ortstermin zum halben Preis, das alle Premium-Mitglieder haben.
- Für den Übertritt in den Premiumtarif ist es allerdings unabdingbar, dass die Mitglieder eine zusätzliche Beitrittserklärung unterschreiben.

Der Wechsel führt also zu mehr Leistung für weniger Geld! Wir haben deshalb un-



Geschäftsführer Michael Wenzel

sererseits alle Betroffenen in diesen Tagen angeschrieben, um auf dieses Angebot aufmerksam zu machen.

Herzliche Grüße
Ihr

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 Energiebera-

ter 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,

Mail: b-eckstein@versanet.de.

Bitte klären Sie die Notwendigkeit einer Ortsbegehung vorab in der Rechtsberatung.

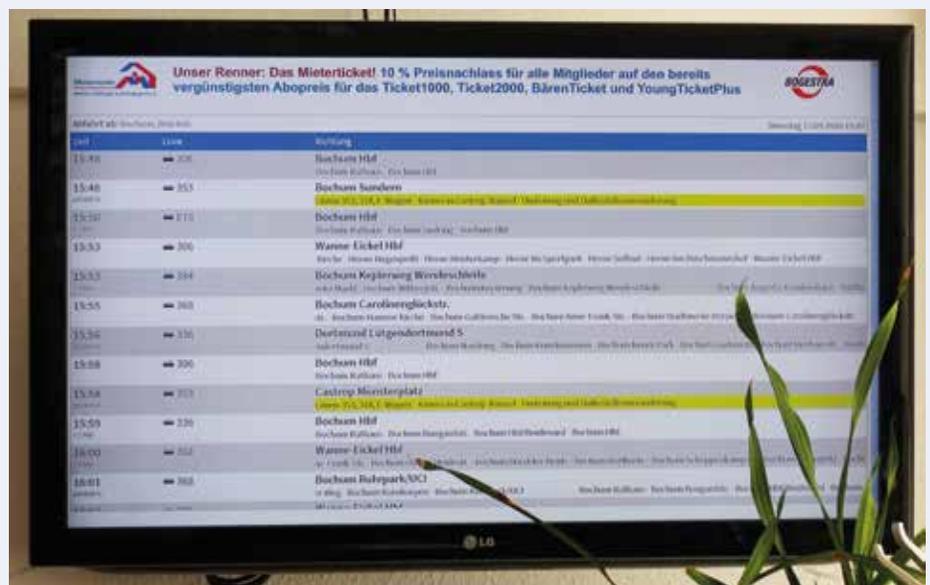


Neuer Service für Sie:

Abfahrtsmonitor im Wartezimmer

„Um 9 Uhr 30 in Radio Bochum die Verkehrslage: Der Stau auf der Herner Straße hat eine Länge von dreieinhalb Kilometern erreicht, hier müssen Sie mit einem Mehraufwand von 20 Minuten rechnen. Die anderen Einfallstraßen verzeichnen zählfließenden Verkehr. Die Parkhäuser in der Innenstadt sind ausnahmslos belegt, freie Plätze gibt es noch am Schauspielhaus und am Stadionring.“ Sowas haben Sie noch nie gehört? Stimmt, den Service bietet Ihnen das Lokalradio nicht. Aber wenn Sie das Szenario für realistisch halten, bieten wir Ihnen einen neuen Service, der Ihnen vielleicht den Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel noch ein bisschen schmackhafter macht.

Unsere Geschäftsstelle an der Brückstraße ist mit Bus und Bahn eigentlich hervorragend zu erreichen: Direkt vor der Haustür halten die Straßenbahn 306 (Bochum Hbf – Wanne-Eickel) und der Bus 368 (Wanne-Eickel – Ruhrpark). 20 Meter um die Ecke ist Station für vier weitere Linien: 336 (Bochum Hbf – Lütgendortmund), 353 (Sundern – Castro-Rauxel), 354 (Zillertal – Munscheid) und 394 (Eickel – Eppendorf). 50 Meter weiter ist die Haltestelle Rathaus-Nord, wo mit der U35 Bochums schnellste und am dichtesten betaktete Linie zwischen der Ruhr-Uni und Herne/Schloss Strümkede pendelt.



Dazu kommt, dass wir mit dem Mieter-Ticket das „Öffie-Fahren“ für unsere Mitglieder konkurrenzlos preiswert machen: 10 Prozent Rabatt auf alle Monatstickets im Abo bekommen Mitglieder des Mietervereins bei der BoGeStra. Je nachdem, welches Ticket Sie benötigen, kann die Ersparnis höher sein, als die Mitgliedschaft im Mieterverein überhaupt kostet.

Jetzt bieten wir gemeinsam mit der BoGeStra einen weiteren Service für Bus- und Bahn-Benutzer an: Auf dem großen Monitor im Wartezimmer, auf dem stets die Terminaufrufe angezeigt werden, wird jetzt immer, wenn gerade kein Termin aufgerufen wird, der Abfahrtsmonitor der Haltestelle Brückstraße eingeblendet. Mit einem einzigen Blick können Sie so erkennen, wie viele Minuten es noch dauert, bis ihr Bus oder Ihre Bahn kommt.

Das ist nicht nur nützlich, wenn man sich ein bisschen beeilen muss, um die nächste Bahn zu bekommen, sondern gerade auch dann, wenn man Zeit hat. Mancher trinkt lieber im Wartezimmer noch einen Kaffee, als bei Regen an der Haltestelle zu bibbern. Und anders als die gedruckten Fahrpläne, die bei uns immer schon an der Wand hängen, kennt der Abfahrtsmonitor auch die Verspätungen. Sie sehen, wann der Bus wirklich kommt, nicht, wann er laut Fahrplan eigentlich kommen sollte.

Zu teuer?

Bus und Bahn sind Ihnen zu teuer? Ein Monatsticket lohnt sich für Sie nicht, und die Einzelfahrt kostet 2,60 Euro, hin und zurück also 5,20 Euro? Dann haben Sie nicht gegengerechnet, was Autofahren kostet. Selbst in einem bescheidenen Kompaktwagen der Golf-Klasse muss

man pro gefahrenen Kilometer 30 Cent kalkulieren, und zwar ohne die Fixkosten „Steuer“ und „Versicherung“, die ja immer anfallen, sobald man ein Auto hat, auch wenn man es gar nicht bewegt. Wer also beispielsweise aus Langendreer zum Mieterverein fährt, hat mit dem Auto bereits höhere Kosten. Und wer so nahe an die Geschäftsstelle herankommen möchte, wie ihn Bus und Bahn bringen würden, hat dazu noch Parkgebühren zu bezahlen.

Die Kosten von Bus und Bahn hingegen lassen sich drücken; denn wer wenigstens ab und zu mal fährt, kann mit dem 4er-Ticket ca. 16 Prozent und mit dem 10er-Ticket (fürs Handy) 25 Prozent gegenüber dem Einzelticket sparen. „Öffies“ sind fürwahr nicht billig, aber teurer als Autofahren sind sie nicht.

Erst Mieterhöhungen, jetzt Rauchmelder:

LEG zieht Mieter über den Tisch

Sie kann's nicht lassen: Wieder einmal hat die früher landeseigene, 2005 aber privatisierte LEG versucht, ungerechtfertigte Mieterhöhungen von ihren Mietern zu kassieren – diesmal mitten in Hattingen, in ihren Großobjekten am Reschop. Und kaum war der Spuk vorbei, kündigte die Düsseldorfer Gesellschaft die Zwangsbeglückung mit Rauchmeldern an.



Die LEG-Häuser am Reschop in Hattingen

Im Mai sind beim Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend etliche Mieter der Häuser Reschop 12, 14 und 16 vorstellig geworden, die Mieterhöhungsverlangen von der LEG bekommen haben. Die LEG fordert dabei die Zustimmung auf eine neue Miete von 5,83 € pro qm und Monat. Sie begründet dies mit drei Vergleichswohnungen aus diesen Häusern, in denen eine so hohe Miete gezahlt wird.

„Die LEG hat hier drei Wohnungen, die längere Zeit leer gestanden haben, aufwändig renoviert und mit neuen Bädern ausgestattet. Die neuen Mieter dort zahlen tatsächlich eine Miete, die weit oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt“, erklärt Rechtsberater Rainer Klatt vom Mieterverein die Lage. „Das heißt aber noch lange nicht, dass die anderen Mieter nun ebenfalls so viel zahlen müssen.“

In Hattingen nicht zulässig

Grundsätzlich, so Klatt, ist die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens mittels Vergleichswohnungen zulässig. In Hattingen gilt das aber nicht, denn Hattingen hat einen qualifizierten Mietspiegel. Überall, wo es ein solches Instrument gibt, ist nur noch dieser Mietspiegel maßgeblich für die Ermittlung der Ortsüblichen Vergleichsmiete. Es ist sogar gesetzlich vorgeschrieben, dass ein Vermieter den Mietspiegelwert auch dann mitteilen muss, wenn er

sein Mieterhöhungsverlangen anders als mit dem Mietspiegel begründet. Klatt: „Das hat die LEG nicht getan. Insofern ist das Verlangen auch formal fehlerhaft.“

Vor allem aber ist der Mietspiegelwert für die Wohnungen am Reschop inhaltlich viel niedriger als die von der LEG angegebenen Vergleichsmieten. Je nach Lage und Ausstattung liegt er bei 5,13 bis 5,46 €. Viele Mieter zahlen schon jetzt mehr, so dass eine Mieterhöhung gar nicht gefordert werden kann. Der Mieterverein hat für seine Mitglieder daher Zustimmungen zurückgewiesen und dabei wiederholt die Erfahrung gemacht, dass die LEG diese Schreiben ignoriert und stattdessen den Mietern Ermahnungen schickt, weil deren Zustimmung noch nicht vorliegt.

Leider machen die Gesetzesverstöße die LEG-Mieterhöhungen nicht automatisch unwirksam. Der Mieterverein warnt deshalb alle Betroffenen: „Wer der Mieterhöhung zustimmt – schriftlich oder durch Zahlung – der hat sie damit akzeptiert und muss auch weiter zahlen. Aber da die Miete falsch berechnet ist, muss niemand der geforderten Mieterhöhung zustimmen.“

Für Aichard Hoffmann, Pressesprecher beim Mieterverein, sind die LEG-Mieterhöhungen ein besonderes Ärgernis: „Die LEG ist eine Wiederholungstäterin. Vor ein paar

Jahren hat sie tausende Mieter ins Bockshorn gejagt, indem sie versuchte, sie zu einer freiwilligen Mieterhöhung nach § 557 BGB zu überreden. Die Schreiben sahen täuschend ähnlich jenen, die jeder Mieter kennt, wenn er eine normale Mieterhöhung nach § 558 BGB bekommt. Nur, dass in diesem Falle die Mieter eben nicht zustimmen mussten. Das Ganze hat damals ein Riesenskandal gegeben und die LEG musste alles zurücknehmen. Aber daraus hat sie offenbar nichts gelernt.“

Und nun Rauchmelder

Inzwischen haben die Reschop-Mieter erneut Post von der LEG bekommen. Diesmal wurde die Installation der ab Januar 2017 gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder angekündigt. Nicht lustig fanden etliche Mieter, dass die LEG dabei über das Ziel hinausschießen und sogar mehr Rauchmelder installieren will, als gesetzlich vorgeschrieben ist, zum Beispiel im Wohnzimmer. Denn diesen Sonderservice sollen die Mieter natürlich bezahlen. Und ebenso natürlich ist, dass die LEG keinerlei Rücksicht nehmen will auf Rauchmelder, die Mieter eventuell bereits selbst installiert haben.

Leider ist dieses Vorgehen durch Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gedeckt. Mehr dazu finden Sie in diesem Heft auf Seite 18.

Kündigungsausschluss:

BGH-Urteil hilft Mieterin

Zumindest auf Wohnungsmärkten, die aus Mietersicht noch als relativ entspannt bezeichnet werden können, hat sich seit einigen Jahren ein Übel verbreitet, das für Mieter mittlerweile ein echtes Ärgernis darstellt: der Kündigungsausschluss. Damit wird bereits bei Abschluss des Mietvertrages festgehalten, dass die Vertragspartner für einen bestimmten Zeitraum auf eine Kündigung verzichten. Dergleichen ist zulässig, so sagt der Bundesgerichtshof, wenn der Verzicht für Mieter und Vermieter gleichermaßen gilt und der Zeitraum nicht mehr als vier Jahre umfasst. Ein Blick auf die Details lohnt sich aber.

Als Doris Faller* schwanger wurde, war ihr klar, dass sie eine neue Wohnung brauchte. Zwar hat ihre Wohnung in Wuppertal 65 Quadratmeter und damit exakt die Fläche, die zum Beispiel im Sozialen Wohnungsbau für zwei Personen vorgesehen ist. Im Mietvertrag von 2015 ist aber ausdrücklich festgelegt, dass die Vermietung an eine Person erfolgt und jede Aufnahme weiterer Bewohner verboten ist. Die junge Mieterin kündigte also zum 31. Juli 2016.

Doch das war leichter gesagt als getan. Denn der Mietvertrag sieht ebenfalls einen Kündigungsausschluss für beide Seiten vor, und zwar von Vertragsbeginn am 1. 10. 2015 bis zum 1. 10. 2019. Die Vermieterin lehnte die Kündigung ab, bot lediglich an, bei der Nachmietersuche zu helfen.

Doris Faller trat dem Mieterverein bei – und der konnte helfen. Rechtsberaterin Sabine Mosler-Kühr fiel sofort auf, dass die Ausschlussfrist zu lang ist. Wenn die Mieterin erst am 1. 10. kündigen dürfte, käme ja die dreimonatige Kündigungsfrist dazu. Ein Blick in den Mietvertrag zeigte dann, dass die Überschreitung noch deutlich höher ist. Denn der Mietvertrag war bereits am 21. 8. 2015 unterzeichnet worden. „Der Bundesgerichtshof hat schon 2010 entschieden, dass die Frist mit dem Datum der Vertragsunterzeichnung beginnt, nicht erst bei Mietbeginn“, erläutert die Juristin.

Ist die Ausschlussfrist aber länger als vier Jahre, ist die Klausel insgesamt unwirksam. Die Mieterin kann also jederzeit mit Drei-Monats-Frist kündigen. Auch das hat der Bundesgerichtshof wiederholt festgestellt.

Es kann auch kürzer sein

Es gibt – ebenfalls laut BGH-Rechtsprechung – auch Fälle, in denen selbst vier Jahre Kündigungsausschluss zu viel sind. Schon 2009 hat der BGH geurteilt, dass zum Beispiel ein zweijähriger Kündigungsausschluss im Mietvertrag eines Studenten unwirksam war. Die obersten Zivilrichter betonten damals das „schutzwürdige Bedürfnis nach einem besonderen Maß an Mobilität und Flexibilität“, das ein Student habe, „um auf Unwägbarkeiten des Studienverlaufs und ausbildungsbedingte Erfordernisse eines Ortswechsels angemessen reagieren zu können“. Demgegenüber hatte der Vermieter kein besonderes Interesse an einer Mindestlaufzeit geltend machen können außer dem allgemeinen Bestreben, die Fluktuation in seinem Haus zu begrenzen. „Ein formularmäßiger Kündigungsverzicht kann unwirksam sein, wenn er den Mieter nach den Umständen entgegen Treu und Glauben unangemessen benachteiligt“, schrieb damals der BGH (VIII ZR 307/08).

Man kann trefflich darüber spekulieren, wie der BGH wohl Doris Fallers Fall entscheiden würde, wenn er müsste. Wenn man einen Studenten nicht zwei Jah-



Paukte die Kündigung der Mieterin durch: Rechtsberaterin Sabine Mosler-Kühr

re lang hindern darf, den Studienort zu wechseln, darf man dann eine 22-jährige Frau vier Jahre lang daran hindern, ein Kind zu bekommen?

* Name geändert

Im Wortlaut:

„Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn er einen Zeitraum von vier Jahren – gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann – überschreitet.“

BGH, 8.12.2010 - Az: VIII ZR 86/10

Rohrwärme:

Viel Geld zurück für Mieter

Eine Menge Geld haben Mieter in der Paulstraße in Bochum-Wiemelhausen von ihrer Vermieterin, der direkt gegenüber firmierenden Vonovia, zurückbekommen. Zuvor hatte es jahrelang Streit um die Heizkostenabrechnungen gegeben. Auf Anraten des Mietervereins hatten die Mieter geforderte Nachzahlungen verweigert, waren immer wieder gemahnt worden, auch durch die umstrittene Berliner Anwaltskanzlei JHS Legal. In einem Fall war es sogar zum Prozess gekommen. Am Ende gab die Vonovia nach und berechnete die Heizkosten neu. Im krassesten Fall bekam eine Mietpartei für das Jahr 2014 550 Euro zurück.

Lange bestritten hat Vonovia, dass die Häuser in der Paulsstraße ein Fall von Rohrwärme sind. „Ein sogenannter Rohrwärme-Fall“, erläutert Mietervereins-Berater Rainer Papenheim, „liegt vor, wenn ein wesentlicher Teil der von der Heizanlage erzeugten Wärme die Heizkörper nicht erreicht und von den dort angebrachten Wärmemengenzählern nicht erfasst wird. Das bedeutet dann nämlich,



Wenn, wie hier, Heizungsrohre über weitere Strecken über Putz verlaufen und nicht isoliert sind, ist ein Rohrwärmefall wahrscheinlich.

dass ein großer Teil der Wärme unterwegs, also in den Rohrleitungen, verloren gegangen ist.“

Schlecht isoliert

Rohrwärmefälle kommen besonders häufig in Altbauten vor, in denen Heizungsrohre nachträglich über Putz verlegt worden sind, oder zwar unter Putz liegen, dort aber schlecht isoliert sind. Die Folge: Die Rohre geben jede Menge Wärme ab, noch bevor sie bei den Heizkörpern angekommen sind. An den Heizkörpern werden relativ wenige Verbrauchseinheiten gemessen, die in einem krassen Missverhältnis stehen zu der von der Heizanlage verbrauchten Energiemenge.

Wie krass das Missverhältnis sein muss, ist sogar definiert, und zwar in der VDI-Norm 2077. Von einem Rohrwärmefall spricht man demnach, wenn der Anteil der nicht erfassten Wärmemenge 66 Prozent oder mehr beträgt. Umgekehrt ausgedrückt: Wenn nur 34 % oder noch weniger der von der Zentralheizung erzeugten Wärme an den Heizkörpern ankommt und dort gemessen werden kann.

Manche der betroffenen Mieter freuen sich zunächst: „Ich brauche zu Hause meine Heizkörper gar nicht aufzudrehen, es wird trotzdem warm“, hört man oft. Doch der Schein trügt. Denn was die Mieter zu zahlen haben, bemisst sich in der

Summe nach dem, was im ganzen Haus an Heizenergie verbraucht worden ist. Der Rest ist eine Frage der Verteilung. In Rohrwärmefällen kommen die Mieter, die wenig verbrauchen – zum Beispiel die in kleinen Wohnungen – besser weg, während die mit ohnehin höherem Verbrauch noch mehr draufzahlen. Die können sich dann wehren und eine Korrektur der Abrechnung durchsetzen. Und das kann sich – wie in der Paulstraße – lohnen.

Tipp: Sind Sie ein Rohrwärmefall?

Ob in Ihrem Haus ein Fall von Rohrwärme vorliegt, können Sie anhand ihrer Heizkostenabrechnung selbst feststellen. Heizkosten werden üblicherweise 50:50 nach Wohnfläche und nach Verbrauch umgelegt. Dann sind Grundkosten und Verbrauchskosten gleich hoch. Aber auch bis zu 30:70 sind zulässig.

Die Heizkostenabrechnung weist stets den Gesamtverbrauch des Hauses in Kilowattstunden (kW/h) aus. Weiter unten wird aufgeschlüsselt, wieviel Grundkosten und wieviel Verbrauchskosten für das gesamte Haus anfallen. Dabei ist ein „HKV-Wert“ ebenfalls in kW/h angegeben. Beträgt dieser Wert weniger als 34 % des Gesamtverbrauchs im Hause, liegt höchstwahrscheinlich ein Fall von Rohrwärme vor.

Bei jedem Verdacht von Rohrwärme: Kommen Sie zur Rechtsberatung!

Wenn der Objektbetreuer zwei mal klingelt ...

... dann will er nicht die defekte Glühbirne im Kellerflur auswechseln. Das größte deutsche Wohnungsunternehmen, das seit Kurzem Vonovia heißt, hat ein recht wechselvolles Verhältnis zu seinen Hausmeistern. Erst wurden sie komplett abgeschafft, ein paar Jahre später wieder eingeführt, aber Objektbetreuer genannt. Und nun hat man an der Philippstraße in Bochum eine ganz neues Tätigkeitsfeld für die offenbar unterbeschäftigten Leute entdeckt: Die Paketzustellung für Mieter.

Um die Objektbetreuer der Vonovia gab es schon reichlich Ärger, als das Unternehmen noch „Deutsche Annington“ hieß. Viele Mieter bemängeln, dass man diese Leute nie zu Gesicht bekommt – und verspüren wenig Lust, sie zu bezahlen. Mietervereine beanstanden reihenweise Nebenkosten-Abrechnungen, weil Arbeitszeiten von Objektbetreuern nicht fehlerfrei einzelnen Wohnanlagen zugeordnet werden können oder weil nicht getrennt ausgewiesen wird, in welchem Umfang die Objektbetreuer Verwaltungstätigkeiten oder Reparaturen durchführen. Dafür müssen Mieter nämlich nicht zahlen. In Zukunft wird alles noch viel komplizierter. Denn mit der Zustellung von Paketen übernehmen die Objektbetreuer künftig eine Dienstleistung für einen Dritten, der mit dem Mietverhältnis gar nichts zu tun hat: die DHL.

Kontroverse Meinungen

Wilfried Seidel aus Essen-Katernberg staunte nicht schlecht, als er an diesem Juli-Morgen seine Post aufmachte. Dabei war ein Schreiben seiner Vermieterin Vonovia, die ihm mitteilte, dass er seine Pakete künftig von Montag bis Freitag nicht mehr von der DHL, sondern von seinem Objektbetreuer bekommen werde. Dort könne er das Paket auch innerhalb von 7 Tagen abholen, wenn der Objektbetreuer ihn nicht angetroffen habe. Vonovia und DHL wollten damit einen Beitrag zum Umweltschutz leisten, weil so weitere Wege vermieden werden könnten.

Wilfried Seidel war von dem Angebot tatsächlich ganz angetan – sein Objektbetreuer ist für ihn näher und öfter erreichbar als die nächste Abholstation der Post. Ganz anders sieht das seine Nachbarin Petra Leonartz, die wie er im „Mieternetzwerk Essen Nord“ aktiv ist. „Ich will nicht, dass mein Objektbetreuer weiß, welche Pakete ich bekomme. Der DHL-Zusteller ist an das Postgeheimnis gebunden.“ Außerdem kritisiert die Mieterin die „Zwangsbeglückung“: „Niemand hat mich gefragt, ob ich das überhaupt will; und keiner hat mich informiert, was ich tun kann, um meine Pakete weiterhin von der DHL zu bekommen.“

Testphase

Für die Vonovia hat das Ganze erst einmal Versuchscharakter: „Bei dem Projekt handelt es sich um einen Test, der nur in einem Teil unserer Bestände in Essen durchgeführt wird“, sagte Pressesprecher Max Niklas Gille unserer Zeitschrift. „Ziel

ist es, Erfahrungen zu sammeln und natürlich auch zu gucken, inwieweit dieser zusätzliche Service von unseren Kunden angenommen wird. Die ersten Rückmeldungen dazu sind sehr positiv. Eine Zustellung auf diese Art kann beispielsweise den innerstädtischen Verkehr reduzieren. Außerdem ist, so beobachten wir bisher, die Zustellungsquote höher als bei konventioneller Zustellung. Der Grund ist einfach: Der Objektbetreuer ist länger vor Ort als ein Paketbote, der ein großes Gebiet anfährt. Daher kann er mehrfach versuchen, Mieter zu erreichen.“

Für Rechtsberaterin Sabine Mosler vom Mieterverein ist wichtig, dass für die Mieter dadurch keine Kosten entstehen dürfen: „Die Arbeitszeit, die der Objektbetreuer für die Zustellung von DHL-Paketen benötigt, hat in der Nebenkostenabrechnung der Mieter nichts zu suchen. Das muss genauso herausgerechnet werden wie Verwaltungs- und Reparaturtätigkeiten.“





Foto: vonovia.de

Vonovia auf Einkaufstour

Das mit 500.000 Wohnungen größte deutsche Immobilienunternehmen hat zu viel Geld. Geld zum Beispiel, das für die gescheiterte Übernahme der „Deutschen Wohnen“ gedacht war. Deshalb ging der Bochumer DAX-Konzern im Herbst auf Einkaufstour. Erst gönnte er sich ein eigenes Fußballstadion, danach ein Standbein in Österreich.

Scherz beiseite: Das Stadion des VfL Bochum wird von Vonovia natürlich nicht gekauft, sondern nur gesponsort. Wie viel sich das Unternehmen die Namensrechte für die nächsten fünf Jahre (egal, ob 2., 3. oder gar 1. Liga) kosten lässt, darüber schweigt man sich vornehm aus. VfL-Fans sind, so hört man, nicht böse drum – heißt doch die Arena auf diese Weise endlich wieder „Ruhrstadion“.

Conwert-Übernahme

Kein Scherz ist die Übernahme des nächsten Wohnungsunternehmens durch Vonovia. Nachdem man sich erst im Februar an der feindlichen Übernahme der 140.000 Wohnungen schweren „Deutsche Wohnen“ gründlich verhasst hatte, stand jetzt ein wesentlich bescheidenerer Happen auf dem Speisezettel der Riesin: Die österreichische Conwert sitzt zwar in Wien, hat aber über 20.000 Wohnungen in Deutschland, vor allem in Berlin, Pots-

dam, Dresden, Leipzig und Nordrhein-Westfalen. Der Kauf soll erneut durch die Übernahme der Aktienmehrheit erfolgen.

Anders als damals bei der Deutschen Wohnen wird Vonovia jedoch in Wien mit offenen Armen empfangen. Der Vorstand hat das Angebot begrüßt, und mit der „Adler Real Estate“ hat sich der größte Aktionär der Conwert bereits zum Verkauf an Vonovia verpflichtet.

Auch das Ruhrgebiet ist von der Übernahme betroffen. So gehören Conwert beispielsweise frühere VEBA Wohnungen wie in Dortmund-Menglinghausen. Aber auch die Gesellschaften Barmer Wohnungsbau GmbH und Kommunale Wohnen AG gehören zu Conwert. Mieterforum Ruhr sieht die Übernahme kritisch, nicht nur wegen der voranschreitenden Konzentration, sondern auch, weil hier wiederum für fast 3 Mrd. Euro gekauft statt gebaut wird.

Makler:

Bestellerprinzip ist verfassungskonform

Das Bundesverfassungsgericht hat das sogenannte „Bestellerprinzip“ für verfassungskonform erklärt. Es regelt, dass grundsätzlich derjenige den Makler bezahlen muss, der ihn auch bestellt hat. Das Gericht wies die Verfassungsbeschwerde zweier Makler ab (AZ: 1 BvR 1015/15).

Das Bundesverfassungsgericht erklärte, die Regelungen des Bestellerprinzips beschränkten zwar die Berufsfreiheit der Immobilienmakler, dies sei aber verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Auf dem Mietwohnungsmarkt bestünden zu Lasten der Wohnungssuchenden soziale und wirtschaftliche Ungleichgewichte. Hier einen Ausgleich zu schaffen und zu verhindern, dass die Wohnungssuchenden Kosten tragen müssen, die vorrangig im Interesse des Vermieters entstanden sind, sei ein legitimes Ziel des Verbraucherschutzes. Der Gesetzgeber habe hier eine Regelung geschaffen, die die Kosten der Wohnungsvermittlung den Vermietern als diejenigen zuweist, in deren Interesse die Aufwendungen typischerweise entstehen. Zwar seien die Regelungen zwangsläufig mit Einnahmeeinbußen der Wohnungsvermittler verbunden, diese Belastungen seien aber dadurch gerechtfertigt, dass Makler, weil sie im Interesse der Vermieter beauftragt werden, mit Provisionsforderungen an diese verwiesen werden dürfen.



(c) fotogestoeber, fotolia.com

Konferenz Mieten & Wohnen in Berlin:

Wege zu bezahlbarem Wohnraum

Rund 140 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Mietervereinen, Initiativen, Stiftungen, Wissenschaft und Politik diskutierten Mitte September in Berlin über Wege zu bezahlbarem Wohnraum. Es war die zweite Konferenz des seit 2015 bestehenden Netzwerkes Mieten & Wohnen, das sich eine Diskussion grundsätzlicher Alternativen in der Mieten- und Wohnungspolitik, die über die derzeitigen tagespolitischen Diskussionen hinausgehen, auf die Agenda geschrieben hat. So beschäftigt sich seit der Konferenz im Jahr 2015 eine Arbeitsgruppe mit dem Ansatz einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit - Mieterforum berichtete hierzu in der vergangenen Ausgabe.



Zur Eröffnung der Konferenz schilderte der Berliner Stadtsoziologe Dr. Andrej Holm eindrucksvoll, wie rasant sich innerhalb von zehn Jahren der scheinbar entspannte Berliner Wohnungsmarkt veränderte. So sank die Wohnraumversorgungsquote – das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten – von 104 % auf 96 %. Immer weiter steigende Mieten und zu wenig Wohnungsneubau, der zudem für viele Menschen nicht bezahlbar ist, kennzeichnen die Lage am Berliner Wohnungsmarkt.

Das Thema Neubau war auch gleich in zwei Arbeitsgruppen Schwerpunktthema. Einmal vor dem Hintergrund der Quartiersentwicklung mit den Themen Nachverdichtung, Umnutzung im Bestand und Entwicklung neuer Quartiere. Die andere Arbeitsgruppe setzte die Schwerpunkte auf die Fragen was und wie gebaut werden soll. Welche Wohnungen werden für wen benötigt? Wie kann bezahlbarer Wohnraum entstehen?

Beeindruckend waren die hierzu vorgestellten Neubaupläne des Mietshäuser-syndikats Freiburg im Baugebiet Gutleut-matten. Im Rahmen von sogenannten Konzeptvergaben bei der Vergabe von Wohnbauland konnte das Syndikat mit seinen selbstverwalteten Wohnprojekten über freiwillig längere Mietpreisbindungen (55 Jahre) und einen freiwillig höhere Quote an preisgebundenen Wohnungen (70 %) punkten. In drei Häusern entstehen insgesamt 45 Wohnungen, die durch das besondere Organisationsmodell des Mietshäusersyndikats der späteren Verwertung am Immobilienmarkt entzogen sind. Überraschend, dass das Syndikat dabei pro Quadratmeter Wohnfläche mehrere hundert Euro weniger Baukosten kalkuliert als die städtische Wohnungsbaugesellschaft in Freiburg für vergleichbare Neubauten.

Wie teuer ist Neubau?

Die Frage, wie teuer ist der Wohnungsneubau, führte dabei als roter Faden durch die verschiedenen Vorträge und

Praxisbeispiele. Aus Hamburg wurde eine aktuelle Studie zu Baupreisen im öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgestellt. Das überraschende Ergebnis: Nicht die energetischen Standards waren ausschlaggebend, sondern der Bauherr und die beauftragten Bauunternehmen beeinflussten die Höhe der Baukosten viel stärker. Auch serielle oder Modulbauweisen – eine Art moderner Plattenbau, der nicht danach aussieht – wurden dabei als ein wichtiger Lösungsansatz diskutiert, um Baukosten zu sparen. Dies dürfte jedoch nicht zum Bau von Schlicht- oder Sub-Standardwohnungen führen, sondern die Anforderungen an gutes Wohnen müssen auch hier gewahrt bleiben, etwa durch den Einhalt der geltenden Qualitätsanforderungen an den geförderten Wohnungsbau.

„Die Konferenz gab viele wichtige Impulse für die wohnungspolitische Arbeit im Mieterverein vor Ort. Es ist wichtig über den Tellerrand der örtlichen Diskussionen zu schauen.“ fasst Tobias Scholz vom Mieterverein Dortmund / Mieterforum Ruhr die Konferenz zusammen.

Eine Dokumentation aller Arbeitsgruppen der Berliner Tagung ist unter www.netzwerk-mieten-wohnen.de abrufbar. Dort finden sich auch die Ergebnisse der Vorjahrestagung und weitere Informationen zur Arbeit des Netzwerkes, in dem auch die Mietervereine Bochum und Dortmund Mitglied sind.

Mietrechtsreform:

Sand im Getriebe

Im Mai dieses Jahres hat Bundesjustizminister Heiko Maas seine Eckpunkte der zweiten Tranche der Mietrechtsreform, auf die sich die Große Koalition für diese Legislaturperiode geeinigt hatte, bei der Bundesarbeitsstagung des Deutschen Mieterbundes in Fulda vorgestellt. Seither ist es still geworden. Weder hat das Kabinett den Referentenentwurf des Ministers in den offiziellen Status eines Gesetzentwurfs erhoben noch wurde er im Parlament eingebracht oder den Interessensverbänden offiziell vorgestellt. MieterForum fragte Ulrich Ropertz, Pressesprecher beim Deutschen Mieterbund, wo es hakt.

MF: Wo ist der Maas-Entwurf geblieben?

Ropertz: Der liegt im Bundeskanzleramt auf Eis. Peter Altmaier hat ihn in die unterste Schublade gesteckt, den Schlüssel dreimal umgedreht und weggeworfen. Es ist ganz klar, dass die CDU den Entwurf nicht will.

MF: Aber CDU und SPD hatten sich doch in den Koalitionsverhandlungen auf ein Reformpaket geeinigt und darüber einen Vertrag geschlossen – den Koalitionsvertrag. So etwas ist doch verbindlich. Kann man da hinter denn zurückfallen?

Ropertz: Die Koalitionsvereinbarungen sind rechtlich nicht bindend, allenfalls politisch. Der Referentenentwurf des Bundesjustizministers setzt außerdem die Vereinbarungen nicht eins zu eins um, er konkretisiert diese Absprachen. So hat die Koalition zum Beispiel bei der Modernisierungumlage vereinbart, sie von 11 auf 10 Prozent zu senken

und bis zur Amortisierung der Modernisierungskosten zu befristen. Der Justizminister will die Umlage auf 8 Prozent reduzieren und eine Kappungsgrenze für Modernisierungen (innerhalb von 8 Jahren höchstens 3 Euro Mieterhöhung pro Quadratmeter) einführen. Im Gegenzug ist keine Regelung mehr zur Amortisierung vorgesehen. Die Union will überhaupt keine Einschränkungen bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen und argumentiert jetzt, die Maas-Vorschläge seien nicht vereinbart. Zum Mietspiegel steht im Koalitionsvertrag, dass er auf eine breitere Basis gestellt werden soll. Das ist sehr schwammig. Der Justizminister will den Betrachtungszeitraum von 4 auf 8 Jahre verlängern, dann würden auch ältere Vertragsabschlüsse und Mieterhöhungen in die Vergleichsmiete eingeschlossen. CDU/CSU wollen, dass mehr aktuelle Daten in den Mietspiegel übernommen werden, also das genaue Gegenteil. Hier liegen die Positionen relativ weit auseinander.



Ulrich Ropertz, DMB Berlin

MF: Gibt es denn noch solche Verhandlungen zwischen den Koalitionspartnern? Sucht irgendjemand nach Kompromissen, oder muss befürchtet werden, dass aus dem ganzen Projekt in dieser Legislaturperiode nichts mehr wird?

Ropertz: Die Fronten scheinen verhärtet zu sein, auch wenn die Koalitionspartner oder wir mit den Parteien natürlich nach Lösungsmöglichkeiten suchen. Man muss aber auch sehen, dass die Vorschläge des Justizministers im Vergleich zu unseren eigentlichen Forderungen schon einen Kompromiss darstellen. Bei einem weiteren Nachgeben stellt sich die Frage, ob wir dann überhaupt noch von spürbaren Verbesserungen für Mieter reden können. Vielleicht ist es besser, in der nächsten Legislaturperiode nach einer vernünftigen Lösung zu suchen, als jetzt einen schlechten Kompromiss zu akzeptieren.

10.000 GUTE BÜCHER BEI BODO

bodos Bücher – Modernes Antiquariat

Schwanenwall 36 – 38
44135 Dortmund
Tel. 0231 – 950 978 0

Mo. bis Fr. 10 – 18 Uhr
Sa. 10 – 14 Uhr

DER PARITÄTISCHE
BÜCHERSPITZVERBAND
Büsenverein des
Deutschen Buchhandels



bodo
SCHAFFT CHANCEN

Streitträchtig:

Schlangen, Echsen, Skorpione ...

An Schlangen scheiden sich die Geister. Während sie einer überwiegenden Mehrheit Angst oder Ekelgefühle einflößen, finden andere sie wunderschön oder zumindest supercool. Ungefähr um die Jahrtausendwende herum kam die Haltung von Schlangen, Echsen oder allen möglichen Krabbeltieren in Terrarien groß in Mode. Der Boom ist etws abgeebbt, und mit dem geplanten „Gefahrtiergesetz NRW“ droht den Haltern von Gift- oder Würgeschlangen Ungemach. Gar nicht so einfach ist auch die Haltung der acht-, vier- oder null-beinigen Lieblinge in der Mietwohnung.

Als im März 2010 eine Monokel-Kobra aus ihrem Terrarium in einer Mietwohnung in Mülheim an der Ruhr entwichte, sorgte sie bundesweit für Schlagzeilen. Das Tierchen war nur 30 Zentimeter lang und gerade mal fingerdick, aber hochgiftig. Über drei Wochen zog sich die Suche hin, das ganze Haus wurde geräumt und entkernt, es entstanden über 100.000 € Kosten – bis schließlich ein Schlangenspezialist mit einem ganz einfachen Trick Erfolg hatte: Ein Köder neben doppelseitigem Klebeband, wie man es sonst für Teppichböden benutzt, fing den Winzling ein.

Vorfälle wie dieser haben dazu beigetragen, dass auch die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen inzwischen ein Gesetz in Arbeit hat, das die private Haltung gefährlicher Tiere – egal ob Tiger oder Skorpion – verbieten soll. In Bayern, Hessen, Berlin und Niedersachsen gibt es solche Gesetze bereits. In Düsseldorf ist es nach anfänglichen heftigen Kontroversen um das Vorhaben jetzt wieder still geworden.

Ein Alptraum war die Mülheimer Geschichte allerdings auch für Vermieter und Mieter. Wochenlang war das Haus nicht bewohnbar, der Schlangenhalter selbst sowie sämtliche Nachbarn mussten ins Hotel. Für die Kosten in sechsstelliger Höhe hätte natürlich der Halter aufkommen müssen – wenn er es denn gekonnt hätte.

Privatinsolvenz heißt in solchen Fällen die Lösung – sicher keine schöne Sache.

Da stellt sich die Frage: Durfte der Mieter das überhaupt? So eine giftige Schlange halten in einer Mietwohnung? Was gilt generell für die Haltung gefährlicher Tiere im Mehrfamilienhaus?

Nur mit Vermieterlaubnis?

Grundsätzlich gilt, dass der Vermieter die Haltung von Kleintieren, die in Käfigen leben, nicht verbieten kann – weder durch eine Formulklausel im Mietvertrag noch durch ein individuelles Verbot. Hamster, Meerschweinchen und Wellensittich sind immer erlaubt – auch ohne Zustimmung des Vermieters! Macht der Mietvertrag also die Tierhaltung insgesamt – ohne eine

Ausnahme für alle (nicht nur bestimmte!) Kleintiere – von einer Erlaubnis des Vermieters abhängig, ist die Klausel ungültig.

Das Gleiche gilt grundsätzlich für Schlangen, Echsen und Spinnen. Sie leben zwar nicht in Käfigen, sondern in Terrarien, was aber vergleichbar ist. Wenn von einer Schlange weder objektive Gefahren noch messbare Störungen ausgehen und die Wohnung auch nicht übermäßig abgenutzt wird durch die Schlangenhaltung, darf ein Vermieter die Erlaubnis zur Schlangenhaltung nicht verweigern, auch nicht mit dem Hinweis auf Ekelgefühle der Nachbarn. So urteilte 1999 das Amtsgericht Bückeburg in einer viel zitierten Entscheidung (AZ: 73 C 353/99). Denn die Ermessensausübung des Vermieters, so forderte das Gericht, muss von vernünftigen Gründen getragen werden.

Wer also seine Freude an Nattern und Geckos, Salamandern und Agamen hat, kann die Erlaubnis des Vermieters verlangen und im Notfall sogar einklagen. Das Amtsgericht Köln ging sogar noch einen Schritt weiter und urteilte, die Haltung ungefährlicher Schlangen bedürfe überhaupt nicht der Erlaubnis des Vermieters (AZ: 213 C 363/89). Was heißt, dass man den Vermieter nicht einmal fragen muss.



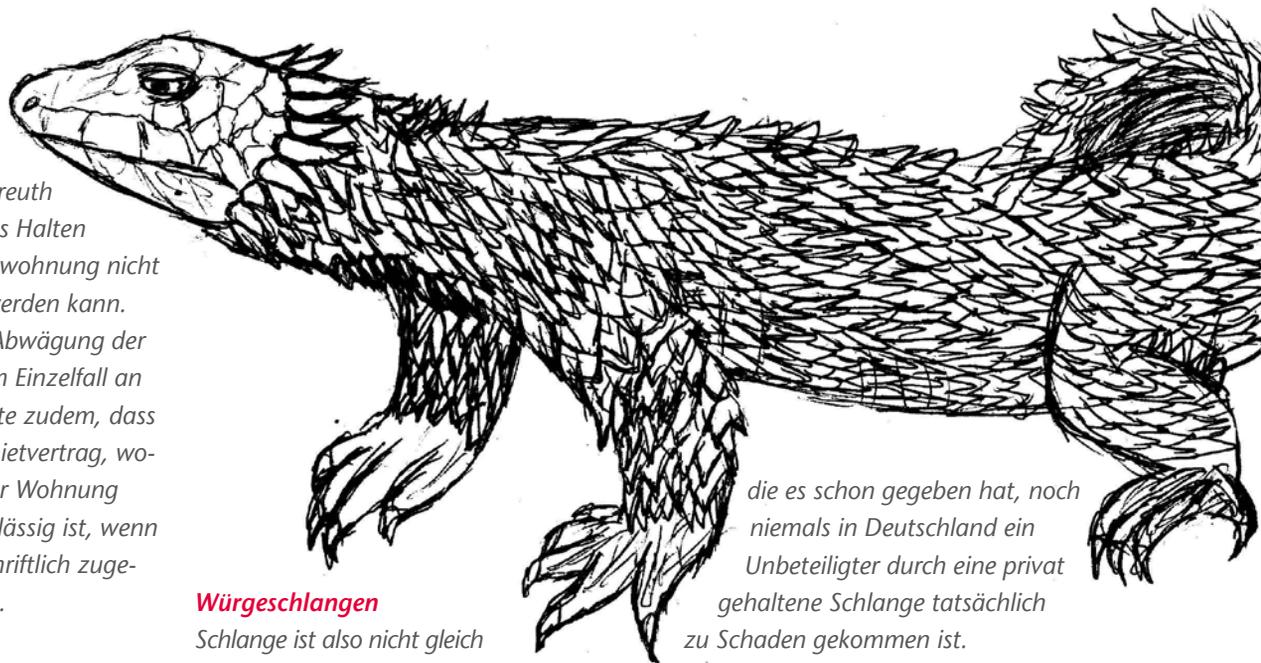
Illustrationen: Praktikantin Ronja

Auch das Amtsgericht Bayreuth war der Meinung, dass das Halten von Schlangen in der Mietwohnung nicht ohne weiteres untersagt werden kann. Es komme jeweils auf die Abwägung der wechselseitigen Belange im Einzelfall an (AZ: 4 C 62/00). Es erklärte zudem, dass eine Klausel im Formularmietvertrag, wonach die Tierhaltung in der Wohnung ausnahmslos nur dann zulässig ist, wenn der Vermieter ihr zuvor schriftlich zugestimmt hat, unwirksam ist.

Anders bei Gefahr

Ganz anders ist die Lage bei gefährlichen Tieren. Gift- und Würgeschlangen zu halten ohne ausdrückliche Genehmigung des Vermieters, verstößt grundsätzlich gegen die vertraglichen Pflichten des Mieters. Kobras, Vipern und Ottern, Warane oder Krustenechsen, Taranteln und Skorpione sind giftig und können Menschen erheblich gefährden. Selbst wenn sie eigentlich in ihren Terrarien sicher unter Verschluss sind, zeigt das Mülheimer Beispiel, dass „Unfälle“, bei denen ein solches Tier ausbüxt, niemals mit 100-prozentiger Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Selbst dann, wenn der Mietvertrag die Tierhaltung pauschal erlaubt, erstreckt sich diese Erlaubnis nur auf übliche Haustiere, nicht aber auf Gift- oder Würgeschlangen, urteilte das Amtsgericht Charlottenburg (AZ: 10 C 166/88). Auch das Amtsgericht Hamm war der Meinung, dass Vogelspinnen, Giftschlangen und Skorpione nicht in eine Mietwohnung gehören und ihre Haltung vom Vermieter nicht genehmigt werden muss, wenn der Mieter nicht nachweist, dass sie ungiftig und ungefährlich sind und ihr Entweichen unmöglich ist (AZ: 26 C 329/94). Und das Amtsgericht Rheine zählte auch den Leguan zu den Tieren, die nicht ohne ausdrückliche Vermieter-erlaubnis gehalten werden dürfen (AZ 4 C 669/01).



Würgeschlangen

Schlange ist also nicht gleich Schlange. Während die Kornnatter erlaubt ist, ist die Mamba verboten. Aber was ist mit Würgeschlangen? Boas und Phytos gehören bei Schlangenliebhabern zu den beliebtesten Tieren überhaupt. Sie sind ungiftig, aber je nach Unterart können sie recht unterschiedliche Größen erreichen. Klar ist: Je größer sie sind, desto eher können sie Menschen gefährlich werden. Rechtsprechung dazu, ab welcher Größe eine Würgeschlange ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters nicht gehalten werden darf, gibt es bisher nicht.

In Castrop-Rauxel sorgte nur ein Jahr nach dem Mülheimer Debakel ein Fall für Aufsehen, in dem eine Boa Constrictor im Garten ausbüxte und es neun Tage dauerte, bis sie wieder eingefangen war. Darnach fühlte sich NRW-Umweltminister Johannes Remmel in seinem Plan bestätigt, die Haltung gefährlicher Tiere gesetzlich zu verbieten. Seitdem im Oktober 2014 ein Eckpunktepapier vorgelegt wurde, ist es aber wieder still geworden um dieses Vorhaben.

Die Castroper Boa war gerade einmal 1,20 m lang. Zu wenig, um einem Menschen gefährlich zu werden? Das kommt natürlich auch auf die Größe des Menschen an. Kleinkinder laufen hier viel eher Gefahr, Opfer eines Angriffs zu werden als Erwachsene. Wenn man der Wahrheit die Ehre geben will, muss man allerdings festhalten, dass trotz aller Zwischenfälle,

die es schon gegeben hat, noch niemals in Deutschland ein Unbeteiligter durch eine privat gehaltene Schlange tatsächlich zu Schaden gekommen ist.

Was heißt „verboten“?

Man kann also Mietern grundsätzlich nur raten, die ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters einzuholen, bevor man sich gefährliche Tiere in die Wohnung holt. Liegt diese Erlaubnis nicht vor, kann der Vermieter dem Halter gefährlicher Tiere aber nicht einfach kündigen. Der Vermieter kann dann aber die Abschaffung des Tieres verlangen. Erst wenn der Mieter sich wiederholt weigert, kommt als letztes Mittel auch eine Kündigung in Betracht.

An der Haftung des Mieters für den Fall, dass ihm ein gefährliches Tier entkommt, ändert die Vermieter-erlaubnis übrigens nichts. Der Tierhalter haftet auch dann für einen durch sein Tier entstandenen Schaden, wenn der Vermieter die Haltung gestattet hat.

Kein Ausweg für Mieter, deren Vermieter die Erlaubnis verweigert, ist es, Wohneigentum zu erwerben. Denn in Eigentumswohnungen können giftige Tiere für die Nachbarn genauso gefährlich werden wie in Mietwohnungen. Das Oberlandesgericht Karlsruhe urteilte 2003, dass die Haltung giftiger Schlangen und Frösche in einer Eigentumswohnung keinen ordnungsgemäßen Gebrauch des Sondereigentums darstellt (AZ: 14 Wx 51/03). Nur sind es in Eigentumsanlagen nicht Vermieter, sondern Miteigentümer, die den Schlangenhaltern Ärger machen.

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 m² 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% unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt. 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 berechtigte 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 nicht 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



Notruf 112

Tipps zum Brandschutz

Immer wieder zeigt sich: Feuer ist eine Gefahr, die jeden überraschen kann. 6.000 Menschen tragen in Deutschland pro Jahr langwierige Brandverletzungen davon, ca. 400 sterben. Nur die wenigsten (5%) fallen den Flammen zum Opfer. Viel gefährlicher sind die beim Brand entstehenden Gase, von denen Opfer häufig im Schlaf überrascht werden. Ein Rauchmelder für wenige Euro sorgt bereits für einen ausreichenden Brandschutz und kann Leben retten.

In NRW ist der Vermieter verpflichtet, Wohnungen mit Rauchmeldern auszurüsten. Ende 2016 läuft die Frist für Bestandswohnungen ab. Welche Rechte und Pflichten Mieter haben, wenn der Vermieter Rauchmelder einbauen möchte, können Sie auf Seite 18 nachlesen

Immerhin, seit Einführung der Installationspflicht tut sich etwas – die Zahl der Brandopfer geht stetig zurück. Inzwischen hat sich ihre Zahl pro Jahr halbiert. Das laute Piepen weist rechtzeitig auf einen Brandherd oder Rauchentwicklung hin – auch wenn die Bewohner schlafen.

Das lässt die Versicherungsbranche aufatmen: Sie zahlt jährlich ca. eine Milliarde Euro für Brandschäden – nur im Privatbereich. Tatsächlich betreffen 25%

aller Brandeinsätze der Feuerwehr Privathaushalte. Doch wie lässt sich diese Zahl reduzieren? Es gilt Gefahren im Haushalt so klein wie möglich zu halten.

Gefahrenherde

Die größte Gefahr besteht in Altbauten und Häuserblocks mit vielen Wohnungen. Die einzelnen Wohneinheiten sind häufig über Strom- und Wasserleitungen sowie Versorgungsschächte miteinander verbunden. Ein ausgebrochenes Feuer kann sich über diesen Weg im gesamten Haus ausbreiten. Es reicht die Unachtsamkeit eines Einzelnen, um viele Menschen in Gefahr zu bringen.

Ein Hilfsmittel, das deshalb in jeden Haushalt gehört: der Feuerlöscher. Viele glauben, es sei Sache des Vermieters, das Wohnhaus mit Feuerlöschern auszustat-

ten. Das ist laut Gesetz aber nicht der Fall. Es ist also sinnvoll, sich selbst einen Feuerlöscher anzuschaffen. Verstauen Sie den Löscher griffbereit, z.B. im Flur, versperren Sie den Zugang nicht durch Möbel etc. Lassen Sie ihn alle zwei Jahre durch einen Fachbetrieb prüfen. Nur wenn Lösch- und Treibmittel in Ordnung sind, kann er im Notfall einwandfrei funktionieren.

Auch der richtige Umgang mit Elektrogeräten kann Feuer vermeiden. Großes Gefahrenpotenzial birgt die Küche. Stellen Sie den Herd nach dem Kochen ab und lassen Sie ihn – wenn eingeschaltet – nicht unbeaufsichtigt. Essensreste, Fette und Speiseöle können sich in heißen Pfannen entzünden. Löschen Sie einen Fettbrand niemals mit Wasser! Es entsteht eine Stichflamme, die oft gefährlicher ist

als der eigentliche Brand. Ersticken Sie die Flamme in der Pfanne mit einem Deckel. Dem Feuer wird dadurch der nährende Sauerstoff entzogen und die Flamme erlischt.

Brennendes Fett

Reinigen Sie Dunstabzugshauben regelmäßig. Tauschen Sie im Bedarfsfall die Fettfilter aus. Das sich dort sammelnde Fett ist eine unsichtbare Gefahrenquelle. Auch deshalb gilt: Unterhalb der Abzugshaube keine Speisen flambieren. Die Flammen könnten an den Fettfilter schlagen, ihn entzünden und zu starken Verbrennungen führen.

Überprüfen Sie von Zeit zu Zeit die Stromkabel Ihrer Elektrogeräte. Beschädigte Kabel können Kurzschlüsse und Überhitzung hervorrufen, die nicht selten einen Brand auslösen. Diese Gefahr wird reduziert, wenn Sie Geräte mit VDE- oder GS-Prüfsiegel kaufen. Schalten Sie in der Nacht die Stand-by-Funktion des Fernsehers ab. So minimieren Sie nicht nur die Brandgefahr, Sie sparen auch noch Stromkosten.

Wenn Kinder in Ihrem Haushalt leben, zeigen Sie Ihnen einen verantwortungsvollen Umgang mit brennbaren Gegenständen, Kerzen und offenem Feuer. Lassen Sie Kerzen nicht unbeaufsichtigt. Spielen Sie nicht mit Feuerzeugen und Streichhölzern. Sind Sie Raucher? Vergewissern Sie sich, dass Zigarettenkippen nicht mehr glimmen, wenn Sie diese im Abfall entsorgen. Außerdem: Nehmen Sie einen erloschenen Grill unter keinen Umständen mit in den Wohnraum – es droht die unmittelbare Gefahr einer Kohlenmonoxidvergiftung. Das unsichtbare Gas kann innerhalb kürzester Zeit zum Tod führen.

Eine Frage, die immer wieder diskutiert wird: Soll die Haustür nachts abgeschlossen werden – ja oder nein? Das Problem dabei: Bei einem Brand kann die verschlossene Tür zur tödlichen Falle werden,



Oft hat schon eine kleine Unachtsamkeit verheerende Folgen.

Foto: Hermann Schönhofer/pixelio.de

falls die fliehenden Bewohner ihren Schlüssel vergessen haben bzw. es nicht schaffen, in der Aufregung die Tür zu öffnen. Der Schutz von Leib und Leben sollte wichtiger sein als das Sicherheitsbedürfnis in Bezug auf eventuelle Einbrüche.

Im Ernstfall

Was tun, wenn's zu spät ist? Wichtigste Regel: Bleiben Sie ruhig! Hektik und unüberlegtes Handeln könnten die Gefahr vergrößern. Wenn möglich, löschen Sie den Brand noch im Entstehen mit einem Feuerlöscher. Im Zweifelsfall verlassen Sie das Gebäude und rufen Sie über den Notruf 112 die Feuerwehr. Informieren Sie möglichst viele Mitbewohner über die bestehende Gefahr.

Hat sich das Feuer ausgebreitet, schließen Sie die Fenster, um eine weitere

Sauerstoffzufuhr zu verhindern. Bewegen Sie sich in Bodennähe fort – dort ist die Konzentration von giftigem Qualm und Gasen am niedrigsten. Überprüfen Sie Türen, bevor Sie sie öffnen. Sind sie heiß? Quillt Rauch durch die Türschlitze? Dann könnte sich dahinter ein weiterer gefährlicher Brandherd verborgen. Suchen Sie, wenn möglich, einen anderen Fluchtweg. Egal, was passiert: Verlassen Sie das Haus so schnell wie möglich. Suchen Sie nicht erst nach Wertgegenständen, Bargeld oder wichtigen Papieren. Das Feuer könnte sich in der Zwischenzeit ausbreiten und den Fluchtweg versperren. Nutzen Sie die Treppe statt des Fahrstuhls. Und: Gehen Sie unter keinen Umständen zurück ins brennende Haus. Überlassen Sie dies den geschulten Einsatzkräften der Feuerwehr.

Foto: Thorben Wengert, pixelio.de



Rauchwarnmelder

Seit dem 1. April 2013 gilt die Pflicht für den Einbau von Rauchwarnmeldern auch für Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, müssen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Die vom Gesetzgeber eingeräumte Übergangsfrist endet am 31. 12. 2016. Mieterforum beantwortet die wichtigsten Fragen aus der Mietrechtsberatung.

Mein Vermieter möchte in meiner Wohnung Rauchwarnmelder anbringen. Muss ich dies erlauben?

Ja, der Mieter ist gesetzlich zur Duldung verpflichtet und muss daher die Anbringung von Rauchwarnmeldern akzeptieren.

Wer muss den Einkauf und die Anbringung der Rauchwarnmelder bezahlen?

Bei der Anbringung von Rauchwarnmeldern handelt es sich um eine Modernisierung, deren Kosten über eine Modernisierungsmieterhöhung der Kaltmiete umgelegt werden können. Der Vermieter darf hierbei maximal 11% der Gesamtkosten im Jahr berechnen. Belaufen sich die Kosten für die neuen Rauchmelder beispielsweise auf 200 Euro für eine Wohnung, dürfte die Mieterhöhung 22 Euro pro Jahr bzw. 1,83 Euro pro Monat betragen.

Mein Vermieter möchte für die Anschaffung der Rauchwarnmelder die Betriebskosten erhöhen. Ist dies erlaubt?

Nein, die Anschaffung von Rauchwarnmeldern darf nicht über Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Eine solche „Extra-Miete“ ist nicht zulässig.

Wer muss sich um die Wartung der Rauchwarnmelder kümmern und die damit verbundenen Kosten tragen, Mieter oder Vermieter?

Baurechtlich ist der Mieter in der Regel für die Wartung der Melder und den Batteriewechsel verantwortlich und trägt auch diese Kosten. Eigentümer, die bereits Rauchwarnmelder in ihren Wohnungen installiert und die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft bis zum Inkrafttreten der Gesetzesänderung (01. 4. 2013) übernommen haben, dürfen dies in der Regel beibehalten. Nach Inkrafttreten des Gesetzes können Eigentümer, z. B. Wohnungsgesellschaften, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft nur noch übernehmen, wenn sich ihre Mieter ausdrücklich damit einverstanden erklären. Die Übernahme der Pflicht muss dokumentiert sein, z. B. durch eine Ergänzung

des Mietvertrages. Nur dann ist eine Abrechnung der Wartungskosten über die Betriebskostenabrechnungen möglich.

Problematisch ist, ob deswegen der Vermieter die Wartungskosten in der Betriebskostenabrechnung umlegen kann, wenn er die Wartung selbst durchführen lässt (z. B. bei Rauchmeldern mit Funkwartung). Die landesrechtliche Verantwortlichkeit ist für die Frage der betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit ohne Relevanz. Das Betriebskostenrecht kennt keinen Grundsatz, wonach Kosten nur dann umlagefähig sind, wenn der Vermieter zu der Durchführung der kostenauslösenden Maßnahme verpflichtet ist. Wir sehen hier jedoch das betriebskostenrechtliche Wirtschaftlichkeitsgebot verletzt. Es liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor, soweit durch die Anmietung oder Wartung für den Mieter Mehrkosten entstanden. Rauchwarnmelder mit fest eingebauten Langzeitbatterien, deren Energieversorgung gestört ist, sind durch den Wohnungseigentümer zu ersetzen.

Ich habe bereits Rauchwarnmelder auf eigene Kosten angebracht. Darf ich diese behalten?

Die bereits vorhandenen Melder dürfen weiterhin genutzt werden. Sofern ein Mieter selbst Rauchwarnmelder installiert hatte, muss sich der Eigentümer von der ordnungsgemäßen Ausstattung bzw. Installation und Betriebsbereitschaft überzeugen und dies dokumentieren. Der Eigentümer ist jedoch nicht verpflichtet, Melder, die der Mieter bereits montiert hat, weiter zu verwenden. Verschiedene Wohnungsgesellschaften drängen gleichwohl darauf, mietereigene Melder durch eigene Geräte zu ersetzen, zumal es sich hier um ein lukratives Geschäft handelt. Laut zweier Entschei-

dungen des Bundesgerichtshofes aus dem Jahr 2015 (BGH-Urteile vom 17.6.2015, VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14) würde insbesondere bei Mehrfamilienhäusern ein höheres Maß an Sicherheit erreicht, wenn das Gebäude einheitlich mit Rauchmeldern ausgestattet werde.

Die Karlsruher Richter kamen deswegen zu dem Schluss: Der Austausch funktionierender Melder ist zu dulden. Beide Urteile beziehen sich jedoch auf ein Bundesland, in welchem dem Vermieter die Verpflichtung zur Wartung auferlegt wurde und nicht, wie in Nordrhein-Westfalen, dem „unmittelbaren Besitzer“ und damit dem Mieter. Ob diese BGH-Entscheidung daher auch auf NRW übertragbar ist, haben die Ge-

richte bisher nicht abschließend geklärt. Aufgrund der obigen Begründung des BGH sehen wir ein erhebliches rechtliches Risiko, sich gegen den Einbau vermietereigener Rauchmelder zu wehren.

Mein Vermieter will in weiteren Räumen Rauchmelder installieren. Muss ich auch das dulden?

Der BGH hat in den obigen Urteilen entschieden, dass der Vermieter berechtigt ist, über den durch die Landesbauordnung vorgesehenen Mindeststandard hinauszugehen. Die Richter begründen dies ebenfalls mit einem höheren Maß an Sicherheit, wenn in weiteren Räumen, z. B. dem Wohnzimmer, Melder eingebaut werden.

Neuer Betriebskostenspiegel für NRW

Mieter zahlen in Nordrhein-Westfalen im Durchschnitt 2,00 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten. Rechnet man dagegen alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die so genannte zweite Miete hier 3,19 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Das sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2014 vorlegt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung müssten demnach bei Anfallen aller Betriebskostenarten 3.062,40 Euro für das Abrechnungsjahr 2014 aufgebracht werden.

Die Heizkosten im Abrechnungsjahr 2014 lagen bei durchschnittlich 0,98 Euro/qm/Monat und sind damit im Vergleich zum Vorjahr (durchschnittlich 1,17 Euro/qm/Monat) um 16 Prozent gesunken. Der Rückgang bei diesem Abrechnungsposten ist zum einen auf die wärmeren Wintermonate und damit auf einen reduzierten Energieverbrauch zurückzuführen. Zum anderen sank der Preis für Heizöl um knapp 8 Prozent, Fernwärme wurde um 1,3 Prozent preiswerter und der Gaspreis blieb nahezu unverändert.

Ein Preisrückgang war jedoch nicht bei allen „warmen Betriebskosten“ zu verzeichnen. So stiegen die Warmwasserkosten um 16 Prozent im Vergleich zum Abrechnungsvorjahr auf durchschnittlich 0,29 Euro/qm/Monat.

Ausblick 2015

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 dürfte für viele Mieter ebenfalls positive Nachrichten bringen. Während bundesweit bei den „kalten Betriebskosten“ keine nennenswerten Preissteigerungen aufgetreten sind, dürften die Heizkosten noch einmal gesunken sein. Hauptverantwortlich hierfür sind die um 23,1 Prozent gesunkenen Heizölpreise, die im Vergleich zu 2014 um 5,6 Prozent niedrigeren Preise für Fernwärme und die um 1,5 Prozent gesunkenen Gaspreise.

Rechtliche Relevanz

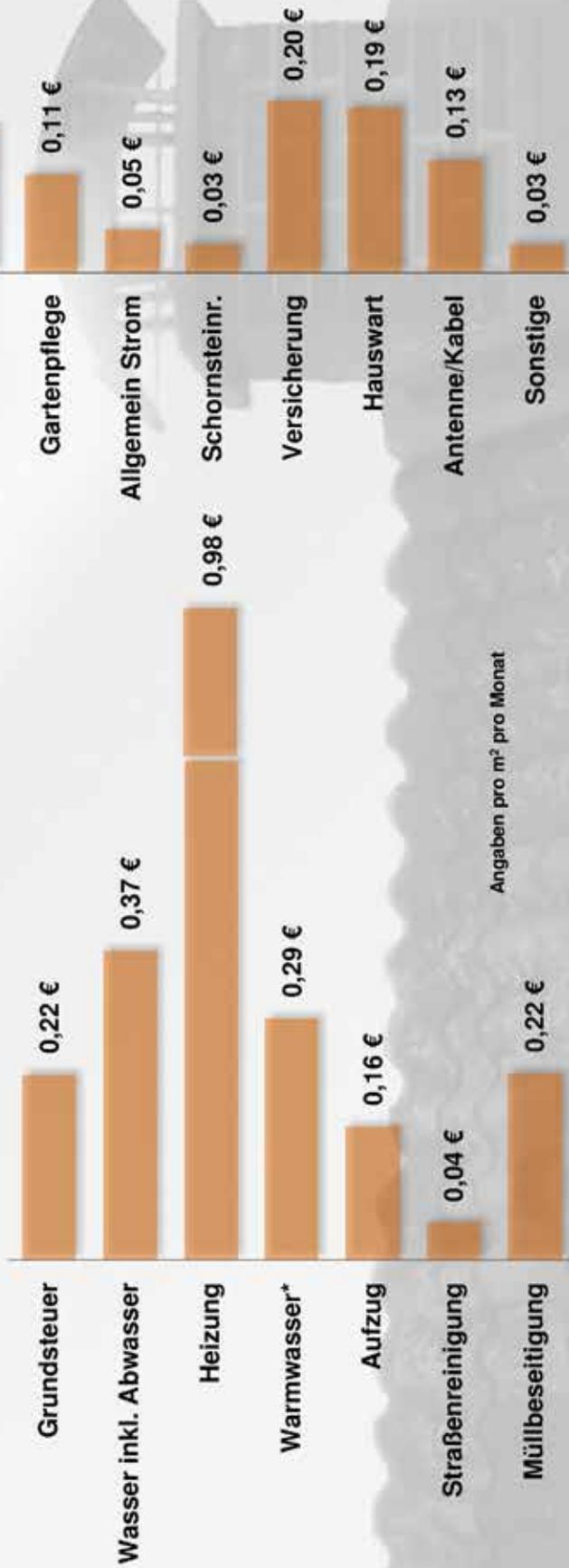
Der Betriebskostenspiegel hat keine gesetzliche Grundlage und daher auch keine Rechtsfolgen. Mieter, die mit seiner Hilfe feststellen, dass ihre Betriebskosten überdurchschnittlich hoch sind, können also

keine Senkung verlangen. Er bietet aber eine gute Übersicht über durchschnittliche Betriebskosten, die für Mieter ein Hinweis sind, ob es sich lohnt, ihre Abrechnung näher unter die Lupe zu nehmen und vielleicht juristisch prüfen zu lassen.

Für Hartz-IV-Empfänger stellt der Betriebskostenspiegel eine Art „Nichtprüfgrenze“ dar. Die darin aufgelisteten kalten Betriebskosten summieren sich auf 1,92 € pro qm und Monat. Bis zu dieser Grenze erkennt das Jobcenter Betriebskosten ohne weitere Prüfung als angemessen an. Mieter mit höheren Betriebskosten müssen sich darauf einstellen, dass nach den Ursachen geforscht wird.

Den Betriebskostenspiegel finden Sie auf Seite 20 und auf www.mvbo.de.

DMB
Betriebskostenspiegel
für Nordrhein-Westfalen



Angaben pro m² pro Monat

* Kein ausreichendes Datenmaterial verfügbar, deshalb Ergebnis aus Betriebskostenspiegel für Deutschland entnommen.

© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH
 Daten 2014; Datenerfassung 2015/2016



Querenburger wollen mit Nachbarschaftsnetzwerk die Welt verändern

Am 7. September um 17:40 Uhr war es soweit: Eine Gruppe von elf engagierten Bochumern fand sich im „Café Zuse“ in der Konrad-Zuse-Straße 10, mitten im Technologie-Quartier Bochum zusammen, um den Verein „Querenburger Netzwerk“ zu gründen. Der Zusammenschluss soll den Stadtteil Querenburg maßgeblich voranbringen sowie greifbarer und wahrnehmbarer machen – auch über die Stadtteilgrenzen hinaus.

„Mit dem Verein wollen wir aktiv Verantwortung für unseren Stadtteil und die Umgebung übernehmen“, erklärt Andreas Galatas, Geschäftsführer der ibp.Institut für Betrieb und Personal GmbH & Co. KG sowie Sprachrohr der Bochumer Gesellschaft für nachhaltige Entwicklung (BGNE). „Dafür suchen wir gezielt nach Kooperationen mit anderen Stadtteilen und Vierteln, die diesen Schritt bereits erfolgreich vorangehen sind.“ Als Beispiele nennt Galatas das „Viertel vor Ehrenfeld“, die Alsenstraße, den Kortländer Kiez, die Bochumer Speckschweiz und die Kreativszene um den Bahnhof Langendreer. „Wir werden auf unterschiedlichen Ebenen mit verschiedenen

privaten, aber auch öffentlichen Institutionen zusammenarbeiten, damit unser Stadtteil Schritt für Schritt lebenswerter wird“, so Christine Czerwinski, Gesellschafterin bei der BGNE und seit über vier Jahrzehnten Hustädterin. Ziel des Vereins ist es, die Nachbarschaftshilfe mit aktiver Flüchtlingsarbeit und kulturellen Projekten zu verbinden, um so den gesamten Stadtteil aufzuwerten.

Die Altersspanne der Vereinsmitglieder reicht vom 19-jährigen Ahmad Aboalkeer, der vor genau einem Jahr mit seiner Familie aus Syrien nach Bochum geflüchtet ist, bis zum über 70-jährigen Wolf Weisbach, der im Rahmen des Vereins unter anderem Deutsch in Wort und Schrift, außerdem Texterfassung und Entwicklung anbieten möchte. Unter den Mitgliedern ist auch Monika Gärtner, die seit über 20 Jahren Mitglied in der Bezirksvertretung Bochum-Süd ist und sich noch länger für ein starkes Querenburg engagiert. „Unser Stadtteil, das sind die riesige Ruhr-Universität als Bochums größter Arbeitgeber, die Hochschule Bochum, Gesundheitscampus, Technologie-Quartier, Hustadt, jede Menge Natur und

nicht zuletzt fast 20.000 Einwohner“, so Gärtner. „Querenburg ist ein schlafender Riese, der mit unserer Arbeit noch lebenswerter werden soll.“

Im Laufe der Zeit soll ein lebendiger, interkultureller und generationsübergreifender Dialog zwischen den Anwohnern, dem ehemaligen Priesterseminar in der Kollegstraße, den Institutionen und der Stadt Bochum entstehen, um auf diese Weise nicht nur den Stadtteil zu verschönern, sondern auch das Miteinander zu fördern. „Unsere Stadtteilarbeit soll dabei stets demokratisch und transparent verlaufen“, erklärt Anne Christina Maier, selbstständige Grafikerin, die mit einem Großteil der Bochumer Kultur- und Kreativszene vernetzt ist. „Deshalb zählt zu unseren Anliegen auch, die Eigenverantwortlichkeit sowie Eigeninitiative bei allen Querenburgern zu wecken und zu fördern.“

Der Verein lädt alle Interessierten zum internationalen Sonntagsbrunch (jeden Sonntag um 12 Uhr) in die Lennershofstraße 19 in Bochum ein. Hier ist Vereinssitz und Anlaufstelle. Kontakt per Mail: qn@quernetz.org

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

www: mvbo.de

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

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

Bankverbindung:

Sparda Bank Essen eG,

IBAN DE25 3606 0591 0000 5206 19

BIC GENODED1SPE



Rechtsberatung:

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

Berater/in	PLZ in Bochum		andere Orte	Durchwahl (Sekretariat)
Marian Totzek	44789	44795	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	44797	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524
Gisela Krieter	44793 44867	44866 44869		96 11 432
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791	44894		96 11 434
Rainer Papenheim	44799 44803	44801 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

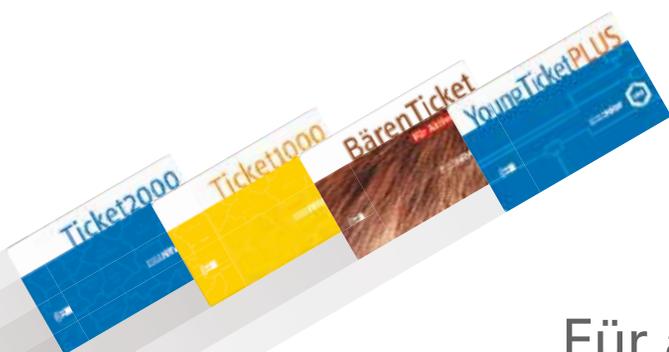
Straße, Nummer

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!

Das Wintersemester beginnt! Wir sind dabei, mit allen Tipps und Tricks für Studierende:
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 Pendler-Uni 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.