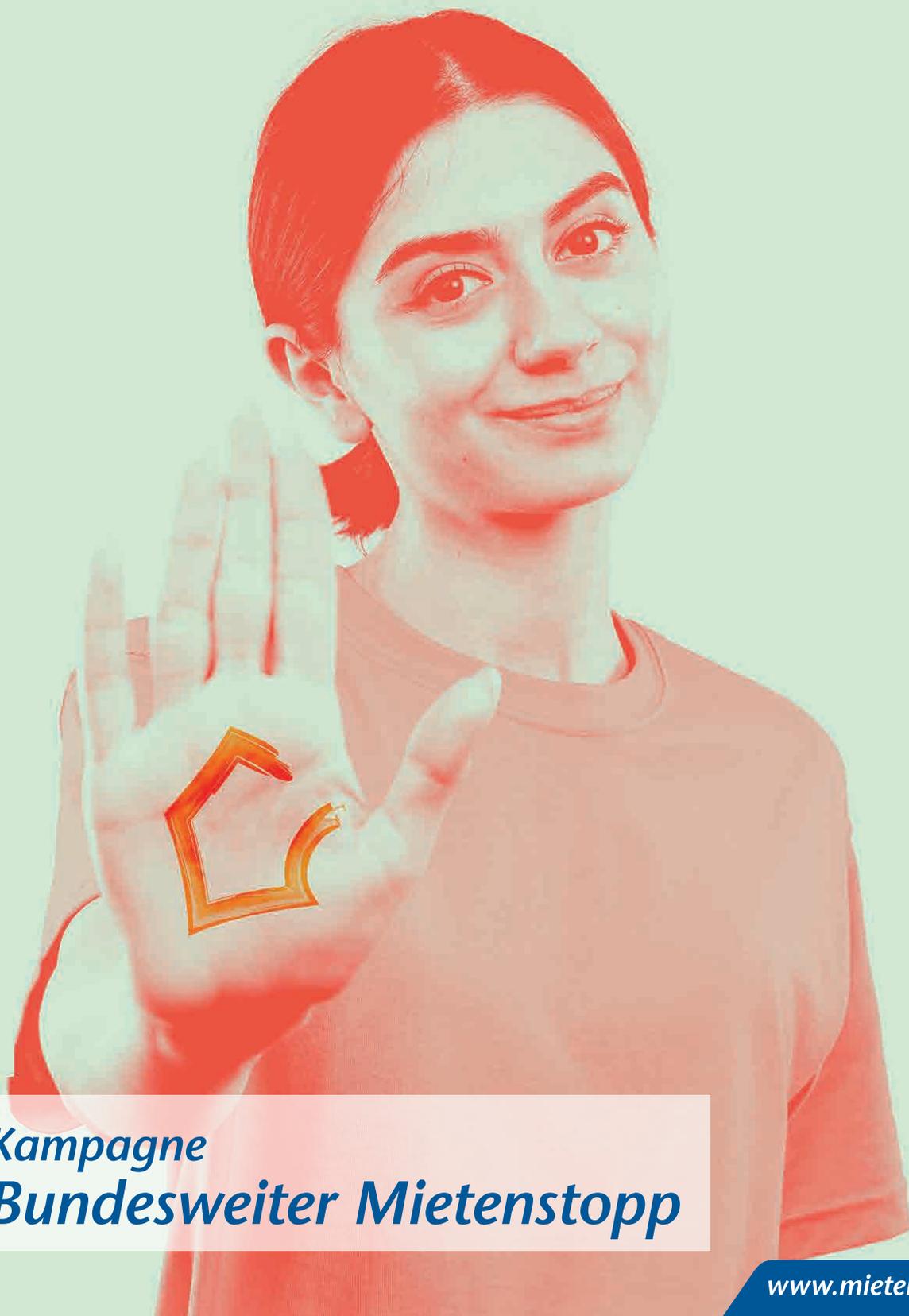




Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



**Kampagne
Bundesweiter Mietenstopp**



Internes
Mitgliederzahl
nimmt weiter abS. 4

Internes
Neue KolleginS. 5

Bochum Werne
80 Vonovia-Mieter
ohne HeizungS. 6

Kampagne
Bundesweiter MietenstoppS. 7

Europaparlament
Recht auf Wohnen gefordertS. 8

Streit um Kabelgebühren
Darum geht'sS. 9

Umwandlungsverbot
mit LückenS. 10

NRW-Wohnraumförderung
Keine Trendwende in SichtS. 11

Neuer Online-Service
Mieterportale
auf dem PrüfstandS. 12

BGH
Neues aus KarlsruheS. 14

Bochum
Zwangsräumungen
im Corona-JahrS. 16
Kritik am KältekonzeptS. 17
Mieten für Geringverdiener
besonders stark gestiegenS. 18
Überraschender Rückzug.....S. 19
Mietspiegel verzögert sichS. 20
Ärger um Allianz für Wohnen S. 21

Strommessgeräte

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

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



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

Ortstermine

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

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



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

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

Impressum

Herausgeber:

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

Redaktion:

Michael Wenzel, Tobias Scholz (ts), Markus Röser, 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

E-Mail: mensch.mieter@mvbo.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder.

Titelbild: www.mietenstopp.de

Druck: Schaffrath, Geldern



Mitglied im Deutschen
Mieterbund NRW e.V.

Verbraucherzentrale

Sonderkonditionen für Mitglieder des Mietervereins Bochum gibt es bei der Verbraucherzentrale in der Großen Beckstraße 15. So gibt es beim Kauf von Broschüren oder anderen Publikationen einen Preisnachlass von 10 Prozent. Die Verbraucherrechtsberatung, die normalerweise 9 € kostet, ist für unsere Mitglieder kostenlos. Eine Bescheinigung über Ihre Mitgliedschaft oder einen Beratungsgutschein erhalten Sie in unserer Bochumer Geschäftsstelle, die nur 200 Meter entfernt ist. Auf Wunsch senden wir sie Ihnen auch per Post nach Hause.



Mediation

Bei Streit unter Mietern übernimmt der Mieterverein keine rechtliche Vertretung. Das verbietet unsere Satzung. Wir bieten aber die Möglichkeit einer Mediation an. Sie kann helfen, Nachbarschaftskonflikte ohne Krieg zu lösen. Wir arbeiten zu diesem Zweck mit Susanne Jacob, studierte Pädagogin (M. A.) und systemisch-integrative Therapeutin und Sozialtherapeutin, zusammen. Wenn Sie das Angebot interessiert, wenden Sie sich zunächst an Ihre/n zuständige/n Rechtsberater/in. Es folgt dann ein 4-Augen-Gespräch mit Frau Jacob und anschließend – wenn die andere Seite mitmacht – die eigentliche Mediation. Die Beratung ist für Mitglieder kostenlos.



Haftpflicht- & Hausratversicherung

Über unseren Kooperationspartner, der Objektiva Versicherungs- u. Finanzierungs-, Beratungs- u. Vermittlungs- GmbH, Grimbartsteig 38B, 13503 Berlin, können unsere Mitglieder besonders günstige Versicherungen der Haftpflichtkasse VVaG, Darmstädter Str. 103, 64380 Roßdorf, abschließen. Bei einer Versicherung kommt es nicht nur darauf an, was sie kostet, sondern auch, was sie leistet. Die Haftpflichtversicherung schließt Auslandsaufenthalte, Bauherrenrisiko, Ehrenämter, Internetnutzung, Arbeitgeber- und Kollegenansprüche, Schäden an Wohnräumen und beweglichen Sachen, Verlust fremder Schlüssel und sogar die Tätigkeit als Tagesmutter ein und kostet trotzdem nur 49,27 € für Alleinstehende oder 67,47 € für Paare / Familien. In der Hausratversicherung sind Fahrräder bis 10.000 €, gewerblich genutzte Räume und beruflich genutzte Sachen, Aquarien / Terrarien / Wasserbetten / Zimmerbrunnen, Vandalismus, Überspannung nach Blitzschlag, Taschendiebstahl, Scheck- und Kartenmissbrauch nach Einbruchdiebstahl, Datenrettungskosten und vieles mehr abgedeckt. Die Kosten und die Versicherungssumme richten sich nach der Wohnungsgröße. Beispiele:

Wohnungsgröße	Versicherungssumme	Jahresprämie
35 qm	22.750 €	39,69 €
60 qm	39.000 €	68,50 €
75 qm	48.750 €	85,63 €
100 qm	65.000 €	114,17 €
250 qm	162.500 €	285,43 €

Unzufrieden? Dann sagen Sie es uns.

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!

Interesse? Rufen Sie uns an: 0234 961140

Zahlen 2020

Mitgliederzahl nimmt weiter ab

Der Mieterverein ist im Corona-Jahr 2020 noch stärker geschrumpft als zuvor. 14.453 Mitglieder zählte die EDV am 31. Dezember nach Abzug aller Löschungen. Ursache waren die geringsten Neuaufnahme-Zahlen seit Jahren: 1.014, das sind nicht einmal 85 im Monatsdurchschnitt. Besonders hart waren die Lockdown-Monate im Frühjahr. Und eine Trendwende ist nicht in Sicht: Der Januar, stets der aufnahmestärkste Monat im Jahr, lag 2021 mit 106 ebenfalls wieder weit unter den „normalen“ Werten.



Geschäftsführer Michael Wnzel macht die Entwicklung langsam Sorgen: „Die geringen Neuaufnahmen bedeuten natürlich Minder-einnahmen, im letzten Jahr allein 30.000 €. Das macht sämtliche Einsparungserfolge der letzten zwei Jahre zunichte.“

Viele Mietschulden.

Bei den Beratungsthemen gab es keine Veränderung auf den vorderen Plätzen. Interessant ist aber der 10-Jahres-Vergleich: Heizkosten haben in den milden Wintern der letzten Jahre nicht annähernd die Rolle gespielt wie früher.

Dafür ist aber die Häufigkeit der Beratungen zu Mietschulden auf einem Allzeit-Hoch. Grund dafür war allerdings nicht Corona. Die Pandemie soll zwar bundesweit etliche Mieter in Zahlungsschwierigkeiten gebracht haben, beim Mieterverein Bochum haben wir aber keinen aktuellen Fall. Stattdessen hat sich Grand-City-Properties im maroden Uni-Center angewöhnt, auf die zahlreichen Streitigkeiten wegen Betriebskosten mit immer wiederkehrenden Mahnungen wegen angeblicher Mietschulden zu reagieren.

Fortsetzung nächste Seite

Beratungsthemen

Platz 2020 (2019/2010)	Thema	Anteil in %
1 (1 / 1)	Betriebskosten	28,2 (26,5 / 23,8)
2 (2 / 2)	Wohnungsmängel	19,1 (23,4 / 20,8)
3 (3 / 3)	Heizkosten	12,4 (12,6 / 19,5)
4 (6 / 9)	Mietschulden	7,1 (4,0 / 2,9)
5 (4 / 5)	Mieterhöhung	6,8 (8,3 / 4,9)
6 (5 / 6)	Kautions	4,6 (4,5 / 4,1)
6 (8 / 8)	allg. Vertragsprüfung	4,6 (3,6 / 3,0)
8 (7 / 12)	Modernisierung	3,3 (3,7 / 1,3)
9 (9 / 9)	Kündigung Vermieter	2,7 (2,5 / 2,9)
10 (11 / 4)	Renovierung	2,4 (2,3 / 4,9)
11 (12 / 11)	Kündigung Mieter	2,2 (2,2 / 2,8)
12 (15 / 7)	Hausordnung	1,5 (0,8 / 3,5)
13 (10 / -)	Hartz IV / KdU	1,4 (2,3 / -)
14 (13 / -)	Nachbarschaftsstreit	1,2 (1,5 / -)
15 (14 / 13)	Miethöhe allgemein	1,0 (1,2 / 0,9)
16 (16 / -)	Eigentümerwechsel	1,0 (0,4 / -)
17 (17 / 14)	Nachmieter	0,3 (0,1 / 0,2)

Neue Kollegin

Ein nicht mehr ganz neues Gesicht verstärkt seit dem 1. Februar nun dauerhaft unser Rechtsberatungs-Team: Judith Zahn ist bereits seit 2018 verschiedentlich als Krankheits- und Urlaubsvertretung für uns tätig gewesen und daher etlichen Mitgliedern schon bekannt.

Bereits in früheren Tätigkeiten als Juristin, so insbesondere im Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände, wo die Bürgerbeteiligung an umwelt- und naturschutzrelevanten Vorhaben in NRW organisiert wird, war für sie bedeutend, „auf der richtigen Seite zu arbeiten“, sagt sie. Na, und das trifft auf die Arbeit beim Mieterverein ja wohl auch zu!



Judith Zahn

Fortsetzung von S. 4

„Ob das jetzt Unfähigkeit oder bewusste Zermürbungstaktik ist, ist schwer zu sagen“, sagt der zuständige Rechtsberater York Redeker. „Denn natürlich ist ein Immobilien-Betriebswirt in der Lage, strittige Beiträge in der EDV so zu markieren, dass sie

von Mahnungen ausgenommen werden.“

Die Anzahl der Beratungen zum Thema Mieterhöhungen ist hingegen spürbar niedriger gewesen. Das wird sich allerdings 2021 wieder ändern, wenn der neue Mietpiegel in Kraft tritt (siehe S. 20).

Wegen Corona

Vorerst keine Mitgliederversammlung

Aufmerksame Mitglieder haben es vielleicht gemerkt: Die Mitgliederversammlung 2020, zu der wir vor einem Jahr an dieser Stelle eingeladen hatten, hat gar nicht stattgefunden: Corona! Und auch für dieses Jahr ist offen, ob und wann so eine Versammlung stattfinden kann.

Mietervereins-Geschäftsführer Michael Wenzel hat die Rechtslage natürlich prüfen lassen. Denn eigentlich ist eine jährliche Mitgliederversammlung in der Vereinssatzung vorgeschrieben. „Wir hoffen, dass im Herbst eine Versammlung einberufen werden kann. Unter den jetzigen Pandemiebedingungen ist es aber rechtlich zulässig, die Versammlung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.“

Die Einladung wird dann auf jeden Fall über den Stadtspiegel in Bochum, Hattingen und Wattenscheid erfolgen.

Wohnen

Mary wünscht sich ein ZUHAUSE. Dies ist ihr Traum aus Pappe und Papier. Jetzt baut sie in Wirklichkeit. Die DESWOS hilft ihr!



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21

Bile
deswos.de



Bochum Werne

80 Vonovia-Mieter ohne Heizung

Das hat es mitten im Ruhrgebiet schon ein paar Jahre nicht mehr gegeben: Frost und Schnee im Winter, mehr als eine Woche lang. Da freut man sich, wenn man eine warme Hütte hat, und nicht, wie die Menschen in der Geschichte auf Seite 17 auf der Straße lebt. Doch wenn die Heizung ausfällt, kannes auch für Mieter bei minus 15 Grad draußen ganz schön kalt werden. 80 Vonovia-Mieter in Bochum Werne sind an diesem Schicksal ganz knapp entlangeschrammt.

Der Häuserkomplex Auf der Kieckbast 41 und Im Breien 20 sieht eigentlich gar nicht schlecht aus. Fenster, Fassaden und Balkone wirken frisch modernisiert, das Anwesen gepflegt. Die zentrale Heizungsanlage, die die 80 Wohnungen versorgt, ist allerdings seit mehr als 10 Jahren ein Problemkind. Immer wieder fällt sie aus, wird wieder zusammengeflickt, hält wieder ein paar Tage bis zum nächsten Defekt. Eine wirkliche Sanierung ist in all den Jahren nicht erfolgt, geschweige denn ein Austausch.

Ende Januar war dann gleich für 5 Tage Schicht. Da waren die Temperaturen noch mild und Vonovia stellte Heizlüf-

ter zur Verfügung, aber fast eine Woche lang kein warmes Wasser zu haben, ist auch nicht grade toll, vor allem im Winter. Auch nach erneuter Reparatur kam es Anfang Februar immer wieder zu Ausfällen.

Mieter Alexander Borowsky* hat in der Zeit praktisch jeden Tag eine Schadensmeldung in der Vonovia-Mieter-App abgesetzt. Ganz wie auf Seite 12 empfohlen, hat er alles sorgfältig dokumentiert. Vom 26. 1. bis zum 8. 2. reichen seine Protokolle. Hilfreich für Rechtsberaterin Sabine Mosler-Kühr, die für Borowsky und drei weitere Mieter bei Vonovia eine Mietminderung geltend machte.

„Obwohl die Heizung seit 10 Jahren regelmäßig ausfällt, haben Sie eine Abhilfe bis heute leider nicht herbeigeführt. ... Die Miete ist kraft Gesetz gemindert. Wir gehen davon aus, dass Sie eine angemessene Minderungsquote vorschlagen.“ Natürlich zahlen die Mieter einstweilen unter Vorbehalt.

An der richtigen Katastrophe sind die Mieter gerade noch so vorbeigeschrammt. Als am 8. Februar die Kälte und der Schnee kamen (unser Bild), lief die Heizanlage wieder und hat bis jetzt durchgehalten. Die Reparatur war offensichtlich aufwändiger: Brenner defekt. Vielleicht hält es jetzt ja mal eine Weile.

* Name geändert

Kampagne

Bundesweiter Mietenstopp

Ein weiteres Mal hat der Deutsche Mieterbund (DMB), Dachverband von 320 Mietervereinen in ganz Deutschland, ein breites Bündnis für eine bundesweite Kampagne geschmiedet. Die Forderung: Ein Mietenstopp für 6 Jahre, gültig in ganz Deutschland, gültig ab sofort. Deutschlandweit seien die Mieten Jahr für Jahr um durchschnittlich 3 % gestiegen, in den Hotspots der Wohnungsmärkte sehr viel mehr. Spärliche Maßnahmen der Bundesregierung zeigten kaum Erfolge. DMB-Präsident Lukas Siebenkotten: „Wir brauchen eine Atempause.“

Vorbild für die Kampagne ist ein Volksbegehren aus Bayern. Sie forderte – anders als der Berliner Mietendeckel, der einen öffentlich-rechtlichen Eingriff in den Markt darstellt – ein zivilrechtliches Verbot von Mieterhöhungen. Allerdings stoppte der bayerische Verfassungsgerichtshof die Initiative. Grund: Mietrecht ist Bundesrecht und in Bayern nicht änderbar. „Deshalb“, so betonte Lukas Siebenkotten bei der Vorstellung der Kampagne am 19. Februar, „zielt unsere Kampagne auf den Bundesgesetzgeber.“

Und so soll die Sache aussehen

Durch eine Änderung im Bürgerlichen Gesetzbuch sollen alle Mieten in Deutschland 6 Jahre lang eingefroren werden. Faktisch heißt das, dass das Recht zur Mieterhöhung in § 558 BGB ff für 6 Jahre aufgehoben wird. Nur zwei Ausnahmen haben die Initiatoren vorgesehen:

- Im Neubau, denn der soll nicht abgewürgt werden.
- Sogenannte „Faire Vermieter“, die mit ihren Mieten aktuell 20 % unterhalb der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ liegen, sollen die Mieten weiterhin erhöhen dürfen, allerdings maximal 2 % im Jahr.

Gründungsmitglieder der Kampagne sind neben dem DMB und seinen Landesverbänden Bayern und Berlin das „Initiativenforum Stadtpolitik Berlin“, der Berliner Mietenvolksentscheid, Recht auf Stadt Köln, die Münchener Bürgerinitia-



tive „auspekuliert“ und der Deutsche Gewerkschaftsbund. Als Unterstützer werden zunächst der Paritätische Gesamtverband, die Caritas, die BAG Wohnungslosenhilfe und die Berliner Initiative „23 Häuser sagen Nein“ gelistet. Es sollen noch hunderte mehr werden. Auch der Mieterverein Bochum hat bereits beschlossen, der Kampagne beizutreten.

Kritik an Wohnungspolitik

Siebenkotten ging mit der Wohnungspolitik der Bundesregierung hart ins Gericht: „Die Bilanz der Wohnraumoffensive zeigt neben kleineren Fortschritten, zum Beispiel bei der Begrenzung der Modernisierungumlage, klar die Unzulänglichkeiten der Wohnungspolitik der Bundesregie-

rung. Wenig Erfolge, vor allem wenig neu geschaffener bezahlbarer Wohnraum und kaum neue Sozialwohnungen, obwohl diese dringend benötigt werden.“ Das Ziel, in der laufenden Legislaturperiode 100.000 neue Sozialwohnungen zu bauen, sei völlig unambitioniert, den im gleichen Zeitraum vielen 240.000 bestehenden Sozialwohnungen aus der Bindung.

Siebenkotten: „Wir brauchen ein soziales Bodenrecht, das die ungezügelte Explosion der Baulandpreise stoppt, und deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum. Bis es hier klare Erfolge gibt, brauchen wir wirksame Maßnahmen, die weitere Mieterhöhungen unterbinden. Deshalb der bundesweite sechsjährigen Mietenstopp.“

Europaparlament

Recht auf Wohnen gefordert

Seit 1996 haben in Deutschland Kinder ab dem 3. Lebensjahr ein einklagbares Recht auf einen Kindergartenplatz. Seit 2013 können Eltern auch schon für Kinder ab 1 Jahr einen Kita-Platz einfordern – notfalls vor Gericht. Ein Recht auf Wohnraum gibt es dagegen nicht. Der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert dies seit Jahren, aber der Bundestag hat so etwas nie beschlossen. Das Europaparlament ist da jetzt einen Schritt weiter.

„Das Europäische Parlament zeigt den Weg auf, wie die überfälligen Veränderungen auf den Wohnungsmärkten erreicht werden können“, frohlockte Marie Linder, Präsidentin der International Union of Tenants (IUT), der auch der Deutsche Mieterbund angehört, am 21. Januar. „Während die nationalen Regierungen immer noch glauben, dass der Markt alle Wohnungsprobleme lösen wird – mit verheerenden Folgen für die Bezahlbarkeit von Wohnraum in ganz Europa und darüber hinaus – zeigt das EU-Parlament die rote Karte: Stoppt die Spekulation und überwindet Investitionsbarrieren für einen Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum für alle!“



Foto: IUT

Die Schwedin Marie Linder ist seit Oktober 2019 Präsidentin der IUT.



Der Plenarsaal des Europaparlaments in Straßburg

Foto: Erich Westendarp auf pixabay

Mit großer Mehrheit verabschiedete das Europaparlament am 21. Januar den Initiativbericht „Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnen“, der auch noch zahlreiche andere Forderungen enthält:

- Mietpreisstabilisierung durch klare nationale Mietregelungen;
- Eine Wohnungspolitik, die auf dem Prinzip der Neutralität zwischen Wohneigentum, privatem und gefördertem Mietwohnraum basiert;
- Ein mieterfreundlicher EU-Green-Deal mit Warmmietenneutralität nach Renovierung und Modernisierung;
- Förderung von bezahlbarem sozialen und öffentlichen Wohnungsbau;
- Ein restriktives Rahmenwerk für Kurzzeitvermietungen in der EU;
- Moratorium von Energieabschaltungen im Winter;
- Umsetzung des finnischen „Housing first“-Programms in ganz Europa zur strukturellen Bekämpfung der Obdachlosigkeit;
- Beseitigung von Investitionshemmnissen im EU-Wettbewerbsrecht;
- Reform des EU-Rahmens für die wirt-

schaftspolitische Steuerung, um massive Investitionen in den Wohnungsbau zu ermöglichen;

- Schutz gefährdeter Gruppen auf dem Wohnungsmarkt – Mieterschutz, Sicherheit des Wohnraums, fairer und gleichberechtigter Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für kleine und mittlere Einkommensgruppen.

Rückenwind für Deutschland

Wohnen ist der höchste Ausgabenposten der europäischen Bürger. 38 % der Haushalte, die von Armut bedroht sind, geben mehr als 40 % ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aus. 156 Millionen Menschen in Europa sind armutsgefährdet, wenn man die Wohnkosten berücksichtigt – und die Situation wird sich im wirtschaftlichen Abschwung der Pandemie verschärfen.

DMB-Präsident Lukas Siebenkotten sieht in dem Beschluss Rückenwind für die DMB-Forderung nach einem bundesweiten Miestopp sowie für verbesserten Mieterschutz vor Verdrängung.

Streit um Kabelgebühren

Darum geht's

Als vor ca. 15 Jahren erste Wohnungsgesellschaften damit anfangen, Rahmenverträge mit Kabelfernseh-Anbietern abzuschließen, war die Sache höchst umstritten. Viele Mieter waren durchaus angetan, 60 bis 70 Programme für schlappe 8 Euro im Monat schauen zu können. Andere hingegen vermissten im Angebot ein paar ihrer Lieblingssender und wollten deshalb lieber bei ihrem bisherigen Provider bleiben. Das konnten sie natürlich auch, allerdings mit dem Haken, dass die Kosten für das Vermieter-Kabelangebot dann noch dazu kamen. Denn die waren von da an Bestandteil der Nebenkosten, die von allen Mietern zu zahlen sind. Wenn es nach dem Willen von Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier (CDU) geht, ist bald Schluss damit. Er will die Umlagefähigkeit von Kabelgebühren in der Nebenkostenabrechnung abschaffen, um Mietern wieder echte Wahlfreiheit zu verschaffen. Doch auch dagegen richtet sich heftiger Widerstand.

„Wenn alle Mieter wieder Einzelverträge mit einem Kabelanbieter schließen müssen, kommen auf viele von ihnen Mehrkosten von 100 bis 200 Euro im Jahr zu“, sagte der SPD-Abgeordnete Bernhard Daldrup bei der ersten Lesung von Altmaiers Novelle des Telekommunikationsgesetzes im Bundestag. Er sprach von einer „sozialen Schieflage“.

Diese besteht in besonderer Weise für Hartz-IV-Empfänger. Kommt das Kabel-TV vom Vermieter, sind die Kosten dafür Nebenkosten zur Miete und damit Bestandteil der „Kosten der Unterkunft“, die zusätzlich zum Regelsatz vom Jobcenter übernommen werden. Hat man hingegen einen eigenen Kabelvertrag, sind die Kosten dafür aus dem Regelsatz zu begleichen.

Andererseits gibt es ja durchaus Mieterhaushalte, die auch ganz ohne Kabelvertrag ihr persönliches Fernseh-Erlebnis haben, etwa, weil sie die Möglichkeit haben, eine Satellitenschüssel aufzustellen oder mit dem DVBT-Angebot völlig zufrieden sind. Völlig sinnfrei sind die Überlegungen des Bundeswirtschaftsministers also keineswegs.

Der Deutsche Mieterbund schlägt einen dritten Weg als Lösung vor: Die Umlagefähigkeit der Kosten von Rahmenverträgen zwischen Wohnungsgesellschaften und Kabelanbietern soll grundsätzlich erhalten bleiben, Mieter sollen aber ein sogenanntes „Opt-Out-Recht“ bekommen.

Zustimmen oder widersprechen?

Der Begriff „Opt-Out“ kommt aus dem Internet und wird dort grade mehr und mehr verboten. Er bedeutet, dass man mit einer bestimmten Regelung automatisch einverstanden ist, wenn man nicht ausdrücklich widerspricht. In vielen Bereichen ist das im Internet inzwischen tabu. Die Alternative: „Opt-In“, was soviel heißt wie: Man muss einer Regelung aktiv zustimmen, damit sie wirksam wird; wer schweigt, widerspricht. „Opt“ steht übrigens für „Option“, also Möglichkeit. Und in der Praxis besteht der Unterschied meist darin, dass das Häkchen bei „zustimmen“ erst noch gesetzt werden muss oder bereits gesetzt ist und entfernt werden müsste, wenn man nicht zustimmen will.

Was im Internet inzwischen tabu ist, macht beim Vermieter-Kabel durchaus

Sinn: Bei einer Opt-Out-Lösung würden alle Mieter, die nicht ausdrücklich widersprechen, automatisch Kunden des Kabel-Anbieters, mit dem die Wohnungsgesellschaft den Rahmenvertrag geschlossen hat. Das dürften die meisten sein, so dass die große Zahl an Kunden weiterhin günstige Preise ermöglichen würde. Jeder Mieter, der andere Vorstellungen von seinem Fernseh-Bezug hat, hätte alle Möglichkeiten offen. Er muss nur selbst aktiv werden.

Der Deutsche Mieterbund weiß sich in seiner Forderung nach einer Opt-Out-Lösung dabei einig mit dem Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW). „Wir wollen beim neuen Telekommunikationsgesetz gemeinsam eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten schaffen“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko. DMB-Präsident Lukas Siebekotten ergänzt: „Mittels eines Opt-Out Rechts hätten alle Mieterinnen und Mieter wirklich die Wahl, vom wem sie TV und Internet beziehen wollen.“

Die Chancen stehen günstig: Die SPD im Bundestag will dem Altmaierschen Gesetzentwurf nicht zustimmen – es fehlt die Mehrheit.



Foto: mikos83 auf panthermedia

Umwandlungsverbot mit Lücken?

Das geplante Baulandmobilisierungsgesetz ist am 27. Januar in erster Lesung im Bundestag beraten worden. Der Deutsche Mieterbund reagierte einerseits mit Erleichterung, dass die Bundesregierung das Gesetz überhaupt noch auf den parlamentarischen Weg gebracht hat, andererseits aber auch mit scharfer Kritik. Denn der Entwurf ist gegenüber den ursprünglichen Plänen stark verwässert worden an der Stelle, wo es um die Erschwerung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geht. Dagegen waren die Immobilienwirtschaft und große Teile der CDU Sturm gelaufen. In der momentanen Fassung bleiben die Neuregelungen selbst hinter den spärlichen Ergebnissen des „Wohngipfels“ von 2018 zurück.

Der nun ins Parlament eingebrachte Gesetzesentwurf sieht – neben seinem Hauptzweck, die Ausweisung von Bauland zu erleichtern – mehrere Möglichkeiten vor, wie Kommunen besser in das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt eingreifen können:

- Sie haben künftig länger das Recht, ein frei gewordenes Grundstück zu kaufen.
- Wird ein Grundstück an private Käufer veräußert, können die Kommunen ein Baugebot aussprechen, dass innerhalb von 5 Jahren umzusetzen ist.
- Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sind nur noch mit Genehmigung der Kommune möglich.

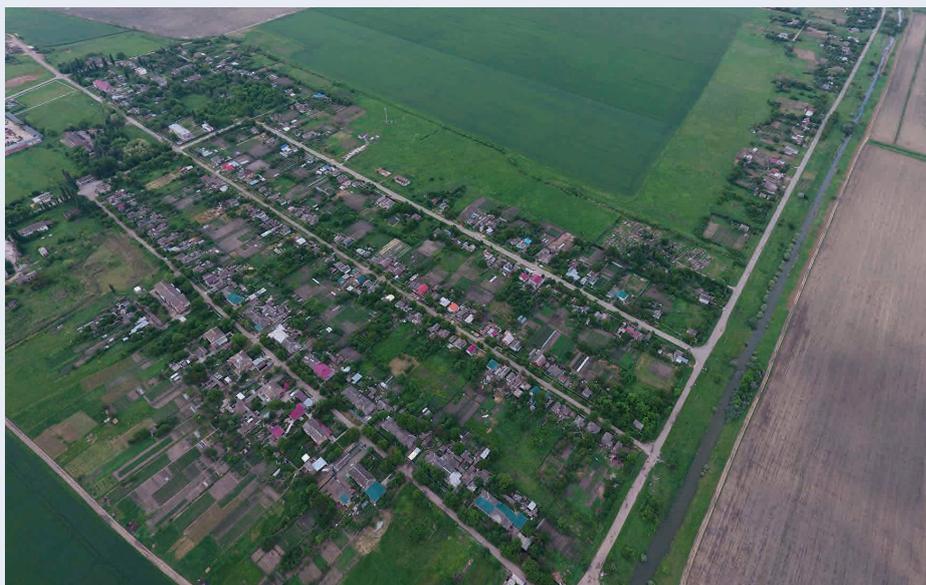


Foto: fotogig85 auf panthermedia

Die Ausweisung von Bauland soll künftig erleichtert werden. Doch danach hört die Einigkeit auf.

Zur Sache:

Ein Mehrfamilienhaus kann normalerweise nur komplett verkauft werden. Will ein Eigentümer Wohnungen einzeln verkaufen, muss er sie zunächst in Eigentumswohnungen umwandeln. Dazu beantragt er bei der Kommune eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und beauftragt einen Notar mit einer Teilungserklärung. Diese wird ins Grundbuch eingetragen und jede Wohnung erhält eine eigene Grundakte. Kommt es zum Verkauf, muss die Wohnung zuerst dem Mieter angeboten werden. Kauft später ein Dritter, kann er mindestens drei Jahre nach dem Kauf nicht wegen Eigenbedarfs kündigen (Sperrfrist).

Doch der erste Haken ist bereits: All das soll nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten. Diese werden von den Bundesländern durch Verordnungen ausgewiesen, so dass jede (zum Beispiel CDU-geführte) Landesregierung die Sache gleich wieder torpedieren kann.

Auch der Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen von Mietwohnungen liest sich besser als er ist. Denn es gibt reichlich Ausnahmen. „Insbesondere die neu geschaffene Ausnahmeregelung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit für den Eigentümer wirft die Frage auf, ob der Gesetzgeber ernsthaft an einer Beschränkung der in Ballungszentren häufig vorkommenden Umwandlungspraxis interessiert ist“, sagt Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes.

Reichlich Ausnahmen

Außerdem muss die Kommune die Genehmigung erteilen, wenn der Eigentümer beabsichtigt, mindestens zwei Drittel der Wohnungen an die bisherigen Mieter zu verkaufen. Der DMB fürchtet, dass diese Regelung wegen der enorm gestiegenen Immobilienpreise ins Leere läuft. Kann sich der Mieter den Kauf gar nicht leisten, nutzt ihm auch das Angebot nichts.

Doch auch beim Vorkaufsrecht für Kommunen fordert der Mieterbund Nachbesserungen. Denn auch die Grundstückspreise sind in den letzten Jahren in den Ballungszentren regelrecht explodiert. „Das Vorkaufsrecht muss preislimitiert werden, etwa zum Verkehrswert“, fordert Siebenkotten.

Wohnungsbauförderung

Keine Trendwende in Sicht

Die NRW-Landesregierung schiebt einen immer größeren Berg Geld vor sich her, der aus nicht in Anspruch genommenen Wohnraumfördermitteln besteht. 2020 ist er um weitere 63 Mio. Euro auf jetzt 365 Mio. Euro angewachsen. Da solche Mittel – theoretisch – auf die Fördermittel fürs nächste Jahr draufgesattelt werden, stehen 2021 rechnerisch jeden Tag 1 Mio. Euro mehr zur Verfügung, die aber höchstwahrscheinlich wiederum niemand haben will.

Immerhin: Mit 1,037 Mrd. Euro konnte 2020 eine etwas größere Summe Fördermittel an bauwillige Unternehmen gebracht werden als in den Vorjahren. Das geht aus den Zahlen zur öffentlichen Wohnraumförderung hervor, die Landesbauministerin Ina Scharrenbach (CDU) am 4. Februar vorgestellt hat.

Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender des Deutschen Mieterbund NRW, ist trotzdem

alles andere als zufrieden: „Mit dem Geld sind 2020 5.000 neue Sozialwohnungen gefördert worden, kaum mehr als früher. Gemessen am tatsächlichen Bedarf ist das ein Tropfen auf den heißen Stein.“

Zahl an Sozialwohnungen sinkt weiter

Was dem Mieterbund die meisten Sorgen macht: Nach wie vor werden jährlich weniger preisgebundene Wohnungen gebaut, als Wohnungen gleichzeitig

aus der Sozialbindung herausfallen. Die Zahl preisgebundener Wohnungen in NRW nimmt also weiterhin ab. Von einer Trendwende kann also nicht die Rede sein.

Besonders fatal: Im Jahr 2020 haben 156 Kommunen in NRW überhaupt keine Fördermittel in Anspruch genommen. Das sind noch einmal gut 40 Kommunen mehr als 2019.

Bröckelnde Standards

Barrierefreies Bauen wird geschwächt

In einer gemeinsamen Erklärung wenden sich 21 Organisationen und Verbände, darunter der Deutsche Mieterbund NRW, das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ und viele Sozialverbände an die Landesregierung. Sie fordern ein klares Bekenntnis zur Barrierefreiheit im Wohnungsbau. Anlass ist eine Novelle der Landesbauordnung.

Zu viele ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen in NRW leben bereits in Wohnungen, die nicht auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind. Das große Missverhältnis zwischen Bedarf und Angebot wurde zuletzt durch die Untersuchungen der Wohnungsmarktprognose des Landes NRW zum Ausdruck gebracht.

Die gemeinsame Erklärung beinhaltet daher die Forderung, dass zukünftig Wohnungen im Neubau generell barrierefrei gemäß der Definition von Barrierefreiheit gebaut werden.

Im Gegensatz dazu wird der Begriff der Barrierefreiheit in der Landesbauordnung aufgeweicht. Wohnungen sollen zukünftig nur noch „im erforderlichen Umfang“ barrierefrei sein. Die Einfügung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs würde zu erheblicher Unsicherheit führen, da völlig unklar ist, was damit gemeint ist. Kein anderes Bundesland verwendet in seiner Bauordnung diese Formulierung in Bezug auf barrierefreie Wohnungen. Nordrhein-Westfalen würde damit einen Sonderweg beschreiten, der vor allem zu Lasten von älteren und behinderten Menschen ginge.



Foto: Andrey Popov auf panthermedia

Nicht nur Rollstuhlfahrer sind auf barrierefreie Wohnungen angewiesen, die aber besonders.

Screenshot: www.grandcityproperty.de



Screenshot: www.leg-wohnen.de



Neuer Online-Service

Mieterportale auf dem Prüfstand

Man kennt es aus dem Alltag: Immer mehr Unternehmen bieten Kundenportale an. Auf diesen sollen MieterInnen die Möglichkeit haben, viele Angelegenheiten zu klären. Schnell, direkt und einfach. Auch Großvermieter und Wohnungswirtschaft setzen verstärkt auf solche Angebote im Netz. Doch was kann der neue Service? Und vor allen Dingen: Was nicht?

Die großen Wohnungsunternehmen haben in den vergangenen Jahren bereits verstärkt auf die Zentralisierung ihrer Serviceangebote gesetzt. Eine zentrale Telefonnummer – statt vieler Mieterbüros vor Ort – ist für viele MieterInnen leider Realität geworden. Die Einführung digitaler Angebote ist daher nur konsequent.

Vier Großvermieter im Ruhrgebiet bieten bereits Mieterportale an. Namentlich sind das Vonovia, Vivawest, LEG und GrandCity.

Welche Informationen und Funktionen gibt es?

Schon jetzt können MieterInnen auf allen Plattformen Daten oder Scans ihres Mietvertrags einsehen sowie frühere Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Ebenso gibt es eine Übersicht des Mietkontos, zumindest des aktuellen Stands, aber teilweise auch eine Übersicht aller Buchung der letzten Jahre. Auch Schadensmeldungen können über diesen Weg online eingereicht werden. Der Stand der Bearbeitung von Schäden wird ebenfalls angezeigt. Im Mieterportal von Vivawest

können MieterInnen beispielsweise auch einsehen, welche Schäden im Haus bereits von Nachbarn gemeldet wurden.

Bei Vonovia sind bei einigen Mieterinnen und Mietern bereits Belege zu Betriebskostenabrechnungen abrufbar, es werden Protokolle der Tätigkeiten von Tochterunternehmen online verfügbar gemacht und es können tagesgenaue Vermieterbescheinigungen ausgedruckt werden.

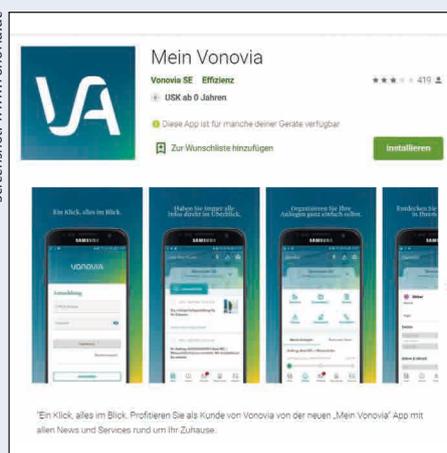
Welche Vorteile bringen die Portale?

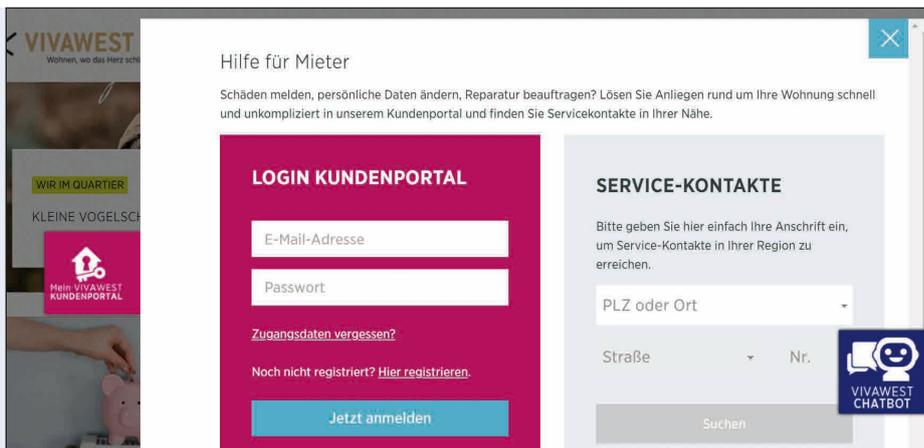
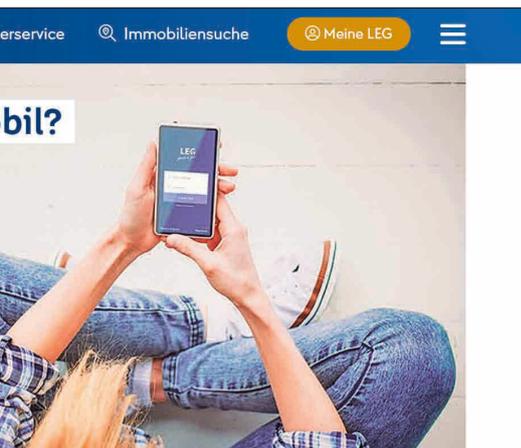
Mietvertrag, Übergabeprotokoll, Betriebskostenabrechnungen und ähnliche

Unterlagen sollten MieterInnen sowieso im Original gut aufbewahren. Wenn allerdings doch einmal Unterlagen fehlen oder verloren gegangen sind, können MieterInnen diese schnell über das Portal besorgen. Auch Bescheinigungen sind rund um die Uhr abrufbar. Mängelanzeigen können sowieso schon per E-Mail an den Vermieter gesendet werden.

Bei Auseinandersetzungen zu Betriebskostenabrechnungen, Mietminderungen oder Mieterhöhungen erhalten MieterInnen immer wieder Mahnungen bei denen nicht immer klar ist, aus welchen Kostenpunkten sich die Forderungen zusammensetzen. Wenn im Onlineportal die Auszüge und Buchungen der letzten Jahre aus dem Mietkonto verfügbar sind, können diese für die Rechtsberatung hilfreich sein. Bisher müssen solche Auszüge aus dem Mietkonto erst beim Vermieter angefordert werden. Es verstreicht also unnötig Zeit bei der Klärung der Sachlage. Unser Tipp: Falls Sie eine Mahnung zur Überprüfung beim Mieterverein einreichen und Kundenportale nutzen, rufen Sie einen Mietkontoauszug ab und

Screenshot: www.vonovia.de





Screenshots: www.vivawest.de

übermitteln Sie diesen gemeinsam mit der Mahnung an den Mieterverein.

Was müssen MieterInnen beachten?

Trotz dieser Vorteile gilt: Die Portale sind darauf ausgelegt, die Kommunikation für die Unternehmen zu optimieren. Die Wahrung von Mieterrechten steht nicht im Fokus. Mieter sollten die Portale daher mit Vorsicht betrachten.

Eine Schadensmeldung über das Mieterportal zählt als Mängelanzeige. Es bleibt aber dabei, dass MieterInnen die Meldung im Zweifel beweisen müssen. Sofern es keine Bestätigung gibt, sollten Meldung dokumentieren werden. Mietminderungen oder Fristen können über die Portale schwieriger mitgeteilt werden. Ist dies in einem Portal nicht möglich, sollte die Mängelanzeige aus Beweisgründen in Textform per Brief, Fax oder E-Mail erfolgen, um seine Mieter-schutzrechte besser durchsetzen zu können.

Darüber hinaus sollten MieterInnen im Auge behalten, dass sie die Kommuni-

Alle großen Wohnungsunternehmen setzen inzwischen auf digitale Kundenportale. Dieser Service ersetzt aber nicht immer E-Mail oder Telefon.

kation nicht versehentlich vom Postweg auf die Nutzung des Portals umstellen. In der Vonovia-App kann beispielsweise die Umstellung auf rein elektronische Post eingestellt werden. Bei Mieterhöhungen der Vonovia aus 2019 wurde bereits darauf verwiesen, dass auch über das Mieterportal zugestimmt werden könne. Eine Unterschrift unter die Zustimmungserklärung auf Papier wäre dann nicht mehr notwendig.

Ob Mieterhöhung, Vertragsänderungen oder bei anderen Themen: Einer elektronischen Zustimmung, über das Portal oder die App, können Mieter innerhalb von 14 Tagen widersprechen. Normalerweise heißt es: Unterscriben ist unterschrieben!

Wohin geht die Reise?

Für Mieterinnen und Mieter, die für Kleinigkeiten Ewigkeiten in Warteschleifen festhängen, können die Mieterportale eine Erleichterung darstellen. Formulare und Informationen stehen zur Verfügung und müssen nicht extra angefordert werden. Das Melden kleinerer Schäden klappt schnell und einfach. Alle Informationen sind kompakt an einem Ort gebündelt. Internetaffine Menschen können also Zeit sparen.

Mieterinnen und Mieter sollten Meldungen über ein Portal allerdings unbedingt dokumentieren und zur Wahrung von Mieterrechten können Schreiben an den Vermieter sinnvoller sein, etwa bei Mängelanzeigen mit Fristsetzung und Mietminderungen. Die Gefahr besteht, dass der persönliche Kontakt für Mieterinnen und Mieter weiter zurückgeht. Gerade wer keinen Internetzugang besitzt oder in digitalen Angeboten nicht gut zurechtkommt, droht abgehängt zu werden. (mar)



Mit dem Kauf des Straßenmagazins helfen Sie, Obdachlosigkeit zu bekämpfen.

Jeden Monat neu – nur auf der Straße!

bodo – das Straßenmagazin – die besten Geschichten auf der Straße. 2,50 Euro – die Hälfte für den Verkäufer.



/bodo_ev

/bodoev

DER PARITÄTISCHE UNSER SPITZENVERBAND

insp International Network of Great Streets

housing first



BGH

Neues aus Karlsruhe

Freilaufende Hunde rechtfertigen Kündigung

Der Fall

Dieser Rechtsstreit ereignete sich in einer Villa in Charlottenburg. Hier hatte eine Mieterin eine Mehrzimmerwohnung gemietet. Sie hielt zwei Hunde und ließ diese unangeleint im Garten der Villa, zu dem auch ein Kinderspielplatz gehörte, herumlaufen. Die Vermieterin mahnte dieses Verhalten mehrfach ab. Trotzdem änderte die Mieterin ihr Verhalten nicht. So kam es zur Kündigung des Mietverhältnisses und nach nicht erfolgtem Auszug zur Räumungsklage..

Das Urteil

Unstreitig war, dass die Hunde regelmäßig auf den Gemeinschaftsflächen ohne Leine frei herumgelaufen waren. Dies war nach der zum Mietvertrag gehörenden Hausordnung aber verboten. Rechtlich kam es nur darauf an, ob dieses Verhalten eine Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigte.

Der Senat stellte darauf ab, dass die Hunde entgegen der Hausordnung und auch trotz mehrerer Abmahnungen des Vermieters auf den Grünflächen und dem Kinderspielplatz frei herumgelaufen waren. Dies stellte nach Meinung des Gerichts eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar. Die Mieterin hatte auch nach den Abmahnungen des Vermieters ihr Verhalten nicht geändert. Das werteten die Richter sogar als beharrliche Pflichtverletzung. Demgegenüber hatte die Hundehalterin vorgetragen, eine Kündigung sei erst bei konkreten Störungen anderer Mieter, bei Hundekot im Garten oder nach Beschwerden zulässig. Dem folgte der Senat ausdrücklich nicht. Entscheidend waren, das vertragswidrige



Verhalten und die fehlende Reaktion auf die Abmahnungen.

Fazit

Lassen Mieter ihren Hund entgegen der Hausordnung frei auf Gemeinschaftsflächen laufen, kann dass zu einer Abmahnung führen. Reagieren sie nicht darauf, ist eine fristlose Kündigung gerechtfertigt.

BGH-Urteil vom 25.08.2020

VIII ZR 59/20

BGH erschwert Anforderungen an sogenannte Verwertungskündigung

Der Fall

Eine Familie bewohnte seit mehreren Jahrzehnten ein sogenanntes Landarbeiterhaus in Braunschweig. Die monatliche Miete betrug lediglich 60 Euro. Das Badezimmer befand sich nicht, wie die Wohnung, im Hauptgebäude, sondern in einem ansonsten unbenutzten Seitenflügel. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis

mit der Begründung, der Seitenflügel mit dem Bad müsse aus wirtschaftlichen und baulichen Gründen abgerissen werden. Eine Wiederherstellung sei nicht möglich. Der Bereich des Badezimmers sei nur unter erheblichen Gefahren begehbar. Der Einbau eines neuen Badezimmers würde rund 26.000 Euro kosten. Im Hinblick auf die geringe Miete sei dies dem Vermieter nicht zumutbar.

Das Urteil

Da sich die Mieter gegen die Kündigung wehrten, verklagte sie der Vermieter auf Räumung. Nachdem die Vorinstanzen die Klage abgewiesen hatten, landete der Fall schließlich beim Bundesgerichtshof. Die Richter hatten nun zu prüfen, ob die Voraussetzungen der hier vorliegenden sogenannten Verwertungskündigung gegeben waren. Nach dieser Bestimmung hat der Vermieter an der Beendigung eines Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse, wenn er ansonsten an einer angemessene-



nen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Derartige Nachteile sah das Gericht nicht. Zwar erkannten die Richter an, dass durch den Abriss eines Gebäudeteils Unkosten vermieden werden. Der Abriss stelle jedoch keine Realisierung des materiellen Grundstückswertes dar. Dazu hätte der Vermieter vortragen müssen, wie er, nach dem geplanten Abriss des Gebäudeflügels, das freigewordene Grundstück weiter hätte nutzen wollen.

Insoweit sahen die Karlsruher Richter die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung nicht gegeben. Das Gericht hatte dann noch zu prüfen, ob ein überwiegend berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung im Sinne der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz

1 BGB vorläge. Dazu musste das Gericht eine Gesamtabwägung der Interessen des Vermieters am Abriss des Gebäudes und der Mieter am Bestand des Mietverhältnisses vornehmen. Zugunsten des Vermieters war zu berücksichtigen, dass er auch künftig nur eine geringe Miete zu erwarten hätte. Die Kosten für ein neues Bad würden sich also nicht über die Miete finanzieren lassen. Auf der anderen Seite sah das Gericht allerdings die Baukosten, die der Vermieter für den Einbau eines neuen Bades im Haupthaus aufbringen müsste, als überschaubar an.

Zugleich, so betonten die Richter, erhöhe sich durch den Einbau eines Bades der Wert des Grundstücks bzw. des Gebäudes. Der Vermieter erhält also einen

gewissen Gegenwert für den Aufwand. Aus diesem Grund wiesen die Richter die Räumungsklage endgültig ab. Die Mieter können dort wohnen bleiben.

Fazit

Der Bundesgerichtshof hat in einem früheren Urteil den ersatzlosen Abriss eines nur mit erheblichem Aufwand zu sanierenden Wohnungskomplexes nicht beanstandet. Durch das aktuelle Urteil werden die Anforderungen an VermieterInnen, die Mieterinnen und Mietern wegen eines geplanten Abrisses kündigen möchten, deutlich erhöht. Allein mit dem geplanten Abriss lassen sich künftig entsprechende Kündigungen nicht mehr begründen. (mag) **BGH-Urteil vom 16.12.2020 VIII ZR 70/19**

Business as usual

Zwangsräumungen im Corona-Jahr

Seit die Partei „Die Linke“ im Bochumer Rat sitzt – also seit 2004 –, hat sich ihre Fraktion dort angewöhnt, die Verwaltung jedes Jahr nach der Anzahl der Zwangsräumungen zu fragen. Also jenen Terminen, bei denen eine Mietpartei durch einen Gerichtsvollzieher aus der Wohnung geworfen wird. Und so ist für die letzten 16 Jahre lückenlos und öffentlich dokumentiert, wie viele solcher Fälle es jedes Jahr gegeben hat. Die neueste Zahl für 2020 zeigt, dass es trotz aller Beteuerungen fast aller großen Wohnungsunternehmen, im Corona-Jahr niemanden vor die Tür zu setzen, beim Thema „Räumungen“ zugegangen ist wie eh und je.

Zwar war die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen mit 134 so niedrig wie noch nie. Die Zahl der angesetzten Zwangsräumungen war aber mit 268 fast genauso hoch wie der Schnitt der letzten Jahre (siehe Grafik unten).

Die Wohnung ist verloren

Dazu muss man wissen: Wenn eine Zwangsräumung angesetzt, aber dann doch nicht durchgeführt wurde, bedeutet das nicht, dass die Mieter durch einen späten Akt der Gnade des Vermieters dann doch noch in der Wohnung bleiben durften. Es bedeutet in den meisten Fällen nur, dass der Gerichtsvollzieher den Mieter nicht mehr angetroffen hat, weil er es im letzten Moment doch noch geschafft hat, woanders unterzukommen. Die Wohnung ist für den Mieter aber in jedem Fall verloren.

Ein langer Weg

Bevor es zu einer Zwangsräumung kommen kann, muss einiges passiert sein:

1. Der Vermieter hat gekündigt.
2. Der Mieter ist nicht ausgezogen.
3. Der Vermieter hat auf Räumung geklagt.
4. Er hat den Prozess gewonnen, evtl. über mehrere Instanzen.
5. Das Urteil ist rechtskräftig geworden.
6. Der Mieter ist immer noch nicht ausgezogen.
7. Der Vermieter hat die Zwangsvollstreckung des Urteils beantragt.

Der häufigste Kündigungsgrund, der später zu einer Zwangsräumung führt, ist übrigens „Zahlungsverzug des Mieters“, nämlich laut Auskunft der Verwaltung in 9 von 10 Fällen. Eine viel geringere Rolle spielen „Vertragsverletzung des Mieters“

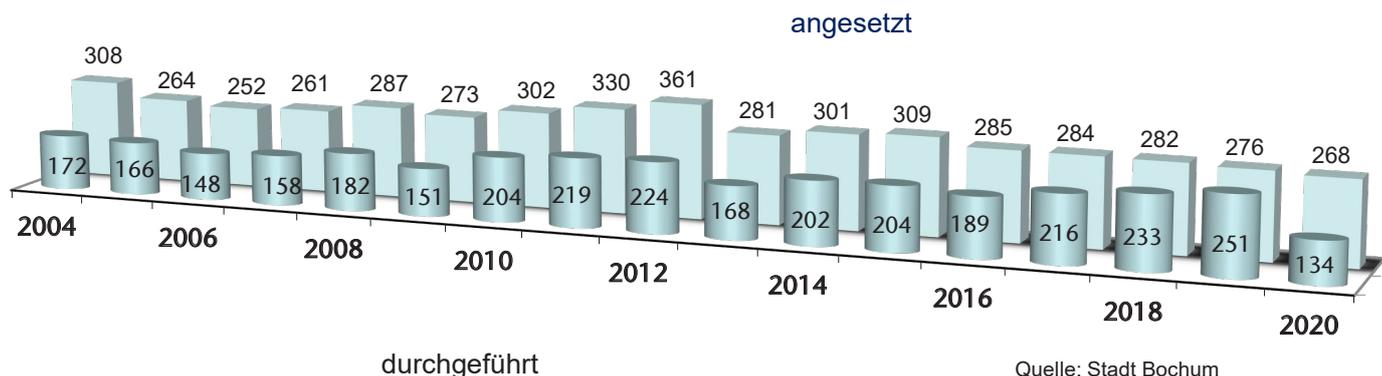
und „Eigenbedarf des Vermieters“. Eine hohe Zahl an Zwangsräumungen ist also ein Armutsindikator für die Stadt.

Armutsindikator

Dafür spricht auch, dass fast alle betroffenen Mietparteien Transferleistungen bezogen haben, also Sozialhilfe, Grundsicherung oder Arbeitslosengeld II. Und in 54 der betroffenen Haushalte lebten Kinder.

Immerhin: Obdachlos werden Zwangsgeräumte nicht automatisch. Denn nach dem Ordnungsbehördengesetz ist Obdachlosigkeit eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, muss also vermieden werden. Die Stadt ist deshalb verpflichtet, Zwangsgeräumten ein Dach überm Kopf anzubieten, wenn diese am Räumungstag noch immer keine Bleibe gefunden haben. Im schlimmsten Fall in einer Notunterkunft.

Zwangsräumungen in Bochum



Februar-Wintereinbruch gefährdet Obdachlose

„bodo“ kritisiert Kältekonzept

„Wir sind in Bochum auf erschreckende Zustände gestoßen.“ So lautete der letzte Satz in der Anmoderation von Lars Tottmann, Moderator bei der WDR-Lokalzeit-Ruhr, zu einem zweieinhalb-minütigen Filmbericht am 8. Februar über die Situation von Obdachlosen nach dem plötzlichen Kälteeinbruch. Anlass war, dass die Obdachlosenzeitschrift „bodo“ in einer Pressemitteilung Alarm geschlagen hatte: Das Kältekonzept der Stadt Bochum, das „bodo“ schon im Dezember heftig kritisiert hatte, funktioniert nicht. Obdachlose stünden bei Minusgraden ohne einen warmen Aufenthaltsort da.

Der Filmbericht des WDR begleitet zwei obdachlose Menschen durch den eiskalten Tag. Der eine steht ergebnislos vor dem Tagesaufenthalt an der Henriettenstraße, der Platz für 10 Personen bietet und schon voll ist. Wärme holt er sich schließlich an den Transformatoren der Jahrhunderthalle. Der andere, ein Gehbehinderter an Krücken, wartet stundenlang vor dem Fliederhaus in der Nähe des Ruhrstadions, wo es Notschlafplätze gibt, aber keinen Tagesaufenthalt.

Tatsächlich ist es so, dass Übernachtungsgelegenheiten für Obdachlose und warme Stuben, wo man sich an kalten Tagen aufwärmen kann, häufig räumlich getrennt sind. Welchen Sinn das macht, ist nicht ersichtlich. Für den Transport von

Schlafstelle zu Tagesaufenthalt soll die BoGeStra sorgen. Doch die stellte den Betrieb ein, als die Kälte kam.

Der bodo-Alarm, vielleicht aber noch mehr der dadurch initiierte WDR-Film, der selbst von extrem Wohlmeinenden kaum als Werbung für die Stadt verstanden werden kann, sorgten schließlich dafür, dass das offizielle Bochum aufwachte. OB Eiskirch persönlich soll interveniert und dafür gesorgt haben, dass die Notschlafstellen während der Kälteperiode tagsüber geöffnet bleiben. Akute Gefahr abgewendet, aber wie ist die Perspektive?

Hotels öffnen!

Das Netzwerk „Stadt für Alle“ hat einen offenen Brief an Oberbürgermeister Tho-

mas Eiskirch und Sozialdezernentin Britta Anger geschrieben mit der Forderung, die wegen Corona geschlossenen und daher leeren Hotels sowie die ebenfalls geschlossenen öffentlichen Einrichtungen wie VHS und Büchereien für Obdachlose zu öffnen.

Die Reaktion kam schnell. Britta Anger reagierte mit einem Antwortschreiben am gleichen Tag. Tenor: Die Obdachlosen in Bochum seien gut versorgt, das Angebot gehe über die Nachfrage hinaus, weitere Maßnahmen seien nicht nötig.

Das sieht „bodo“ ganz anders. Schon im Dezember letzten Jahres hatte das Obdachlosenprojekt das Kältekonzept der Stadt Bochum scharf kritisiert. „Seit Monaten mahnen wir, dass der Corona-Winter für Wohnungslose gefährlicher werden könnte als ohnehin. Und seit Monaten haben wir auf ein städtisches Konzept gewartet, das der durch die Pandemie zugespitzten Lage Betroffener gerecht wird“, sagt „bodo“-Redaktionsleiter Bastian Pütter am 11. Dezember. „Das, was jetzt vorliegt, geht über kommunale Pflichtaufgaben jedoch kaum hinaus.“

Bei den Tagesaufenthalten, so „bodo“, tue sich de facto nichts: Die Öffnungszeiten des Tagesaufenthalts in der Henriettenstraße seien weiter eingeschränkt. Betroffene dürften sich jetzt zwar 45 Minuten dort aufhalten, aber „Im Winter reicht eine so kurze Zeit nicht aus, um sich richtig aufzuwärmen“, so Pütter.



Ohne warme und trockene Aufenthaltsorte sind Obdachlose in Frostperioden extrem gefährdet.

Pestel Institut

Mieten für Geringverdiener besonders stark gestiegen

In Bochum gibt es keinen allgemeinen Wohnungsengpass wie in Bonn, Köln, Düsseldorf oder Münster. Aber es gibt viel zu wenig bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen. Hier sind die Versorgungsquoten praktisch genauso schlecht wie in den Wohnungsnot-Städten am Rhein. Das ist seit Jahren bekannt und praktisch niemand in Politik und Verwaltung leugnet es mehr. Jetzt hat auch noch das Hannoversche Eduard-Pestel-Institut errechnet, dass ausgerechnet für diese Bevölkerungsgruppe die Mieten überproportional steigen.

Die vom Job-Center übernommenen Mieten für Single-Haushalte stiegen innerhalb von gut sechs Jahren (März 2014 bis August 2020) um 18,0 Prozent, während die Verbraucherpreise in diesem Zeitraum nur um 6,5 Prozent zulegten, hat das Institut ermittelt.

„Bei den Mieten wird oft rausgeholt, was rauszuholen ist. Dabei bauen Vermieter auf die Job-Center‘ als ‚zuverlässige Zahlstelle‘. Diese übernehmen zwar nur die Kosten für Wohnungen ‚einfachen Standards‘. Auf genau diese Wohnungen sind aber nicht nur Hartz-IV-Empfänger angewiesen, sondern eben auch die vielen anderen Haushalte mit niedrigen Einkommen“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther.

Regelsatz nicht betroffen

Allerdings gibt es einen entscheidenden Unterschied zwischen den Beziehern von Transferleistungen (Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II) und denjenigen, die aus eigener Arbeit ein geringes Einkommen erzielen. Erstere erhalten die „Kosten der Unterkunft“ zusätzlich zum Regelsatz, so daß sie bei steigenden Mieten keine Einbußen haben, solange die Angemessenheitsgrenzen nicht überschritten werden. Was Wohnungsunternehmen, die sich auf diese Mieter spezialisiert haben, natürlich vermeiden. Die Mietsteigerungen gehen

also zu Lasten der Kommunen.

Wer sein Geld jedoch selbst verdient, auch wenn es wenig ist, für den steht jeder Euro, den der Vermieter mehr kassiert, zum Leben 1:1 weniger zur Verfügung.

Wohnungswechsel wird teuer

Steht – aus welchen Gründen auch immer – ein Wohnungswechsel an, wird es besonders schwierig. Das Angebot an günstigen Wohnungen ist laut Pestel-Institut rar. Und gerade Neuvermietungen nutzen viele Vermieter aus, um Maximalmieten zu erzielen.

Die Verantwortung sieht das Institut dennoch bei der Politik: Denn letztlich habe

eine unzureichende Wohnungspolitik dazu geführt, dass auch in Bochum bei einem insgesamt nahezu ausgeglichenen Wohnungsmarkt die Mieten für einfache Wohnungen stark gestiegen sind.

Fast ein Viertel der Beschäftigten arbeitet nach Angaben des Pestel-Instituts bundesweit im Niedriglohnsektor: Vom Mindestlohnbezieher über Alleinerziehende bis hin zu Rentnern, die ihre kleine Rente mit einem Minijob aufbesserten. „Der Staat agiert inzwischen mangels eigener Wohnungen als Mietentreiber, weil er Mieten akzeptieren muss, bei denen viele Vermieter offensichtlich die Schmerzgrenze ausreizen“, so Matthias Günther.

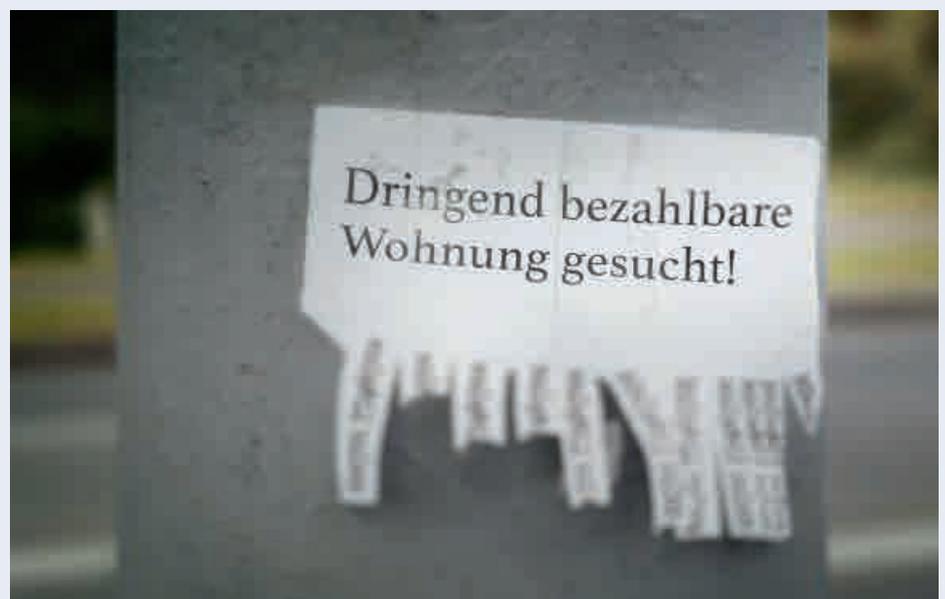


Foto: Pestel-Institut

Bebauungsplan „Am Ruhrort“

Überraschender Rückzug

In Bochum gibt es derzeit rund ein Dutzend Bürgerinitiativen, die sich gegen Bebauungspläne wehren. Manche ziehen die Notwendigkeit, in Bochum Wohnungsbau zu betreiben, generell in Zweifel – und lösen damit auch beim Mieterverein Stirnrundeln aus. Andere wehren sich nur dagegen, dass Wohnungsbau auf der grünen Wiese betrieben und so ökologisch und klimatechnisch wertvolle Flächen versiegelt werden. Zu ihnen gehört die Bürgerinitiative „Grabeland Am Ruhrort“ aus Dahlhausen, die jetzt einen Überraschungserfolg erzielte.

Der Streit tobt um ein Gelände mit ehemaligem Grabeland neben der Dr.-C.-Otto-Fabrik in Dahlhausen. Das Grabeland ist von den früheren Nutzern aufgegeben und stark verwildert. Natürlich hat sich dabei einiges an Flora und Fauna angesiedelt – wie immer, wenn sich der Mensch ausnahmsweise mal raushält. Das Ergebnis, das bestritten auch die Stadtverwaltung nicht, kann man durchaus als „ökologisch wertvoll“ bezeichnen.

Hinzu kommt, dass das Plangebiet mitten in einem Kaltluftsammlerbecken liegt, das man möglichst nicht bebauen sollte, wenn man diese Funktion erhalten will. Immerhin ist Bochum Klimanotstandsgebiet. Und das Dezernat für Immissionsschutz der Bezirksregierung Arnsberg hat erhebliche Bedenken bzgl. der Planung geäußert, denn das Plangebiet liegt direkt neben einer Industrieanlage. Zwischen Wohnbebauung und Industrieanlage sollen aber i.d.R. 300 Meter Abstand eingehalten werden.

Bebauung geplant

Nichtsdestotrotz hatte die Bochumer Stadtverwaltung, die dem Handlungskonzept Wohnen offensichtlich Priorität vor dem Handlungskarte Klimaanpassung einräumt, für dieses Gelände einen Bebauungsplan vorgelegt, der hier rund 60 Einfamilienhäuser nebst den dazugehörigen Straßen und Erschließungsanlagen vorsah.



Das aufgegeben Grabeland Am Ruhrort liegt unmittelbar neben der ehemaligen Dr.-C.-Otto-Fabrik und ist – nicht nur, aber auch deshalb – für Wohnbebauung ungeeignet.

Am 20. Januar hatte die Bezirksvertretung Südwest den Bebauungsplan Nr. 997 „Am Ruhrort“ noch mit ein paar Auflagen passieren lassen. Doch wenige Tage später wurde der Plan völlig überraschend von den Tagesordnungen des Planungsausschusses, des Hauptausschusses und des Rates zurückgezogen. Was war da geschehen?

Gravierende Mängel

Die Bürgerinitiative „Grabeland am Ruhrort“ hatte, unterstützt vom „Netzwerk bürgernahe Stadtentwicklung“ einen umfangreichen Faktencheck erstellt, in dem sie in hunderten Stunden mühevoller Klainarbeit gravierende Mängel an der Planung aufgedeckt hatte (zu finden unter https://stadtentwicklung.net/fach_am_ruhrort/). So waren Umwelt-

schutzaspekte nur unzureichend berücksichtigt wurden. Eine Stellungnahme der Stabstelle Klimaschutz, in der u.a. ein Klimagutachten gefordert wird, wurde gar nicht erst berücksichtigt. Und auch über die „erheblichen Bedenken“ des Dezernats für Immissionsschutz der Bezirksregierung Arnsberg bzgl. der Planung und des fehlenden Abstands zu Industrieanlagen hatte man sich einfach hinweggesetzt.

„Offenbar hat die Verwaltung eingesehen, dass die von uns aufgedeckten Mängel so gravierend waren, dass ein Satzungsbeschluss zumindest zurzeit nicht ergehen kann“, frohlockt Wolfgang Czapracki-Mohnhaupt vom Netzwerk. Und betont kämpferisch: „Protest und Widerstand lohnen sich – immer!“

Mietspiegel verzögert sich

Der neue Mietspiegel 2021 / 2022 für Bochum sollte eigentlich am 1. Januar in Kraft treten, und viele Mitglieder fragen uns bereits danach – am Telefon oder in der Geschäftsstelle. Diese müssen wir vertrösten: Der Mietspiegel ist noch nicht fertig. Ursache ist, dass es bei der Datenauswertung größere Schwierigkeiten gab als sonst. In Bochum ist da kein teures Institut am Werk wie in vielen anderen Städten, sondern der „Arbeitskreis Mietspiegel, bestehend aus Stadt, Haus + Grund und Mieterverein, macht das selbst – unterstützt von einem Statistik-Wissenschaftler. Der Arbeitskreis ist nun aber zuversichtlich, dass der Mietspiegel am 1. April in Kraft treten kann.

„Für Mieter hat die Verzögerung keinerlei Nachteile“, versichert Sabine Mosler-Kühr, Rechtsberaterin und stellvertretende Geschäftsführerin beim Mieterverein. „Im Gegenteil: Mieterhöhungen, die mit dem neuen Mietspiegel begründet werden sollen, kommen so 3 Monate später und werden also auch 3 Monate später wirksam. Das spart also echtes Geld.“

Mieterhöhungen unvermeidlich

Und dass es nach Inkrafttreten des neuen Mietspiegels Mieterhöhungen geben wird, ist sicher. Die Durchschnittsmiete in der Datenerhebung lag bei 6,35 € pro qm. Das sind exakt 8 % mehr als bei der letzten Datenerhebung für den Mietspiegel 2017 / 2018. Über die letzten 4 Jahre (für 2019 / 2020 hatte es eine Fortschreibung nach dem Lebenshaltungskostenindex gegeben) sind die Mieten in Bochum also um durchschnittlich 2 % pro Jahr gestiegen. Mosler-Kühr: „Das klingt zwar moderat, ist aber fast doppelt so hoch, wie im gleichen Zeitraum die allgemeinen Lebenshaltungskosten gestiegen sind.“

Fest steht, dass auch der neue Mietspiegel wieder auf einer sehr guten Datengrundlage stehen wird. 4.124 Datensätze aus der Befragung im letzten Jahr standen nach Ausschluss einiger fehlerhafter oder unvollständiger Fragebögen zur Verfügung. Zum Vergleich: Die berühmten „Sonntagsfragen“ der großen Meinungsvorschungsinstitute werden mit einer gerade mal halb so großen Stichprobe gemacht – bundesweit!

Neu war, dass nach einer Gesetzesänderung jetzt die Mietvertragsabschlüsse der letzten 6 statt 4 Jahre in die Stichprobe einzubeziehen waren. Mosler-Kühr: „Das hat vielleicht geholfen, den Mietenanstieg moderat zu halten.“

Tatsächlich hat sich in diesem Zeitraum einiges verändert. Ein Detail, das im Mietspiegel gar nicht stehen wird, bei der Datenauswertung aber anfiel: Die Mieten in der Stichprobe, die 2015 zuletzt verändert wurden, lagen im Schnitt bei 5,92 €, die von 2020 schon bei 6,60 €. Der Gesamtschnitt betrug dann 6,35 €. Wären wie früher nur die Vertragsabschlüsse der letzten 4 Jahre betrachtet worden, wären es 6,41 € gewesen.

Wie der neue Mietspiegel aussehen wird, darüber sind den Mitgliedern des Arbeitskreises natürlich längst etliche Details bekannt – schließlich arbeiten sie schon einige Monate daran. Hier darüber zu schreiben verbietet sich natürlich. In der nächsten Ausgabe von Mieterforum wird der neue Mietspiegel dokumentiert werden.

Und wenn vor dem 1. April schon eine Mieterhöhung kommt?

„Tja“, schmunzelt Sabine Mosler-Kühr, „dann muss sie weiterhin mit dem alten Mietspiegel begründet werden. Das wäre für Mieter günstiger, und deshalb wird es wohl nur selten passieren. Die Vermieter erwarten ja auch Steigerungen.“



Macht ein paar Überstunden: Der Bochumer Mietspiegel 2019 / 2020

Ärger um „Allianz für Wohnen“

Als der Rat der Stadt Bochum im November 2017 das „Handlungskonzept Wohnen“ beschloss, gab es darin 8 sogenannte „priorisierte Maßnahmen“. Eine davon: Die Bildung eines „Bündnis für Wohnen“. Ziel: „Etablierung einer engen Kooperation und Kommunikation zwischen Kommunalverwaltung, Wohnungsmarktakteuren und Politik.“ Ein „Bündnis mit öffentlichkeitswirksamer Ausstrahlung und Signalwirkung nach außen“ sollte es werden. Übrigens die einzige Maßnahme im Handlungskonzept, in der der Mieterverein irgendeine Rolle spielen sollte. Doch gut drei Jahre später ist offen, ob der das überhaupt will.

Fast zwei Jahre hat sich die Verwaltung Zeit gelassen, ehe sie mit der Umsetzung des Beschlusses begann. Und auch da schien sie noch keine rechte Idee zu haben, was sie mit dem Bündnis – nun „Allianz für Wohnen“ genannt – anfangen sollte. Sie schrieb Wohnungsmarktakteure an und fragte nach, was diese sich denn unter einer solchen Allianz vorstellen würden und welchen Beitrag sie dazu leisten könnten. Einen ambitionierten Eindruck machte das nicht.

Bei einem ersten Treffen im Januar 2020 fühlte sich Michael Wenzel, Geschäftsführer des Mietervereins, dann völlig fehl am Platz. „Um mich herum“, erinnert er sich, „waren jede Menge Wohnungsunternehmen, Bauträger, überregionale Verbände der Wohnungswirtschaft, Architekten, Banker, Bausparkassen – aber niemand außer mir, der die Nachfragerseite vertreten hätte. Kein Sozialverband, keine Gewerkschaft, kein Kinderschutzbund oder Jugendring, keine Caritas, Diakonie oder bodo, die sich um Obdachlose kümmern, nicht mal so etablierte Verbände wie Der Paritätische oder die AWO waren vertreten. Das war keine Allianz für Wohnen, das war eine Allianz für Bauen – und der Mieterverein das Feigenblatt.“

Auch Umweltverbände, die sich um die Klimaauspekte beim Bauen Gedanken machen könnten, suchte man vergeblich. Und die allen Teilnehmern eingeschränkte Vertraulichkeit machte einen seltsamen Eindruck. Als wenn es etwas zu verbergen gäbe.



Fühlt sich fehl am Platz: Mietervereins-Geschäftsführer Michael Wenzel.

Dass Wenzel seinem Unmut deutlich Luft machte, zeigte sogar ein bisschen Wirkung. Bevor nach langer Corona-Pause im Januar ein zweites, nunmehr virtuelle Treffen angesetzt war, meldeten BUND und NABU, sie seien zur Beteiligung an der Allianz eingeladen worden. Dem Arbeitskreis Umweltschutz (AKU) wurde hingegen die Teilnahme ausdrücklich verweigert.

Erweiterung später?

Inzwischen gibt es eine „Mitteilung der Verwaltung“ an den Ausschuss für Strukturentwicklung. Darin steht: „Wohnungsmarktakteur*innen sowie Verbände, die sich im erweiterten Sinne mit dem Thema Wohnen befassen und lokal vor Ort vertreten sind, können sich ebenfalls der Allianz für Wohnen in Bochum anschließen. Dies ist fortlaufend möglich.“

Kaschiert wird dabei vor der Politik, dass dies erst ermöglicht wird, nachdem die „Allianzvereinbarung“ unterzeichnet ist, mit der die Arbeitsthemen der Allianz verbindlich für alle Beteiligten vereinbart werden sollen. Mit anderen Worten: Die Themen und Inhalte werden vornehmlich von der Anbieterseite gesetzt, danach können andere dazu kommen.

An der Allianzvereinbarung hatte der Mieterverein bereits erhebliche Kritik. Nicht, das irgendetwas im bisherigen Textentwurf falsch wäre. Es fehlt nur faktisch alles, was einkommensschwachen Haushalten helfen könnte:

- Bestandsmaßnahmen konzentrieren sich auf Modernisierungsförderung, aber nicht auf den Erhalt zurzeit noch vorhandener bezahlbarer Bestände oder gar auf die Reaktivierung von Leerständen oder die Sanierung von Schrottimmobilien.
- Es gibt kein systematisches Konzept zur Verhinderung unnötigen Leerstands, keine Aussagen zur Wohnungsaufsicht und keinen Willen, Zweckentfremdung aktiv zu bekämpfen.
- Die Einbindung bürgerschaftlichen Engagements und eine klare Aussage zu einer fairen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fehlt völlig.

Der Mieterverein hat seine Kritik am bisherigen Verfahren in einem Brief an OB Thomas Eiskirch und Stadtbaurat Markus Bradtke, der auch an die Fraktionen im Rat ging, klargestellt. Gespräche sind terminiert.

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

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](https://twitter.com/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 44793	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524
Holger Kühn	44866 44869	MV Wattenscheid	96 11 432 Mo, Do: 02327 / 88403
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791		96 11 434
York Redeker	44799 44803	Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Witten	96 11 436
Judith Zahn	44805		96 11 438



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



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!

Das zahlt sich aus!
10 %
Mieterverein-
Rabatt
auf den bereits reduzierten Abopreis

Adressänderungen bitte sofort mitteilen.
Unzustellbare Exemplare bitte zurück an den Herausgeber!

oder Mieterverein ...

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

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