

Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



Mieterforum IV / 2018 ::: Inhalt



Endlich fertig
Unsere neue HomepageS. 4
Mitgliederzeitschrift
Digital wird StandardS. 5
Fortgeschrieben
Bochumer MietspiegelS. 6
Bochumer Mieterpaar
Erfolg beim BGHS. 7
Wohnungspolitik
Wohngipfel mit
mageren ErgebnissenS. 8
Nur Bodensteuer
entlastet das WohnenS. 9
Neues Mietrecht für
ModernisierungenS. 10

16
Endlich fertig Unsere neue HomepageS. 4
Mitgliederzeitschrift Digital wird StandardS. 5
Fortgeschrieben Bochumer MietspiegelS. 6
Bochumer Mieterpaar Erfolg beim BGHS. 7
Wohnungspolitik Wohngipfel mit mageren Ergebnissen
Nur Bodensteuer entlastet das WohnenS. 9
Neues Mietrecht für ModernisierungenS. 10
Wien Hauptstadt der günstigen MietenS. 12
BGH Neues aus KarlsruheS. 14
Service Spartipps für die HeizsaisonS. 16
Neuer HeizspiegelS. 17
Serie Mobilität Elektroautos
Stadtentwicklung Bo – bäm – balla?S. 20
Stadt für Alle 2.700 Unterschriften

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 Kaution in Höhe von 50 Euro zu hinterlegen, die Ihnen bei ordnungsgemäßer Rückgabe



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

Ortstermine

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

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



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

Sie können uns bei Facebook besuchen: facebook.com/Mieterverein.Bochum und auf Twitter folgen: @MieterBO

Impressum

Herausgeber:

DMB - Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V., Brückstraße 58 44787 Bochum

Redaktion:

Michael Wenzel, Tobias Scholz (ts), Rainer Stücker, Martin Grebe (mag), Martin Krämer, v.i.S.d.P.: Aichard Hoffmann (aha)

Fon: 0234 / 96 11 4 - 44 Fax: 0234 / 96 11 4 - 74

Mitgieu III. 2007 Mieterbund NRW e.V. Mitglied im Deutschen 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: Aichard Hoffmann

Druck: Schaffrath, Geldern

Auflage: 20.000

Mieterforum IV / 2018

Liebe Mitglieder!

Der Vorstand des Mietervereins hat eine Beitragsanpassung zum 1. Januar beschlossen.

Vier Jahre ist es jetzt her, dass unser Verein zum letzten Mal die Mitgliedsbeiträge der allgemeinen Preisentwicklung angepasst hat. Seither summierten sich die Tarifsteigerungen für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf insgesamt 9,2 Prozent - und die nächste Tarifrunde in der Wohnungswirtschaft steht 2019 bevor. Da bei einem Dienstleister wie uns fast 80 % der Gesamtausgaben Personalkosten sind, kann das nicht ohne Folgen bleiben.

Natürlich hätten wir uns etwas anderes gewünscht als ausgerechnet im Jubiläumsjahr, in dem unser Verein 100 Jahre alt wird, Mitgliedsbeiträge erhöhen zu müssen. Aber solide Finanzen sind Grundlage für die guten Dienstleistungen, die Sie zu Recht von uns erwarten.

Ab dem nächsten Jahr liegt der Mitgliedsbeitrag im Standard-Tarif (Beitragsklasse N0) bei 7,50 € pro Monat. Der Aufpreis für die Premium-Mitgliedschaft inklusive Rechtsschutzversicherung bleibt unverändert bei günstigen 2,00 Euro pro Monat. Alle übrigen Beiträge steigen um 0,50 € pro Monat. Der U27-Tarif für junge Leute beispielsweise, wird also bei 5,50 € im Monat liegen. Im Durchschnitt entsprechen die Anpassungen einer Erhöhung von weniger als 1,5 Prozent pro Jahr.

Wir gehen davon aus, dass damit dann erstmal wieder für eine Weile Ruhe ist, denn auch in der Vergangenheit haben wir Beitragsanpassungen lediglich alle drei bis fünf Jahre vorgenommen - auch dank der vorausschauenden Finanzplanung, der wir uns verpflichtet fühlen.



Geschäftsführer Michael Wenzel

Ihnen und Ihren Familien wünschen wir schöne Feiertage und alles Gute für das neue Jahr!

Ihr

Sichal flust

Geschäftsführer

Sind Sie unzufrieden? Dann sagen Sie es uns! Sind Sie zufrieden? Dann sagen Sie es Google!

Hand auf's Herz: Niemand ist ohne Fehler. Auch wir nicht, obwohl wir ziemlich sicher sind: Unsere Rechtsberaterinnen und -berater sind die besten Mietrechtler der Stadt. Trotzdem können wir nicht jedes Problem lösen, nicht jedes Mitglied zufriedenstellen. Denn es gibt ja auch Fälle, in denen der Vermieter leider recht hat.

Wir wissen aus regelmäßigen Befragungen, dass die überwältigende Mehrheit unserer Mitglieder mit unserer Arbeit sehr zufrieden ist. Das Bedauerliche: Wer zufrieden ist, schweigt, wenn er nicht ausdrücklich gefragt wird. Und wenn die Zufriedenen schweigen, beherrschen die Unzufriedenen das Bild – zum Beispiel im Internet –, auch wenn es nur ganz wenige sind.

Deshalb unsere Bitte an Sie als Mitglied, auch und gerade dann, wenn Sie nichts zu bemängeln haben: Bewerten Sie uns bei Facebook oder Google. Wie das bei Facebook geht, weiß jeder, der dieses Soziale Netzwerk nutzt. Aber auch bei Google ist es ganz einfach: "Googeln" Sie "Mieterverein Bochum", dann erscheint rechts neben den Treffern unsere Anzeige. Nach einem Klick auf "Rezension schreiben" können Sie sich mit Ihrem Google-Konto anmelden. Das haben Sie automatisch, wenn Sie zum Beispiel ein Android-Smartphone nutzen. Danach können Sie 1 bis 5 Sterne vergeben und auch nach etwas dazu schreiben.

Und wenn Sie tatsächlich Grund zur Klage haben: Sprechen Sie uns an. Für fast alle Probleme gibt es Lösungen. Und die meisten Fehler kann man korrigieren. Für uns ist es fairer, und Sie haben mehr davon, wenn Sie mit uns sprechen, bevor Sie im Internet eine schlechte Bewertung abgeben. Danke dafür!





Was lange währt, wird offentlich gut: Am 21. Dezember geht unsere neue Homepage online. Sie hat – endlich – ein "responsives Design". Für Laien: Die Seite merkt, ob sie von einem PC, einem Tablet oder einem Smartphone angesurft wird und passt die Darstellung entsprechend an. Auch sonst hat sich unser Internet-Auftritt vor allem optisch radikal verändert. Grund genug, sie mal wieder anzusteuern: www.mieterverein-bochum.de

Als erstes fällt auf, dass die Seite weit weniger textlastig ist als bisher. Bilder nehmen einen breiten Raum ein. Was nicht heißt, dass die gewohnten Inhalte nicht mehr da sind. Alles Mietrechtliche, auch die meistgeklickten Ratgeber, befindet sich auf der Seite "Rat & Hilfe". Aktuelle Meldungen und unsere Zeitung finden sich unter "Aktuelles"; "Über uns" stellt den Verein vor und alles, was Sie brauchen, um uns zu kontaktieren, findet sich auf der gleichnamigen Seite.

Ganz neu gestaltet ist auch die Möglichkeit, online Mitglied zu werden. Künftig muss man sich hier durch kein ellenlanges Formular mehr arbeiten, sondern kann sich auf der Seite "Mitgliedschaft" von Option zu Option weiterklicken. Wohnungsmieter, Gewerbemieter oder selbstnutzender Eigentümer? Einfach auswählen. Basis-, Standard- oder Premiummitgliedschaft? Einfach auswählen. Sozialbeitrag, Zahlungsweise? Einfach auswählen. Der monatliche Preis wird automatisch angezeigt. Persönliche Angaben ausfüllen und abschicken. Fertig.

Abgerundet wird das Ganze von 20 Antworten auf häufig gestellte Fragen (FAQ),

Bilder unserer Geschäftsstellen und Ansprechpersonen, unseren neuen Rückruf-Service sowie Lagepläne.

Für Smartphone-Nutzer alltäglich, für Computer-Nutzer aber noch ungewohnt ist die Bedienung. Es gibt keine verschachtelten Menüs mehr, sondern die einzelnen Elemente sind untereinander angeordnet. Wenn Sie etwas nicht sehen, was aber eigentlich auf dieser Seite sein müsste: Einfach herunterscrollen. Im Zweifelsfalle hilft – wie überall – die Suchfunktion, die unter der Lupe rechts oben in der Menüleiste zu finden ist

Mitgliederzeitschrift

Digital wird Standard

Das papierlose Büro hat der Computer – anders als vor 30 Jahren geweissagt – bis heute nicht geschaffen. Und es sieht auch nicht danach aus, als würde sich das kurzfristig ändern. In einem anderen Bereich aber wird Papier in rasantem Tempo immer seltener: Beim Lesen. Ob in Bus oder Bahn, an der Haltestelle oder im Cafe – wo auch immer Menschen öffentlich lesen, schauen sie immer seltener in ein klassisches Buch oder eine Zeitschrift. Smartphone, Tablet oder E-Book-Reader ersetzen das Papier bei gefühlt drei Vierteln der unter 40-Jährigen, Tendenz rasch steigend. Und auch diese Zeitschrift wird von über 3.500 Mitgliedern nicht mehr per Post bezogen, sondern elektronisch. Das wollen wir ausbauen.

Ob Apotheken-Umschau oder Bäckerblume, Kundenzeitschriften sind allgegenwärtig. Die Hausbank, die Krankenkasse, die Versicherung, der Verein – wer auch immer Kunden in einer Datenbank gespeichert hat, beehrt sie mit einer Mitgliederzeitschrift. Auch der Mieterverein bildet da keine Ausnahme. Was uns Dienstleistern allen gemeinsam ist: Wir haben keine Ahnung, wie viele unserer Mitglieder tatsächlich lesen, was da mit hohem Personal- und Geldaufwand produziert und verschickt wird. Und wenn wir uns vorhalten, wie viel von dem, was ungefragt in unserem eigenen Briefkasten landet, ungelesen zum Altpapier wandert, dann beschleicht uns der Verdacht, dass auch unserer Zeitschrift dieses Schicksal tausendfach widerfährt.

In einer Auflage von 20.000 Exemplaren wird die Bochumer Ausgabe von "Mieterforum" vier mal jährlich gedruckt. Knapp 12.000 davon werden per Post an Mitglieder verschickt. Das kostet uns jährlich rund 30.000 Euro. Die oben erwähnten 3.500 Mitglieder bekommen stattdessen eine E-Mail mit einem Link, wo sie die Zeitschrift als PDF herunterladen können. Das kostet uns gar nichts.

Das liebe Geld ist allerdings nicht der einzige Grund, warum wir den digitalen Bezug künftig zum Standard machen wollen. 20.000 Zeitschriften mit 24 Seiten vier mal im Jahr sind 9 Millionen und

sechshunderttausend (9.600.000) Blatt Papier. Bedrucktes Papier, das auch noch ganz schön durch die Gegend gefahren wird. Wenn davon das, was ohnehin nicht gelesen wird, wegfallen würde – was für ein Gewinn für die Umwelt!

Auf Papier nur noch, wenn gewünscht

Deshalb werden wir den Bezug unserer Mitgliederzeitschrift im Laufe des Jahres 2019 umstellen. Der elektronische Bezug wird dann der Regelfall. Das geht so: Sie erhalten von uns 4 x im Jahr eine Mail mit der Nachricht: Das neue Mieterforum ist erschienen! Ein Klick auf den Link in der Mail – schon ist das PDF auf dem Gerät Ihrer Wahl. Selbstverständlich können Sie die Zeitschrift auch weiterhin per Post und auf Papier beziehen – kostenlos,

wie bisher. Aber dann müssen Sie es uns sagen!

Und so soll das funktionieren:

- Sie gehören bereits zu den 3.500 Mitgliedern, die Mieterforum elektronisch beziehen? Dann brauchen Sie nichts zu unternehmen.
- Sie lesen die Zeitschrift gar nicht?
 Dann brauchen Sie auch nichts zu tun.
- Sie wollen Mieterforum elektronisch erhalten? Dann teilen Sie uns ihre E-Mail-Adresse mit!
- Sie wollen Mieterforum weiterhin per Post und auf Papier gedruckt erhalten? Dann teilen Sie uns das möglichst bald mit – schriftlich, telefonisch oder persönlich, egal, in welcher Geschäftsstelle.



Auf www.mieterverein-bochum.de/aktuelles gibt es Mieterforum zum Download – auch alte Ausgaben.



Neuer Mietspiegel ab 1. Januar

In Bochum gilt ab Januar ein neuer Mietspiegel. So wirklich neu ist daran allerdings nicht viel. Denn es handelt sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels von 2017. Der "Arbeitskreis Mietspiegel" nutzte die Möglichkeit, den qualifizierten Mietspiegel nach zwei Jahren um den Verbraucherpreisindex, den das Statistische Bundesamt ermittelt, fortzuschreiben. Herausgekommen ist dabei eine moderate Steigerung der Tabellenwerte um 3,9 % in zwei Jahren.

Auch wenn der Anstieg moderat ist, sollte man sich nichts vormachen: Mit dem neuen Mietspiegel wird es auch wieder Mieterhöhungen geben. Deshalb hier die wichtigsten Tipps für Sie: 3. Die Miete darf in 3 Jahren insgesamt nur um 20 % steigen (Kappungsgrenze).

4. Die Mietspiegelwerte dürfen nicht überschritten werden. Achtung: Dabei kommt es nicht nur auf die Tabellenwerte an, sondern auch auf die vollständige Zu- und Abschlagsliste. Nur wenn alle vier Bedingungen erfüllt sind, müssen Sie der Mieterhöhung zustimmen.

Eine Mieterhöhung ist eine Vertragsänderung. Ohne Zustimmung des Mieters wird sie nicht wirksam. Die Zustimmung muss aber erteilt werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- 1. Das Mieterhöhungsverlangen muss schriftlich sein.
- 2. Die letzte Mieterhöhung muss ein Jahr her sein, bevor die nächste verlangt werden darf.

Abschläge pro Quadratmeter 24 Ct dezentrale Wohnlage Energieklasse F/G/H 8 Ct Durchgangszimmer 7 Ct 51 Ct keine Isolierglasfenster einfacher Bodenbelag 18 Ct einfaches Bad 22 Ct 44 Ct einfache Heizung Zuschläge pro Quadratmeter Energieklasse A+/A 18 Ct 17 Ct Energieklasse B/C barrierearm erreichbare Whg. 8 Ct barrierearm ausgestattete Whg. 28 Ct Bodenbelag hochwertig 68 Ct gehoben ausgestattetes Bad 16 Ct Gäste-WC 22 Ct gehobene Heizung 10 Ct gewerbliche Wärmelieferung 12 Ct 13 Ct nutzbarer Balkon (kein Austritt) 18 Ct weitere(r) Balkon(e) 22 Ct

33 Ct

Die Mietpreistabelle

Baujahr	Größe	qm-Miete in €
	bis unter 35 qm	6,72
	35 bis unter 50 qm	5,82
	50 bis unter 65 qm	5,68
bis 1929	65 bis unter 80 qm	5,55
	80 bis unter 95 qm	5,52
	95 bis unter 110 qm	5,56
	ab 110 qm	5,68
	bis unter 35 qm	6,96
	35 bis unter 50 qm	6,05
	50 bis unter 65 qm	5,91
1930 - 1989	65 bis unter 80 qm	5,79
	80 bis unter 95 qm	5,75
	95 bis unter 110 qm	5,80
	ab 110 qm	5,91
	bis unter 35 qm	7,49
	35 bis unter 50 qm	6,58
	50 bis unter 65 qm	6,44
1990 - 2004	65 bis unter 80 qm	6,32
	80 bis unter 95 qm	6,29
	95 bis unter 110 qm	6,33
	ab 110 qm	6,44
	bis unter 35 qm	8,48
	35 bis unter 50 qm	7,56
ab 2005	50 bis unter 65 qm	7,44
	65 bis unter 80 qm	7,30
	80 bis unter 95 qm	7,27
	95 bis unter 110 qm	7,31
	ab 110 qm	7,44

Terrasse

Mieterforum IV / 2018

Über drei Instanzen

Mieterschutz hält vor Gericht

Man kann darüber spekulieren, ob der Bundesgerichtshof etwas tun wollte, um sein ramponiertes Ansehen in Sachen Mieterschutz aufzupolieren. Jedenfalls hat er die Urteilsverkündung im Fall eines Bochumer Mieterpaares, den trotz lebenslangem Wohnrecht gekündigt worden war, groß angekündigt. Und so waren etliche Fernsehkameras am 14. November auf den Ortsteil Gerthe gerichtet, in dem das Ehepaar Donner wohnt – und nun auch endgültig bleiben darf.

Sechs Jahre ist es her, dass die Stadt Bochum mehrere Häuser in Bochum Gerthe privatisiert hat, die sie selbst 1993 vom Eschweiler Bergwerks-Verein für den symbolischen Preis von 1 DM übernommen hatte. Um zu verhindern, dass die Käufer den Mietern wegen Eigenbedarfs oder Hinderung wirtschaftlicher Verwertung kündigen, wurden dabei Wohnrechte in den Kaufverträgen vereinbart: Zehn Jahre für alle, lebenslang für solche mit Bergmannsversorgungsschein.

Zu letzteren gehörte Manfred Donner, heute 77 Jahre alt. Wie allen Mietern wurde auch ihm und seiner Frau die Doppelhaushälfte zum Kauf angeboten – die andere Wohnung war leer. "Ich wusste ja", erzählt er heute, "und die Dame vom Liegenschaftsamt hat mir das nochmal ausdrücklich bestätigt, dass ich ein lebenslanges Wohnrecht habe. Deshalb brauchten wir uns mit 71 auf so ein finanzielles Abenteuer nicht einzulassen."

So ging das Haus an ein Geschwisterpaar aus Bergen/Hiltrop und Gerthe-Mitte. Mit denen gab es allerdings schnell Schwierigkeiten. Manfred Donner: "Das fing schon bei der Besichtigung an. Dem Bruder gefiel der Garten sehr gut. Da musste ich ihm leider sagen: Das ist unser Garten, und den behalten wir auch." Differenzen um den Keller folgten, die neuen Vermieter wollten die Haustür stets verschlossen haben, auch tagsüber, und bei den Nebenkostenabrechnungen gabs ein interessantes Novum: Statt nach qm abzurechnen, wollten die neuen Vermieter alle Kosten halbieren. Nur



Haben unruhige Zeiten hinter sich: Eheleute Luise und Manfred Donner auf ihrer Terrasse.

muss man wissen: Deren Wohnung ist rund 60 qm größer als die der Donners.

Kein Problem für das Mieterpaar, das seit 1977 im Mieterverein Mitglied ist. Doch 2015 griffen die Vermieter zu schärfsten Waffe: Die Kündigung, gestützt nicht auf Eigenbedarf oder Verwertung, sondern auf das Sonderkündigungsrecht bei Einliegerwohnungen. Natürlich wies der Mieterverein die Kündigung mit Verweis auf das Wohnrecht zurück. Die Geschwister aber klagten auf Räumung und argumentierten, sie hätten sich lediglich gegenüber der Stadt verpflichtet, daraus folge aber kein "dingliches Recht" der Mieter.

Durch drei Instanzen sahen das die Gerichte allerdings anders. Es handele sich um einen

"Vertrag zugunsten Dritter", der zulässig sei. Am 13. 9. 2017 wies das Amtsgericht Bochum die Klage ab, am 3. 4. 2018 das Landgericht die Berufung zurück und am 14. 11. verwies der BGH in letzter Instanz auch die Revision. Für den Mieterverein ein Urteil von grundsätzlicher Bedeutung: "Es gibt sehr viele Wohnrechte, die bei Privatisierungen nicht in Miet- sondern in Kaufverträgen vereinbart worden sind, aber den Mieter schützen sollen. Hätte der BGH anders entschieden, wäre keiner der betroffenen Mieter mehr sicher gewesen", kommentiert Vereinssprecher Aichard Hoffmann.

Die Donners können wohnen bleiben, die Hakeleien aber gehen weiter. Aktuell geht's um die Wohnungsgröße.

AZ: BGH VIII ZR 109/18



Wie von Kritikern befürchtet ist bei dem großangekündigten "Wohngipfel" am 21. September im Bundeskanzlerinamt nicht viel Neues herausgekommen. Etliche der verkündeten Beschlüsse standen bereits im Koalitionsvertrag. Spannender war der "alternative Wohngipfel" von Mieterbund, Gewerkschaften und Sozialverbänden, der am Tag davor ebenfalls in Berlin stattfand.

Bundesbauminister Horst Seehofer sprach von einem "ganz starken Signal", dass von diesem Wohngipfel ausgehe. Worin das bestehen soll, ist allerdings nicht ganz so leicht zu entdecken. Folgende Ergebnisse wurden nach dem nur 2-1/2-stündigen Spitzentreffen von Politik und Verbänden bekannt:

- Der Bund will den Kommunen mehr Grundstücke für den Wohnungsbau preiswert überlassen - das stand allerdings schon im Koaltionsvertrag.
- Der Bund will bis 2021 100.000 neue Sozialwohnungen f\u00f6rdern. Der Groko Koaltionsvertrag sah hierf\u00fcr bereits eine Grundgesetz\u00e4nderung vor. Diese hat der Bundestag im November 2018 beschlossen.

- Zur Förderung des Mietwohnungsbaus soll es mehr Steuerabschreibungen geben. Diese hat der Bundestag ebenfalls Ende November beschlossen. Doch ohne eine Deckelung der Mietpreise ist die Sonderabschreibung ein fragwürdiges Rezept.
- Zur Förderung des Eigentums wird ein Baukindergeld in Höhe von 12.000 € pro Kind eingeführt - dies trat bereits vor dem Gipfel in Kraft und ist eine fatale Fehlsubventionierung. Es fördert nicht den Wohnungsbau für Bedürftige, sondern die Vermögensbildung von Besserverdienenden.
- Eine Musterbauordnung soll Baugenehmigungen beschleunigen.
- Die Datenbasis für Mietspiegel soll von 4 auf 6 Jahre verbreitert werden -

- auch das stand bereits im Koalitionsvertrag, nur die Zahl "6" ist neu. Der Mieterbund fordert 10 Jahre.
- Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten soll erschwert werden - von denen es aber nicht viele gibt.
- 2020 soll das Wohngeld erhöht werden um wieviel wurde nicht gesagt.
 Die letzte Wohngelderhöhung war
 2016. Das ist erst 4 Jahre her. Da gab es in der Vergangenheit schon längere Abstände. Von einer Dynamisierung des Wohngeldes, wie der Mieterbund sie seit Ewigkeiten fordert, vielleicht gar von einer Koppelung an die Inflationsrate, ist weiterhin keine Rede.

Und das war's dann auch schon.

oto: www.bundesfinanzministerium.de

Weil ähnlich magere Ergebnisse im Vorfeld erwartet worden waren, hatten der Deutsche Mieterbund, der DGW, der Paritätische, der Sozialverband VdK, die BAG Wohnungslosenhilfe und das #Mietenwahnsinn Bündnis am Vortag zu einem "alternativen Wohngipfel" ebenfalls nach Berlin geladen. Mehr als 200 Teilnehmer aus allen Teilen der Republik diskutierten in 15 Arbeitsgruppen über "Mietrecht neu denken", "Planung von unten", "Wohnen für Alle" und ""Gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft". Sie entwickelten dutzende Forderungen, die am Folgetag, parallel zum offiziellen Gipfel, der Öffentlichkeit bei einer Demontration mit gut 2000 Teilnehmern präsentiert wurden.

Zu Beginn der Veranstaltung führte Dr. Andrej Holm von der Humbolt-Universität Berlin in das Thema ein mit einem Vortrag, der eine Fülle von Informationen über die aktuelle Wohnungsmisere enthielt.

Bemerkenswert am alternativen Wohngipfel war vor allem, dass eine Vernetzung klassischer "offizieller" Interessenverbände aus dem Sozialbereich mit einer bunten, quirligen Initativenszene mühelos gelang. Vielleicht die Geburtsstunde einer neuen, bundesweiten Mietenbewegung.

Themen und Inhalte des alternativen Wohngipfels einschließlich des genannten *Vortrags sind hier zu finden:*

mietenwahnsinn.info/wohngipfel-2018

Mieterbund gegen Scholz-Pläne

lastet das Wohnen



Der bundesweite Aufruf "Grundsteuer: Zeitgemäß!" lehnt die Reformvorschläge von Bundesfinanzminister Olaf Scholz ab und fordert, sich nun endlich dem schon lange auf dem Tisch liegenden Bodenwertmodell zuzuwenden.

«Die Einbeziehung der Gebäude und Wohnungen in die Grundsteuer lehnen wir strikt ab, weil dies zu teils erheblichen Höherbelastungen bei Mieterhaushalten führen würde. Nur mit einer reinen Bodensteuer erreichen wir, dass die Mehrzahl der Mieter keine Mehrbelastungen erfahren und viele sogar entlastet würden», erklärt Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes.

«Indem Finanzminister Scholz die Ertragswerte der Gebäude und die Mieten der einzelnen Wohnungen zur Bewertungsgrundlage erklärt, installiert er einen Automatismus", ergänzt Ulrich Kriese, Sprecher für Bau- und Siedlungspolitik des NABU. "Die Höhe der Grundsteuer steigt dann künftig mit dem Gebäudewert und den Mieten. Das verteuert das Wohnen vor allem in Mehrfamilienhäusern. Mit einer reinen Bodensteuer ließe sich das größtenteils vermeiden. Denn die verteilt sich auf alle Wohneinheiten eines Grundstücks, was das Wohnen in Mehrfamilienhäusern begünstigt. Scholz' Modell bedeutet außerdem, dass Neubauten und bauliche Investitionen steuerlich bestraft und das Nichtstun und Brachliegenlassen von baureifen Grundstücken weiterhin begünstigt würden.".

"Grundsteuer: Zeitgemäß!" fordert, die Grundsteuer zu einer reinen Bodensteuer zu vereinfachen. Berechnungsgrundlage wären ausschließlich die bereits flächendeckend vorliegenden Bodenrichtwerte und die bereits erfassten Grundstücksgrößen. In den Bodenrichtwerten kommt die mögliche bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zum Ausdruck, unabhängig davon, ob die Bebauung bereits realisiert wurde oder nicht. Mieter und Kleineigentümer würden entlastet, Anreize zum Bauen geschaffen. Eine reine Bodensteuer ließe sich innerhalb kürzester Zeit umsetzen.

Noch mehr Argumente unter: grundsteuerreform.net/kompakt



Mieterforum IV/2018





Wohnungspolitik

Neues Mietrecht für Modernisierungen

Ende November hat der Deutsche Bundestag das Mietrechtsanpassungsgesetz beschlossen, das am 01.01.2019 – die Zustimmung des Bundesrates Mitte Dezember vorausgesetzt – in Kraft treten wird.

Bei der Mietpreisbremse für Neuvermietungen von freifinanzierten Wohnungen wurden nur kosmetische Änderungen vorgenommen. Sie gilt weiterhin nicht bundesweit und es bleibt dabei, dass die Länder entsprechende Gebiete festlegen müssen. Die Städte im Ruhrgebiet sind jedoch nicht in der nordrhein-westfälischen Landesverordnung enthalten. Daher gilt hier die Mietpreisbremse weiterhin nicht. Besser geschützt werden Menschen, die in Wohnungen leben, die von sozialen oder öffentlichen Trägern angemietet wurden, etwa in Jugendwohngruppen. Diese Mietverhältnisse waren bisher ohne Grund

kündbar. Hier gilt jetzt das Wohnraummietrecht statt des Gewerbemietrechtes und damit ein viel besserer Schutz bei Mieterhöhungen und Kündigungen.

Auf den letzten Metern hat die SPD jedoch Verbesserungen beim Thema Modernisierungen mit der CDU ausverhandelt, auch wenn diese hinter den Forderungen der Mietervereine zurückbleiben. Die Neuerungen treten voraussichtlich bereits am 01.01.2019 in Kraft – die Zustimmung des Bundesrates auf seiner letzten Sitzung am 14.12.2018 vorausgesetzt. Wir stellen Ihnen die wichtigsten Änderungen vor.

Abgesenkte Modernisierungsumlage

Die Absenkung der Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) von 11 auf 8% gilt künftig bundesweit. Damit dürfen auch Vermieter im Ruhrgebiet von den umlagefähigen Modernisierungskosten nur noch 8% im Jahr als dauerhafte Mietererhöhung geltend machen. Instandhaltungen und Reparaturen müssen weiterhin vorher abgezogen werden.

Neue Kappungsgrenze

Modernisierungsmieterhöhungen bekommen erstmals eine Beschränkung nach oben. Für Wohnungen, in denen die KaltMieterforum IV/2018 ::: Aktuell

miete unter 7 €/m² liegt, wird eine Kappungsgrenze von 2 €/m² festgeschrieben. Hier darf dann die Miete aufgrund einer Modernisierung innerhalb von sechs Jahren lediglich um 2 €/m² steigen. Liegt die Kaltmiete vor der Modernisierungsmaßnahme bereits bei 7 €/m² und mehr, liegt die Kappungsgrenze der Mieterhöhung bei 3 €/m² in sechs Jahren. Ein Vermieter ist nicht berechtigt weitere Modernisierungsmieterhöhungen zu verlangen, wenn die Kappungsgrenze bereits ausgeschöpft ist. Eine Erhöhung nach der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) wäre theoretisch möglich, in der Regel dürfte die höhere Modernisierungsmiete jedoch oberhalb der Mietspiegelmiete liegen. Und wichtig: Nach Ablauf der sechs Jahre sind weitere Mieterhöhungen durch neue Modernisierungsmaßnahmen möglich.

Vereinfachtes Verfahren

Wenn die auf eine Wohnung entfallenden Gesamtkosten einer Modernisierungsmaßnahme maximal 10.000 Euro betragen, kann der Vermieter das neue vereinfachte Verfahren anwenden. Dies muss im Ankündigungsschreiben an den Mieter so benannt werden. Die Instandhaltungskosten sind dann pauschal mit 30% abzuziehen. Weitere Nachweise muss der Vermieter nicht vorlegen. Bei 10.000 Euro Gesamtkosten können beispielsweise dann 7000 Euro für die Berechnung der Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Aufeinander folgende Modernisierungsmaßnahmen

Beim vereinfachten Verfahren müssen innerhalb von fünf Jahren vorhergehende Modernisierungskosten angerechnet werden, sowohl aus dem regulären wie auch aus dem vereinfachten Verfahren. Sind die 10.000 Euro bereits ausgeschöpft, sind keine weiteren Mieterhöhungen möglich. Eine Ausnahme sind Modernisierungsmaßnahmen, die ein Vermieter aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat und er diese Verpflichtung bei der Mieterhöhung nicht

kannte oder kennen musste. Eine wichtige Besonderheit gibt es zudem für vermietete Eigentumswohnungen. Hier sind weitere Modernisierungsmieterhöhungen nur zwei Jahre lang ausgeschlossen.

Unterschiede zur "regulären" Modernisierungsmieterhöhung

Das Ankündigungsschreiben muss keine Angaben zu den zukünftigen Betriebskosten enthalten. Wirtschaftliche Härtegründe können von Seiten der Mieter nicht vorgebracht werden. Der Vermieter muss Zinsvorteile oder Zuschüsse aus öffentlichen Fördermitteln nicht bei der Berechnung der Mieterhöhung anrechnen.

Schutz vorm "Herausmodernisieren"

Wenn Mieter aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder deren Ankündigung das Mietverhältnis gekündigt oder angekündigten Beginn, nicht begonnen wurde oder die Bauarbeiten zu objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters führen. Der Vermieter kann solche Vermutungen entkräften, wenn er nachvollziehbare Gründe anführt.

Das Herausmodernisieren soll zudem über eine neue Regelung im Wirtschaftsstrafgesetzbuches erschwert und mit Geldbußen bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

Start am 01.01.2019

Das neue Mietrecht gilt für alle Modernisierungsankündigungen, die ab dem 01.01.2019 bei dem Mieter eintreffen. Für Modernisierungsankündigungen aus 2018 gelten unverändert die bisherigen Reglungen. Ausnahmen bilden nicht angekündigte und formell unwirksame Modernisierungsankündigungen. Hier gilt die alte





Den Mietervereinen gehen die Änderungen bei der Modernisierungsumlage nicht weit genug. So sind beispielsweise Mieterhöhungen von 130 Euro bei einer 65 m² Wohnung weiterhin erlaubt.

einen Aufhebungsvertrag abgeschlossen haben, kann sich der Vermieter schadensersatzpflichtig machen. Nämlich dann, wenn die Maßnahme nur das Ziel hat, den Mieter herauszumodernisieren. Eine solche Pflichtverletzung des Vermieters kann beispielsweise vorliegen, wenn eine Baumaßnahme auch ein Jahr nach dem

Gesetzeslage nur, wenn die Mieterhöhung noch bis zum 31.12.2018 bei den Mietern eintrifft. Stellt sich beispielsweise eine Ankündigung aus dem Jahr 2018 als formell unwirksam heraus und trifft die Mieterhöhung erst in 2019 beim Mieter ein, ist das neue Mietrecht mit 8% Umlage und Kappungsgrenzen anzuwenden. (ts)



Prater, Heuriger, Stephansdom und Zentralfriedhof. Das sind wahrscheinlich die häufigsten Antworten, wenn man Menschen nach Wien fragt. Vielleicht schießen dem einen oder anderen auch noch die bösen Lieder von Georg Kreisler durch den Kopf: Wie schön wäre Wien ohne Wiener – ein Gewinn für den Fremdenverkehr! Was aber viele nicht wissen: Wien ist die Hauptstadt der günstigen Mieten.

Schaut man sich die nackten Zahlen an, könnte man neidisch werden: Der Stadt Wien gehören 220.000 Wohnungen in Gemeindebauten. Weitere 180.000 Genossenschaftswohnungen sind städtisch gefördert. 43 Prozent aller Wiener Wohnungen sind dauerhaft mietpreisgebunden. Mehr als 60 Prozent der 1,8 Millionen Einwohner lebt in einer geförderten Wohnung. Und der letzte große Coup gelang der Wiener Politik erst vor wenigen Tagen: In einer Novelle zur Bauordnung wurde festgeschrieben, dass in zukünftigen Mietneubauprojekten zwei Drittel der Wohnungen nicht teurer als 5€/m² sein dürfen.

Lange Tradition

Dieses Mieter-Paradies ist nicht vom Himmel gefallen, sondern das Ergebnis einer fast hundertjährigen Tradition des sozialen Wohnungsbaus. In den 1920er-Jahren begann die sozialdemokratische Regierung mit dem Bau großer Wohnanlagen für die Arbeiter. Auch in Deutschland wurden zu jener Zeit zahlreiche Arbeiter- und Werkssiedlungen mit dem Ziel errichtet, günstigen Wohnraum für die arbeitenden Schichten zur Verfügung zu stellen. Allerdings waren es hier neben den Kommunen insbesondere die großen Unternehmen der Kohle- und Stahlindustrie federführend.

Der kleine, große Unterschied

Dem Ruf des schnellen Geldes widerstand man in Wien. Größere Wohnungsbestände wurden nie versilbert. Im Gegenteil, der Bestand an gemeindeeigenen und genossenschaftlichen Wohnungen wuchs in den vergangenen 100 Jahren konstant an. Und ist für die Mehrheit der Einwohner auch verfügbar: Hohe Einkommensgrenzen sorgen dafür, dass rund 75% der Wiener einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben. Der Banker wohnt Tür an Tür mit dem Bäcker. In Bochum und Dortmund sind es nur rund 50% der Einwohner.

Einmal gefördert, dauerhaft gebunden

Der wahrscheinlich größte Unterschied zum geförderten Wohnungsbau in Deutschland ist allerdings die fehlende zeitliche Befristung der Bindung in Österreich. Während diesseits der Grenze die Mietpreisbindung in der Regel nach 20 bis 25 Jahren entfällt und die Miete anschließend in wenigen Jahren erheblich steigen kann, bleiben Wiener Gemeindewohnungen auch nach 70 Jahren noch





Ob Altbau oder Betonklotz, in Wien finden sich geförderte Wohnungen an jeder Straßenecke im wahrsten Sinne des Wortes.

preisgebunden. So ist beispielsweise der Mietpreis für Wohnungen unter 130 m² in Häusern, die vor 1945 errichtet wurden, auf 5,39 Euro festgelegt. Es gibt allerdings Zuschläge für diverse Ausstattungen, wie Parkett, Aufzug usw.

Das Soziale nicht vergessen

Auch in Wien gibt es die großen Geschossbauten der 1960er- und 1970er-Jahre. Wohnsilos aus Beton, die in den Himmel ragen. Aber anders als in den meisten deutschen Wohnkomplexen, wurde viel Wert auf die sozialen Funktionen der Gebäude gelegt. Bibliotheken, Saunen, Dachpools, Einkaufzentren und Clubräume schaffen eine Bindung zum Haus. Man kommt ins Gespräch, man wohnt miteinander, man fühlt sich wohl. Namhafte Architekten wurden für Gemeindebauten gewonnen, die Mieter mit einbezogen. Eines der berühmtesten Wahrzeichen Wiens, das Hundertwasser-Haus, ist sozialer Wohnungsbau. Die bekannt-bunte Fassadengestaltung hingegen: Mieterangelegenheit. Mit jeder Wohnung ist auch das Recht vergeben, den entsprechenden Fassadenteil nach eigenem Geschmack zu gestalten.

Das kostet

Damit so breit gefördert werden kann, braucht es jede Menge Geld. Rund 600 Millionen Euro gibt Wien pro Jahr für das geförderte Wohnen aus. Mehr als zwei Drittel der Summe kommt vom Bund. Der kann es sich leisten, denn 1% der österreichischen Lohnsteuern fließen in den Wohnungsbau, sowohl in den eigenen, kommunalen, als auch in die Förderung externer gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Und von denen gibt es entsprechend viele. Mehr als 50 gemeinnützige Wohnungs-, Siedlungs- und Immobiliengenossenschaften sind in Wien ansässig. In den einzelnen Ruhrgebietsstädten kann man solche Genossenschaften meist an einer, selten an zwei Händen abzählen.

Modell nicht einfach übertragbar

1990 kippte der deutsche Bundestag das Wohngemeinnützigkeitsgesetz. Bis zu diesem Zeitpunkt durften gemeinnützige Wohnungsunternehmen nur 4% Rendite an ihre Eigentümer auszahlen. Der erzielte Gewinn musste im Wohnungsbau reinvestiert, die Bestände durften nicht verkauft werden. Im Gegenzug waren die Unternehmen von der Körperschaftssteuer befreit. Wer heute fordert, Deutschland solle sich ein Beispiel am Wiener Modell nehmen, muss zuallererst die Wiedereinführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit verlangen. Mehrere Studien im Auftrag der Bundestagfraktionen von

B90/Die Grünen und der Linkspartei sind in den vergangenen Jahren erarbeitet worden und haben zu entsprechenden politischen Anträgen geführt. Auch der Mieterbund und das Netzwerk Mieten & Wohnen haben sich in Veranstaltungen und Veröffentlichungen für das Thema stark gemacht. Doch die GroKo hat sich für eine Sonderabschreibung für Wohnungen entschieden, die nur mindestens 10 Jahre vermietet werden müssen. Anforderungen an einen reduzierten Mietpreis gibt es nicht.

Andere Faktoren lassen ebenfalls vermuten, dass es hierzulande nicht zu einer einfachen Übernahme des Wiener Modells kommt. Städte und Kommunen im Ruhrgebiet haben in der Vergangenheit keine riesigen Wohnungsbestände aufgebaut. *In Dortmund sind beispielsweise nur* rund 16.000 Wohnungen im Besitz von DOGEWO21, in Bochum gehören rund 13.000 der VBW, die aber nur zu knapp 80% städtisch ist. Städte und Kommunen müssten durch Neubau und Ankauf erst einmal ihre Bestände wachsen lassen und entsprechend viel Geld in die Hand nehmen. Aber wer traut sich das in Zeiten leerer Kassen?

Wer Wiener Verhältnisse in deutschen Großstädten haben möchte, muss klotzen, nicht kleckern. Das kostet Geld. Geld, das sich aber langfristig rentieren würde. (mik)

Mieterforum IV/2018

BGH

Neues aus Karlsruhe

Trompetenspiel in der Nachbarwohnung

Der Fall

Gegen das Trompetenspiel eines Berufsmusikers in seinem Reihenhaus hatten die Nachbarn geklagt. Dieser übte im Wohnzimmer des Erdgeschosses und in einem Probenraum im Dachgeschoss bis zu drei Stunden am Tag. Dabei hielt er die Zeiten der Mittagsruhe ein. Zudem unterrichtet er noch an zwei Stunden in der Woche Schüler. Die Nachbarn wollten erreichen, dass die Musik in ihrem Haus nicht mehr zu hören ist.

Die Entscheidung

Musikspielen in der Wohnung sei grundsätzlich erlaubt, entschied der zuständige Zivilsenat des Bundesgerichtshofs. Es könne nicht generell verboten werden. "Häusliches Musizieren" einschließlich des Übens gehöre dabei zu den "sozialadäguaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung" und stelle, so die Bundesrichter, "einen wesentlichen Teil der Lebensfreude und des Gefühllebens" dar. Es müsse daher in gewissen Grenzen von den Nachbarn hingenommen werden. Auf deren Interesse – sich in ihrer Wohnung entspannen zu können – müsse aber ebenfalls Rücksicht genommen werden. Der BGH hielt deshalb einen Ausgleich beider nachbarlichen Interessen für erforderlich.

Dieser Ausgleich lässt sich jedoch nur durch eine "ausgewogene und angemessene Begrenzung des Musikspielens" erreichen. Dabei sind übliche Ruhezeiten, also in der Mittags- und der Nachtzeit einzuhalten. Wie lange tagsüber gespielt werden kann, ist im Einzelfall zu entscheiden und richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen der Wohnung. Diese Maßstäbe gelten für Berufs- und Hobbymusiker gleichermaßen. Deswegen wies das Gericht den Fall zur Entscheidung an das Landgericht zurück. Die Richter dort müssen nun konkrete Zeiten festlegen, an denen musiziert werden darf.

Das Fazit

Die Entscheidung der Karlsruher Richter ist sachgerecht, Nachbarn können sich nicht zu Lasten anderer grenzenlos ausleben. Wie schon beim Rauchen auf dem Balkon, können ihnen andernfalls Einschränkungen auferlegt und konkrete zeitliche Vorgaben gemacht werden.

BGH Urteil vom 26.10.2018

V ZR 143/17

Keine Mietminderung für Wärmebrücken

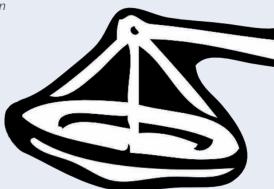
trotz Schimmelgefahr bei Altbauten

Der Fall

In diesem Streitfall ging es um Wohnungen, die in den Jahren 1968 und 1971 unter Beachtung der damals geltenden Bauvorschriften und technischen Normen errichtet wurden. Die Außenwände wiesen sogenannte Wärmebrücken auf. Dort besteht eine erhöhte und konkrete Gefahr zur Schimmelbildung. Ein Sachverständiger hatte festgestellt, dass mindestens zwei- bis dreimal gelüftet werden müsse, um eine Schimmelbildung zu vermeiden. Die Mieter sahen darin einen Mangel und verlangten eine Mietminderung sowie eine Innendämmung der Außenwände.

Die Entscheidung

Ein tatsächlicher Schimmelbefall lag in den Wohnungen der Mieter nicht vor. Es ging letztlich um vorbeugende Maßnahmen, die der Vermieter durchführen sollte. Ein entscheidender Punkt, denn allein das Vorhandensein von Wärmebrücken stellt noch



keinen Mangel der Mietsache dar, so die Karlsruher Richter. Dies gilt immer dann, wenn das Gebäude entsprechend den damals geltenden technischen Vorschriften errichtet worden ist. Zwar entsprachen die Wohnungen nicht mehr heutigen DIN-Normen, Wärmeschutzvorschriften existierten jedoch Ende der 1960er-Jahre noch nicht. Auf aktuelle Bauvorschriften können sich Mieter jedoch nicht nach dem Grundsatz des "zeitgemäßen Wohnens" berufen. Der Vermieter schuldet, so der BGH, nur den Standard vergleichbarer Wohnungen zum Zeitpunkt ihrer Erbauung. Mieter einer Altbauwohnung können daher keinen zeitgemäßen Mindeststandard verlangen. Allein die Gefahr einer Schimmelbildung berechtigt Mieter nicht, die Miete zu kürzen oder eine zusätzliche Wärmedämmung zu fordern.

Gleichzeitig beschäftigten sich die Karlsruher Richter mit den zumutbaren Lüftungspflichten für Mieter. Nach Ansicht
des Gerichts richtet sich dies zwar nach
den Erfordernissen des jeweiligen Einzelfalles, ein zwei- bis dreimaliges Lüften pro
Tag ist nach Ansicht des Gerichts aber
nicht zu beanstanden.



Das Fazit

Die Entscheidung des BGH ist nicht überraschend, für Mieter allerdings enttäuschend. Im Ergebnis bedeutet es, dass erst tatsächlich Schimmel vorliegen muss, bevor Mieter eine Mängelbeseitigung einfordern können und Mietminderungsrechte haben. Dann sind jedoch in vielen Fällen Streitigkeiten über ein ausreichendes Heizund Lüftungsverhalten vorprogrammiert. BGH Urteile vom 5. Dezember 2018 VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18

Fristlose und gleichzeitig ordentliche Kündigung bei Mietrückstand möglich

Der Fall

Ein Mieter bewohnte seit 2004 eine Einzimmerwohnung in Berlin. 2016 konnte er an zwei aufeinanderfolgenden Monaten die Miete nicht bezahlen. Der Vermieter kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzuges und zugleich ordentlich wegen Vertragsverletzung. Der Mieter beglich bereits drei Tage nach Erhalt der Kündi-

gung sämtliche Mietrückstände. Trotzdem verklagte ihn der Vermieter auf Räumung.

Die Entscheidung

Bei einer fristlosen Kündigung gilt nach dem Gesetz eine Sonderregelung. Werden die Mietrückstände innerhalb von zwei Monaten nach Klageerhebung bezahlt, wird die fristlose Kündigung unwirksam. Das ist die sogenannte Schonfrist. Die vorliegende fristlose Kündigung war also aufgrund der direkten Zahlung des Mieters "geheilt". Der Vermieter hatte das Mietverhältnis jedoch zugleich mit einer ordentlichen Kündigungsfrist beendet. Fehlende oder regelmäßige unpünktliche Mietzahlungen können Vertragsverletzungen darstellen, die zu solch einer ordentlichen Kündigung berechtigen. Hier ging es um die Frage, ob durch die Zahlung des Mieters auch die ordentliche Kündigung unwirksam geworden war. Dies verneinten nun die Bundesrichter.

Das Gesetz sieht keine Regelung vor, dass nach der Begleichung von Mietrückständen neben der fristlosen Kündigung auch die ordentliche Kündigung entfällt. Darin sahen die Karlsruher Richter auch keine "Lücke" des Gesetzgebers, die eine abweichende Bewertung zulässt. Eine zugleich vom Vermieter ausgesprochene ordentliche Kündigung kann somit nicht "geheilt" werden und bleibt bestehen.

Das Fazit

Die Entscheidung ist juristisch vertretbar, die Folgen jedoch nicht. Ein Mieter, der sämtliche Rückstände beglichen hat, verliert seine Wohnung trotzdem. Er hat lediglich eine längere Räumungsfrist. Bedauerlicherweise ist – trotz politischer Forderung der Mietervereine – die dringende Gesetzesänderung im ab 2019 geltenden Mietrechtsanpassungsgesetz noch nicht berücksichtigt. (mag)

BGH Urteile vom 19. September 2018 VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17

Spartipps für die Heizsaison

Wie sich der Energieverbrauch ohne Komfortverlust senken lässt

Knapp ein Drittel der Deutschen heizt bewusst weniger, um Energie zu sparen, so das Ergebnis einer Umfrage des Meinungsforschungsinstituts YouGov. Doch das Herunterddrehen der Heizung alleine ist keine gute Idee. Zum Start der Heizsaison aben wir für Sie Tipps zum effizienten Heizen ohne Komfortverlust und Schimmelgefahr zusammengestellt.

1. Ein Grad spart sechs Prozent

Die Temperaturabsenkung um ein Grad spart rund sechs Prozent Heizkosten. Das lohnt sich, doch sollte man die Temperaturen nicht zu weit nach unten fahren, sondern an den jeweiligen Raum anpassen.

2. Temperatur anpassen

In Wohn- und Kinder- und Arbeitszimmern liegt die optimale Temperatur bei 20 bis 21, im Bad bei 21 bis 24 Grad. In der Küche werden 18 Grad empfohlen, im Schlafzimmer sind 16 bis 18 Grad ausreichend.

3. Thermostat nicht voll aufdrehen

Wer das Thermostat am Heizkörper voll aufdreht, um den Raum schneller zu erwärmen, vergeudet Energie. Denn die Einheiten auf dem Thermostat stehen nicht für die Geschwindigkeit, sondern für die Raumtemperatur, die erreicht werden soll. Stufe 3 steht dabei für ca. 20 °C, Stufe 2 für ca. 16 °C und Stufe 4 für 24 °C. Wer den Regler also voll aufdreht, heizt über das Ziel hinaus. Daher lieber sofort die am Ende gewünschte Temperatur einstellen.

4. Heizkörper entlüften

Wenn der Heizkörper hörbar gluckert, ist es höchste Zeit, ihn zu entlüften. Das kann man unkompliziert mit einem Schlüssel erledigen, den es in jedem Baumarkt gibt. Außerdem sollten Heizkörper regelmäßig abgestaubt werden.

5. Nachts Temperatur senken

Wer nachts weniger heizt, spart ohne Komfortverlust. Wenn Ihr Haus zentral beheizt wird, fragen Sie den Vermieter, ob bei der Heizanlage eine Nachtabsenkung eingestellt



ist. Wenn nicht, können Sie das selber nachholen. Über elektronische Heizkörperthermostate können die gewünschten Temperaturen, Absenkungen bei Abwesenheit oder in der Nacht eingestellt werden. Der Testsieger der Stiftung Warentest der Firma equiva aus dem Jahr 2017 ist für knapp 20 Euro im Fachhandel erhältlich und bietet eine Steuerung per Smartphone an. Die Thermostate können auch von Laien durch einfaches Heraus- und wieder Hineindrehen gewechselt werden. Wichtig: Heben Sie die alten Thermostate auf – sie gehören dem Vermieter. *In Wohnungen mit Gasetagenheizungen* gibt es ein zentrales Thermostat zur Steuerung der Heizung. Tages- und Nachtemperaturen werden hier vorgegeben und automatische Absenkungen können einprogrammiert werden. Auch die Vorlauftemperatur will richtig eingestellt sein. Sprechen Sie die Installateure bei der nächsten Thermenwartung an.

6. Heizkörper frei lassen

Vorhänge oder Möbel vor den Heizkörpern behindern die Wärmeabgabe und treiben den Energieverbrauch hoch. Daher gilt: Heizung möglichst freihalten!

7. Tür zu

Türen zu unbeheizten Zimmern sollten stets geschlossen werden, nicht nur zur Verhinderung von Wärmeverlusten. Gelangt warme Luft in kalte Räume, kann es zu Kondenswasser und Schimmelbildung kommen.

8. Rollläden runter

Rollläden und Vorhänge bilden eine zusätzliche Dämmung an den Fenstern und sollten daher mit Einbruch der Dämmerung geschlossen werden. Umgekehrt kann Sonneneinstrahlung tagsüber die Wohnräume aufheizen. Eine automatische Rollladensteuerung bringt Effizienz und mehr Komfort.

9. Teppiche richtig einsetzen

Mit Teppichen auf dem Boden wird die Raumtemperatur von den Bewohnern wärmer empfunden. Allerdings: Über Fußbodenheizungen können sehr dicke Teppiche den Wärmetransport verschlechtern.

10. Pulli statt Heizung?

Einfach mal einen dicken Pulli überziehen oder sich in die Lieblingsdecke einkuscheln, statt die Heizung höher zu schalten? Das klingt erstmal sinnvoll, aber man sollte es nicht übertreiben. Unter 16 Grad sollte man die Raumtemperatur auf keinen Fall sinken lassen. Denn zu stark abgekühlte Räume ziehen Schimmel an. Der Grund: An kalten Wänden kondensiert Luftfeuchtigkeit und bildet so die Grundlage für Schimmelwachstum. Zudem benötigen ausgekühlte Räume sehr viel Energie, um wieder auf angenehme Temperaturen zu kommen.

Neuer Heizspiegel erhältlich

790 Euro – so hoch waren die durchschnittlichen Heizkosten in einer 70 Quadratmeter großen Wohnung mit Erdgas-Zentralheizung im vergangenen Jahr. Doch während in energetisch guten Häusern nur rund 520 Euro gezahlt wurden, waren in energetisch schlechteren Wohnungen im Schnitt 1.110 Euro fällig.

Das zeigt der Heizspiegel für Deutschland 2018, den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online im Auftrag des Bundesumweltministeriums und in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund e. V. im Rahmen der Kampagne "Mein Klimaschutz" veröffentlicht hat.

Wer seine Heizkostenabrechnung zur Hand hat, dem zeigt der Heizspiegel auf einen Blick, ob Kosten und Verbrauch im Vergleich zum Durchschnitt eher niedrig, mittel, erhöht oder zu hoch liegen, und dies jeweils für Erdgas, Heizöl oder Fernwärme getrennt. Auch unterschiedliche Gebäude-

typen, vom Einfamilienhaus bis zur "Mietskaserne" mit mehr als 1000 qm Wohnfläche, werden berücksichtigt und getrennt ausgewiesen.

Verbraucher können auf www.heizspiegel. de und www.mieterbund.de kostenlos prüfen, wo sie mit ihren Heizkosten im Vergleich zu ähnlichen Haushalten stehen. Wer solche Vergleiche lieber nicht online anstellt, kann den Heizspiegel-Flyer in den Geschäftsstellen des Mietervereins kostenlos erhalten oder sich gegen einen adressierten und frankierten Briefumschlag (DIN lang) zuschicken lassen.

Die Vergleichswerte gelten für das Abrechnungsjahr 2017

Sie beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes und beinhalten die Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung.

Das bedeuten die Kategorien

- niedrig: Glückwunsch: Alies richtig gemacht!
- mittel: Das geht besser: Ihr Haus liegt im Durchschnitt.
- erhöht: Achtung: Jedes zweite Haus verbraucht weniger.
- zu hoch: Zeit zu handeln: 90 % aller Wohngebäude sind besser als Ihr Haus.

Wohnfläche des Gebäudes	Energieträger	Kosten in Euro je m² und Jahr		Verbrauch in Kilowattstunden je m² und Jahr					
in m ²		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
_	Erdgas	bis 8,10	bis 12,50	bis 17,90	über 17,90	bis 94	bis 166	bis 260	über 260
	Heizöl	bis 8,40	bis 11,70	bis 16,20	über 16,20	bis 108	bis 170	bis 257	über 257
100 – 250	Fernwärme	bis 9,70	bis 14,30	bis 22,00	über 22,00	bis 86	bis 142	bis 240	über 240
	Erdgas	bis 7,70	bis 11,80	bis 16,80	über 16,80	bis 91	bis 160	bis 247	über 247
251 – 500 F	Heizöl	bis 7,90	bis 11,20	bis 15,50	über 15,50	bis 103	bis 165	bis 250	über 250
	Fernwärme	bis 9,20	bis 13,50	bis 20,80	über 20,80	bis 83	bis 135	bis 228	über 228
•	Erdgas	bis 7,40	bis 11,30	bis 15,90	über 15,90	bis 88	bis 153	bis 234	Ober 234
Ħ	Heizöl	bis 7,50	bis 10,70	bis 14,90	über 14,90	bis 99	bis 160	bis 244	über 244
501 – 1.000	Fernwärme	bis 8,80	bis 12,80	bis 19,70	über 19,70	bis 80	bis 129	bis 218	über 218
über 1.000	Erdgas	bis 7,20	bis 10,90	bis 15,30	über 15,30	bis 86	bis 149	bis 226	über 226
	Heizől	bis 7,20	bis 10,40	bis 14,50	über 14,50	bis 96	bis 157	bis 240	über 240
	Fernwärme	bis 8,60	bis 12,40	bis 19,00	über 19,00	bis 77	bis 125	bis 211	ober 211

::: Serie Mieterforum IV/2018



Elektroautos – für viele nicht elektrisierend

Das strombetriebene Auto ist nach wie vor ein Nischenprodukt. Trotz aller ökologischen Vorteile, trotz großzügiger Kaufprämien und jeder Menge Öffentlichkeitsarbeit, ließ sich die Mehrheit der deutschen Autofahrer bisher nicht vom Umstieg auf ein Elektroauto überzeugen. Und die Skepsis ist begründet – zumindest teilweise. In unserer Serie Mobilität bringen wir etwas Licht ins Dunkel, räumen mit Vorurteilen auf und zeigen, für wen sich ein E-Auto lohnen kann.

Eine Million Elektroautos bis 2020 auf deutschen Straßen. So lautete das ambitionierte Ziel der Bunderegierung. Ein Ziel, das definitiv verfehlt werden wird. Gut 50.000 reine Elektroautos waren bis Ende 2017 in Deutschland angemeldet. Zählt man die Hybrid- und Plug-in-Hybrid-Autos hinzu, kommt man auf knapp 300.000 angemeldete Fahrzeuge. Experten gehen inzwischen davon aus, dass das sportliche Ziel von einer Million E-Autos auch mit zusätzlichen Anstrengungen nicht vor 2022 erreicht werden wird.

Elektrisch, Hybrid und Plug-in-Hybrid

Von einem Elektroauto spricht man, wenn das Fahrzeug ausschließlich durch einen Elektromotor angetrieben wird. Um den benötigten Strom zu speichern, braucht das Fahrzeug einen leistungsfähigen Akku. Je höher die Speicherkapazität, desto größer die Reichweite. Doch ein leistungsstarker Akku bringt ein enormes Gewicht mit sich: Der Akku des Tesla Spitzenmodells – eines der ersten Serienfahrzeuge mit einer Reichweite von knapp 500 Kilometern – bringt es auf ein Gewicht von rund 600 kg. Ist der Akku einmal leer und keine Steckdose in der Nähe, bleibt der Tesla liegen.

Anders sieht es bei Hybridfahrzeugen aus. Sie besitzen sowohl einen konventionellen Verbrennungsmotor als auch einen elektrischen Antrieb nebst Akku. Der benötigte Strom für den Elektromotor wird aus der Bewegungs- und Bremsenergie des Fahrzeugs gewonnen. Bei niedrigen Geschwindigkeiten fährt das Fahrzeug rein elektrisch, wenn mehr Power nötig ist, schaltet sich automatisch der Verbrennungsmotor hinzu. Von außen über einen Stecker, kann der Akku nicht geladen werden.

Dieses Feature bleibt den sogenannten Plug-in-Hybriden vorbehalten. Sie haben ebenfalls einen Verbrennungs- und einen Elektromotor. Der Akku kann aber sowohl durch die Bewegungsenergie des Wagens als auch an der Steckdose aufgeladen werden.

Knackpunkt Infrastruktur

Eines der am häufigsten genannten
Argumente gegen das E-Auto: Es mangelt
an öffentlichen Ladestationen. Momentan gibt es im ganzen Land etwa 12.500
Ladepunkte. Um die angedachten eine
Million Elektroautos flächendeckend mit
Lademöglichkeiten zu versorgen, wären
laut einer Studie des Deutschen Zentrums
für Luft- und Raumfahrt (DLR) und des
Karlsruher Instituts für Technologie (KIT),
aber 33.000 Ladepunkte nötig. Während
die Infrastruktur in den Ballungsgebieten
inzwischen recht gut ausgebaut ist, sieht

Mieterforum IV/2018 ::: Serie



Zwischen dem Renault Twizy und dem BMW i8 liegen nicht nur in der Ausstattung Welten. Die Preisdifferenz beträgt 130.000 Euro.



es auf dem Land und an den Autobahnen schlecht aus. Insbesondere der Fernverkehr auf Autobahnen und Bundesstraßen ist auf eine gute Versorgung mit Schnellladestationen, an denen das Auto innerhalb von 45 bis 90 Minuten geladen wird, angewiesen. Wobei selbst diese schnelle "Tankzeit" von zahlreichen Vielfahrern als unzumutbar empfunden werden dürfte.

Knackpunkt Preis-Leistung

E-Autos sind nicht per se teuer in der Anschaffung. Ein Leichtkraftfahrzeug wie den Renault Twizy gibt es bereits ab rund 8.000 Euro, den vollwertigen Kleinwagen Citroen C Zero ab 18.000 Euro. Sie eignen sich aber auch nur für Kurzstrecken. Die Reichweite des Twizy liegt bei 50 bis 80 Kilometern, der Citroen bringt es auf 120 Kilometer. Wer weite Strecken mit einer Akkuladung zurücklegen möchte, muss (noch) sehr viel tiefer in die Tasche greifen. Das Modell S von Tesla bringt es auf eine Reichweite von mehr als 500 Kilometern, kostet dafür aber auch rund 100.000 Euro. Der angekündigte Preisbrecher von Tesla, das Modell 3 mit einer Reichweite von 350 Kilometern, soll im ersten Quartal 2019 in Deutschland ankommen. Der Preis: 35.000 Euro. Gut für den Käufer: Die Bunderegierung fördert die Anschaffung eines Elektroautos mit 2.000 Euro (1.500 Euro bei Hybrid-Fahrzeugen). Gleichzeitig muss der Händler den regulären Listenpreis des Modells ebenfalls um 2.000 bzw. 1500 Euro senken. Effektiv kann der Käufer also einen Bonus von 4.000 bzw. 3.000 Euro erzielen.

Der Knackpunkt Mietwohnung

Damit das E-Auto am Morgen betriebsbereit zur Verfügung steht, sollte es idealerweise über Nacht aufgeladen werden. Für Eigenheimbesitzer, die in der Regel über eine Garage oder einen Stellplatz mit Stromanschluss verfügen, kein Problem. Die Installation einer komfortablen Ladestation ist durch einen Elektroinstallateur in kurzer Zeit erledigt. Mieterinnen und Mieter, die ihren Wagen unter einer Laterne parken, haben es da schon schwerer. Zwar will beispielsweise die Stadt Dortmund im nächsten Frühjahr 400 Straßenlaternen im Kreuz-, Klinik- und Kaiserstraßenviertel zu Ladepunkten aufrüsten, ob diese Maßnahme allerdings bei der chronischen Parkplatznot dort praktikabel sein wird, muss sich zeigen.

Und selbst, wenn eine Garage oder ein Stellplatz zur Wohnung gehören, müssen Mieter mit dem Vermieter klären, ob eine Ladestation eingebaut werden darf, wer die Anschaffungs- und Installati-

onskosten trägt und wie sichergestellt wird, dass der verbrauchte Strom nur dem Besitzer des E-Wagens und nicht etwa der Hausgemeinschaft in Rechnung gestellt wird. Auch, wenn diese Infrastruktur bei Neubauvorhaben zunehmend berücksichtigt wird, fehlt es im vorhandenen Mietwohnungsbestand an einer flächendeckenden Versorgung mit Ladepunkten. Einzelne Pilotprojekte

größerer Wohnungsunternehmen werden zwar öffentlichkeitswirksam kommuniziert, aber das hilft den Mietern von LEG, Vonovia und Co. in der Breite noch nicht weiter. Einen Masterplan für die Versorgung von E-Autos im Mietwohnungsbestand sucht man vergebens.

Selbst der Gesetzgeber hat diesen Bereich bisher sträflich vernachlässigt. Zwar steht im Koalitionsvertrag, dass CDU und SPD den Einbau von Ladestellen für Elektrofahrzeuge von Mieterinnen und Mietern sowie Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern rechtlich erleichtern werden, aber ein geplanter Gesetzentwurf wurde im Sommer dieses Jahres zunächst zurück an eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe verwiesen. Ein genereller Anspruch des Mieters auf die Installation einer Ladevorrichtung ist damit erst einmal vom Tisch.

Es ist also kein Wunder, dass die große Mobilitätswende hin zum E-Auto bisher

ausgeblieben ist. Darüber hinaus gilt es zu bedenken, dass ein E-Auto immer nur so klimafreundlich ist, wie der Strom, mit dem es fährt. Ökologisch sinnvoll ist ein E-Auto erst dann, wenn die gesamte Stromproduktion aus erneuerbaren Quellen stammt. Wer sein Auto hingegen mit einem konventionellen Strommix betankt, erzeugt pro km genauso viel CO2 wie mit einem normalen Benziner. (mik)



In ländlichen Gebieten sind Ladesäulen Mangelware.

::: Bochum

Mieterforum IV / 2018

Stadtentwicklung

Bo - bäm - balla?

"Wenn wir eingeladen hätten zum "Integrierten Stadteintwicklungskonzept für die Bochumer Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandels im Zeitalter der Digitalisierung", wären Sie dann gekommen?" So fragte Stadtbaurat Dr. Markus Bradtke die Teilnehmer des Zukunftsforums Innenstadt und verteidigte damit den Slogan "Bo wird bäm" gegen die geballte öffentliche Kritik an dieser stilistischen Meisterleistung. Was "bäm" nun allerdings bedeuten soll, verriet er auch an diesem Tage nicht, und so werden Leserbriefschreiber noch eine Weile weiter zwischen "balla-balla" und "plem-plem" rätseln.

Ob nun wegen oder trotz des Slogans:
Die Sache stieß auf Interesse. Gut und
gerne 200 Menschen aus allen Teilen der
Stadtgesellschaft waren am 6. November
in die Rotunde gekommen, und mit dem
Baurat und zahlreichen seiner Mitarbeiter über die möglichen Veränderungen in
der Innenstadt zu diskutieren. Es handelte
sich um den offiziellen Auftakt zum Beteiligungsprozess ISEK-Innenstadt. In einem
"Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept" ist eine Bürgerbeteiligung
nämlich vorgeschrieben.

Nachdem Markus Bradtke und Jens Cüppers von der Stadterneuerungs- und Entwicklungsgesellschaft NRW erklärt hatten, wie der ganze Prozess laufen wird und welche Ziele er hat, konnten die Teilnehmer an sechs Thementafeln ihre Ideen und Gedanken einbringen zu Stadtbild & Image, Plätze & Freiräume, Mobilität, Wohnen & Quartier, Handel & Kultur, Gesundheit & Bildung. Die Ideen wurden notiert und gesammelt, sie fließen in den Entscheidungsprozess ein. Mehr als eine Möglichkeit zum Input ist diese Bürgerbeteiligung allerdings nicht, denn entscheiden, was von alledem umgesetzt wird, wird am Ende natürlich der Rat der Stadt. Der ganze Prozess soll im nächsten Jahr ablaufen, so dass ab 2020 mit der Umsetzung begonnen werden kann.

Beim ISEK Innenstadt geht es um mehr als die Frage, was denn nun gebaut werden



Was ist ein ISEK? Warum machen wir das und wohin führt es? Stadtbaurat Markus Bradtke hatte die Erklär-Rolle beim Zukunftsforum.

soll auf den Flächen, die in den nächsten Jahren durch Abrisse frei werden. Es geht auch um alle Kleinigkeiten, wo etwas im Argen liegt, etwas verbesserungsbedürftig ist oder wo man schlicht eine gute Idee hat, was dort Neues sein könnte. Freies W-Lan, Spielplatz, öffentliche Toilette oder auch nur eine abgesenkte Bordsteinkante oder ein versetzter Mülleimer.

Die Beteiligung war rege, und so füllten sich die Tafeln schnell mit Kärtchen. Doch dabei soll es nicht bleiben. Im Internet kann man noch bis zum 4. Januar Ideen loswerden unter

bo-wird-bäm.de/#deine-idee

Achtung: Spoiler-Alarm

Bochum älter machen? Bochum ätzt maximal? Bochum ärgert mich? Alles falsch – "bäm" ist keine Abkürzung. Wenn Sie lieber weiter rätseln wollen, lesen Sie hier nicht weiter! "bäm" hat es im Jahre 2009 in die Auswahlliste zum Jugendwort des Jahres geschafft – aber nicht gewonnen. Für uns Ältere bedeutet es so viel wie "obercool" oder "endgeil", Charles Dickens "kleiner Lord" hätte noch "dufte" gesagt. Da sich nichts so schnell ändert wie die Auffassung der Jugend über das, was cool ist, wäre auch "bäm" heute im Alltag kaum noch zu hören, wenn es nicht die Stadt Bochum neun Jahre später zum ISEK-Motto gemacht hätte.

Mieterforum IV / 2018



Stadt für Alle

2.700 Unterschriften gesammelt

Was das offizielle Bochum beim Stadtentwicklungskonzept Innenstadt gerade erst anfängt, nämlich die Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt am Thema "Innenstadtentwicklung" zu beteiligen, praktiziert das Netzwerk "Stadt für Alle" bereits seit einem Jahr. Auf mehreren Stadtrundgängen mit anschließenden Versammlungen wurden zentrale Forderungen entwickelt, für die dann im Herbst knapp drei Monate lang Unterschriften gesammelt wurden. Jetzt ist die Aktion unter dem Motto "Bochum – deins – meins – unsers?" abgeschlossen.

Über 2.700 Menschen aus Bochum und Umgebung haben sich in diesem Zeitraum diesen Forderungen angeschlossen:

- Grund und Boden als Gemeingut erhalten – keine Privatisierung!
- Gemeinnützig bauen keine Rendite mit unserer Miete!
- Musikschule und Gesundheitsam als Gebäude erhalten!
- Appolonia-Pfaus-Park nicht verkleinern!
- Mehr Aufenthaltsqualität!

Spannend an der Aktion war aus Sicht des Netzwerks jedoch nicht das Ergebnis. Stadt für Alle hatte sich kein Ziel gesetzt, wie viele Unterschriften es werden sollten. Spannend war der Prozess an sich, denn die Aktion war alles andere als ein Selbstläufer. Zwar kamen auch durch Veröffentlichungen in den lokalen Medien und in dieser Zeitschrift einige hundert Unterschriften zusammen. Doch die allermeisten wurden im direkten Gespräch mit den Bürgerinnen und Bürgern gewonnen, in der Fußgängerzone und auf Stadtteilfesten.

"Weit über 2.000 solcher Gespräche haben wir zwischen Ende August und Mitte November geführt", sagt reiner Midlaszewski vom Netzwerk Stadt für Alle. "Dabei hat sich gezeigt, dass die allermeisten gar nicht wussten, vor wie gewaltigen

Veränderungen die Bochumer Innenstadt steht. Wenn man es dann erklärte, interessierte es sie allerdings schon, und ungefähr 85 Prozent derjenigen, die wir angesprochen haben, unterstützten unsere Forderungen und unterschrieben."

Mit diesem Ergebnis will Stadt für Alle natürlich weiterarbeiten. Immer am 2. und 4. Dienstag im Monat (aber natürlich nicht am 25. 12.) trifft sich das Netzwerk um 18.30 im Ladenlokal des Mietervereins – Interessierte sind immer willkommen. Im Januar gibt es eine Übergabe der Unterschriften an Stadtbaurat Markus Bradtke – mit Gedankenaustausch. Mehr unter www.stadt-fuer-alle-bochum.net



Geschäftszeiten

Geschäftsstelle Bochum:

Brückstraße 58 · 44787 Bochum

Fon: 0234 / 96 11 40 Fax: 0234 / 96 11 4 - 11

Öffnungszeiten:

Mo – Do: 8.30 – 18.00 Uhr Fr: 8.30 – 12.00 Uhr Geschäftsstelle Wattenscheid:

Nikolaistraße 2 · 44866 Bochum

Fon: 02327 / 88 40 3 Fax: 02327 / 83 80 66 3

Öffnungszeiten:

Mo: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 18.00 Uhr Do: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 15.00 Uhr

Geschäftsstelle Hattingen:

Bahnhofstraße 37 45525 Hattingen Fon: 02324 / 52 52 4 Fax: 02324 / 95 03 49

Öffnungszeiten:

Di: 9.00 - 12.00 + 13.00 - 18.00 Uhr

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

E-Mail: info@mvbo.de
Internet: www.mvbo.de

Facebook: facebook.com/Mieterverein.Bochum

Twitter: @MieterBO

Bankverbindung: Sparda Bank Essen eG, IBAN DE25 3606 0591 0000 5206 19



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 44793	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439	
Rainer Klatt	44787 44797 44879	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524	
Hannelore Feldermann	44866 44867 44869	MV Wattenscheid	96 11 432 Mo, Do: 02327 / 88403	
Sabine Mosler-Kühr	44892 44894 44791		96 11 434	
York Redeker	44799 44801 44803 44807	Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Witten	96 11 436	
Anna Schwehm	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:	Ich möchte Mitglied werden im Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Vorname, Name	Vorname, Name
Mitgliedsnummer	Straße, Nummer
Straße, Nummer	PLZ, Ort
PLZ, Ort	Telefon mit Vorwahl
Bitte erstellen Sie mir eine Beitragsgutschrift in Höhe von 25,- Euro.	Bitte senden Sie mir die Beitrittsunterlagen zu.
Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift



Da haben Sie ja richtig Schwein gehabt!

Nicht nur, dass Sie im Mieterverein sind! Es kommt noch besser: Mit dem Mieterticket der BOGESTRA erhalten Sie unsere Abos zu exklusiven Konditionen!

Jetzt unter **0234 303-2665** beraten lassen und richtig sparen!





