

# MIETERFORUM

7. JG. Nr. 26, IV/2011

AUSGABE BOCHUM/HATTINGEN

**Deutsche Annington:**

## Herbstgewitter über Dächern

● Beitragsanpassung

● Winterpflichten

## Strommessgeräte

**Wieviel Strom** verbraucht Ihre Waschmaschine bei 30 Grad? Oder wieviel Ihr Fernseher im Standby-Betrieb? Das sagen Ihnen unsere Strommessgeräte auf 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 Kautionshöhe von 50 Euro zu hinterlegen, die Ihnen bei ordnungsgemäßer Rückgabe selbstverständlich wieder ausbezahlt wird.

Details zu den Regeln der Ausleihe erfahren Sie unter der Rufnummer 0234 – 96 11 40.



## Ortstermine

**Wohnungsmängel?** Feuchtigkeitsschäden? Begleitung bei der Wohnungsübergabe?

Unser Mann im Außendienst kommt zu Ihnen nach Hause. Dipl. Ing. Bernd Eckstein ist Baubiologe und Energieberater mit BAFA-Zulassung. Im Preis von 75 € (Preisänderungen vorbehalten) sind Anfahrt, Kurzgutachten und Mehrwertsteuer enthalten.

Kontakt: T: 02302 / 58 54 77, F: 02302 / 58 54 75, Mail: b-eckstein@versanet.de. In Zweifelsfällen klären Sie die Notwendigkeit einer Ortsbegehung vorher mit Ihrem Rechtsberater oder Ihrer Rechtsberaterin.



## Verbraucherzentrale

**Rabatte für Mitglieder** des Mietervereins Bochum gibt es bei der Verbraucherzentrale in der Großen Beckstraße 15. So ist die Nutzung der „Infothek“, die normalerweise 3 € kostet, für unsere Mitglieder kostenlos. Beim Kauf von Broschüren oder anderen Publikationen gibt es einen Preisnachlass von 10 Prozent.

Eine Bescheinigung über Ihre Mitgliedschaft erhalten Sie in unserer Bochumer Geschäftsstelle, die nur 200 Meter entfernt ist. Auf Wunsch senden wir Sie Ihnen auch per Post nach Hause.

Öffnungszeiten der Verbraucherzentrale:

Mo: 9.30 - 13.00 + 14.00 - 17.00

Di: 9.30 - 17.00

Mi: nach Vereinbarung

Do: 9.30 - 13.00 + 14.00 - 19.00

Fr: 9.30 - 14.00

Tel: 0234 / 66044

## Mediation



**Bei Streit unter Mietern** übernimmt der Mieterverein keine rechtliche Vertretung. Das verbietet unsere Satzung. Wir bieten aber die Möglichkeit einer Mediation an. Sie kann helfen, Nachbarschaftskonflikte ohne Krieg zu lösen.

Wir arbeiten zu diesem Zweck mit Anja Buschmann zusammen, Dozentin für Physiotherapie und erfahrene Mediatorin. Ihre Methode ist die der „gewaltfreien Kommunikation“ nach Dr. Marshall Rosenberg.

Wenn Sie das Angebot interessiert, wenden Sie sich zunächst an Ihre/n zuständige/n Rechtsberater/in. Es folgt dann zunächst ein 4-Augen-Gespräch mit Frau Buschmann und anschließend - wenn die andere Seite mitmacht - die eigentliche Mediation. Die Beratung ist für Mitglieder kostenlos.

Internes:  
**Beitragsanpassung ab 2012** S. 4

**Mieterverein warnt vor  
Annington-Inkasso** S. 5

Malerviertel:  
**Ende eines Streits** S. 6

Evonik-THS-Fusion:  
**Neuer Immobilienriese** S. 7

Deutsche Annington:  
**Herbstgewitter  
über Dächern**  
S. 8 - 9



Kündigungsschutz in NRW:  
**Rot-Grüner Murks** S. 10

Neu:  
**Betriebskostenspiegel NRW** S. 11

Recht:  
**Winterpflichten** S. 12 - 13

Satire:  
**Der Weihnachtsmann,  
der zu viel wusste** S. 14



**Befreit die Wohnraumförderung!** S. 15

BGH-Urteile:  
**Betriebskosten** S. 16  
**Kaution** S. 17

Neuer Heizspiegel:  
**Gutschein für kostenfreies  
Heizgutachten** S. 18

**Mietspiegel Hattingen verlängert** S. 19

Kosten der Unterkunft:  
**Bochumer Praxis rechtswidrig** S. 20

Soziales:  
**Ein Ticket, das den Namen  
nicht verdient** S. 21




## Familienfreundlich Wohnen?

Kinder sind unsere Zukunft.  
Aber wohnen in einer Strohütte?  
Wir bauen sichere Häuser.

Sie können helfen, mit uns!

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

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

Spendenkonto DESWOS 660 22 21  
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98

# Beitragsanpassung

Zum 01. Januar 2012 werden die Mitgliedsbeträge nach drei Jahren leicht angepasst. Dies ist notwendig, um die Preissteigerungen aufzufangen, die seit der letzten Beitragsanpassung zum 01. Januar 2009 bei rund 4,5 Prozent lagen.

„Wesentlicher Kostenfaktor sind bei uns die Personalkosten,“ betont Geschäftsführer Michael Wenzel. Beim Personal sei seit 2009 aber auch viel getan worden, etwa durch eine dauerhafte Personalaufstockung in der Rechtsberatung und durch Neueinstellungen im Servicebereich. „Es ist einfach so, dass die Mitglieder uns wesentlich häufiger

in Anspruch nehmen, als in früheren Zeiten,“ so Wenzel. Dies sei aber nur mit einem verstärkten Personaleinsatz zu bewältigen, denn kein Mitglied sei heutzutage noch bereit, drei Wochen auf einen Beratungstermin zu warten.

Selbstverständlich besteht für Mitglieder mit geringem Einkommen weiterhin die Möglichkeit, ihren Beitrag um 25 Prozent reduzieren zu lassen. Inzwischen machen rund 1.000 Mitglieder von dieser Möglichkeit Gebrauch. Einfach in einer unserer Geschäftsstellen einen Bescheid des Jobcenters, der Wohngeldkasse, des Sozial- oder des Bafög-Amtes vorlegen. Wichtig: Eine rückwirkende Beitragsermäßigung ist aus organisatorischen Gründen nicht möglich!

Die Anpassung betrifft alle Beitragsklassen. Die Standard-Mitgliedschaft kostet künftig glatte 7, die Premium-Mitgliedschaft 9 und der U 27-Tarif 5 Euro im Monat. Die Basis-Mitgliedschaft wird ab 1. Januar einmalig 50 Euro kosten. Gewerbemietler zahlen einheitlich 1 Euro mehr. Und für Altmitglieder, die noch nicht ins neue Beitragssystem überführt sind, steigt das monatliche Salär um 30 Cent.

Wenn Sie Fragen zu den neuen Beiträgen oder zum Thema Beitragsermäßigung haben, wenden Sie sich bitte an die Bochumer Geschäftsstelle unter (0234) 96 11 40 oder direkt an die Geschäftsführung unter (0234) 96 11 440.

## Sie haben gewonnen

Na gut - unsere Hoffnung, mit dem Preisausschreiben eine Massenteilnahme an der Mietspiegel-Befragung auszulösen, haben sich nicht erfüllt. Ganze 105 Fragebögen sind bis zum 30. November bei uns eingetrudelt. Aber versprochen ist versprochen. Deshalb haben wir – selbstverständlich unter Ausschluss des Rechtswegs – folgende Gewinner ausgelost:

**1. Der Hauptpreis**, ein Kurzurlaub im Ringhotel „Weißer Hirsch“ in Wernigerode (großes Bild), geht an Rolf Ricke aus Weitmar.



**2. - 5. Preis:** Die ECE-Einkaufsgutscheine im Wert von je 50 Euro haben gewonnen: Yvonne Kleinert aus Eppen-



dorf, Rolf Marik aus Gerthe, Karl Josef Schmücker aus Querenburg und Dieter Jansen aus Weitmar.



**6. - 10. Preis:** Fünf Gutscheine im Wert von 20 Euro gehen an: Horst Müller aus Weitmar, Vera Smolka aus Hofstede, Lothar Glodde aus Weitmar, Walter Plutta aus Dahlhausen und Friedhelm Kaffke aus Langendreer.

**11. - 15.**

**Preis:** Und das Mieterlexikon haben gewonnen: Anna-Maria Schwalm aus Höntrop, Karola Zahn aus Gerthe, Nils Wagenknecht aus Hamme, Norbert Sullei aus Werne und Sigrid Bierman aus Wiemelhausen. Herzlichen Glückwunsch!



# Mieterverein warnt vor Annington-Inkasso

**Die Deutsche Annington ist Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen – und offenbar in Geldnöten. In diesem Sommer hat sie sich einen neuen Trick ausgedacht, an das Geld ihrer Mieter heranzukommen. Sie gründete ein Tochter-Unternehmen namens „Deutsche Wohn-Inkasso GmbH“. Das übernimmt seither das Mahnwesen, wenn Mieter vermeintliche oder tatsächliche Zahlungsrückstände haben – gegen einen saftigen Aufpreis. Jetzt gibt es auch in Bochum und Hattingen erste Opfer.**

Yvonne Külgen wohnt schon viele Jahre an der Blankensteiner Straße in der Hattinger Nordstadt. Und seit die Häuser der Deutschen Annington gehören, gibt es immer wieder Ärger. Vor allem mit den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen stimmt immer irgendetwas nicht. Deshalb ist sie Stammkundin beim Mieterverein, der eine dicke Akte führt.

Immer wieder hat der Mieterverein Abrechnungen beanstandet und Yvonne Külgen hat die Zahlungen gekürzt. Zuletzt behielt sie knapp 40 Euro ein, weil die Warmwasserkosten ausschließlich nach qm umgelegt worden waren – was unzulässig ist. Mahnungen ihrer Vermieterin sind ihr deshalb nichts Neues. Neu war aber, was sie am 14. Oktober im Briefkasten hatte.

Das war eine Mahnung der Deutschen Wohn-Inkasso, die 112,09 € von ihr verlangte. Interessant war die Zusammensetzung des Betrags: 35,59 € betrug die Hauptforderung, 31,50 € die Mahngebühren inklusive Vormonate, dazu kamen 37,50 € Inkassogebühren und 7,50 € Auslagenpauschale.

Angefügt war ein „Kostenblatt“, das in langen Zahlenreihen sämtliche Forderungen und Zahlungen seit Jahresbeginn auflistet, aus dem aber weder hervorgeht, worin die eigentliche Hauptforderung bestehen soll, noch, wann die ganzen Mahngebühren entstanden sein sollen. Aufgelistet ist nur eine einzige Mahngebühr von 4,50 €.

Genauso aufgeblasen wirkt die Wohn-Inkasso-Forderung an Maud Herrlein vom Freigrafendamm in Bochum. Bei Ihr werden aus 16,99 € Hauptforderung Gesamtkosten in Höhe von stolzen 70,99 €. Darin enthalten auch 9 € Mahngebühren – obwohl sie gar keine Zahlungserinnerungen bekommen hatte. So ist auch ihr nicht klar, worin überhaupt die Forderung der Deutschen Annington besteht.

Rechtsanwältin Jutta Hüppop vom Mieterverein hält das ganze Verfahren für unzulässig: „Vermieter sind zu einer sparsamen Bewirtschaftung verpflichtet und dürfen ihren Mietern keine unnötigen Kosten aufhalsen. Und von professionellen Wohnungsunternehmen verlangen die Gerichte, dass sie normale Tätigkeiten selbst durchführen. Schließlich beschäftigen sie genug fachkundiges Personal. Selbst eine Kündigung, an der nichts besonders kompliziert ist, dürfen sie nicht einem Anwalt übergeben, sondern müssen das selbst machen. Und da soll eine simple zweite Mahnung solche Kosten nach sich ziehen?“

Der Mieterverein hat die Forderung zurückgewiesen – und rät allen anderen Betroffenen, dies ebenfalls zu tun. Die Deutsche Annington selbst nennt diese dreiste Abzocke übrigens einen „neuen Service für säumige Mieter“.



Annington-Wohnungen an der Blankensteiner Straße: Die „Deutsche Wohn-Inkasso GmbH“ hat die Hattinger Nordstadt erreicht.

## Kundendienst? Fremdwort!

**Dass die Deutsche Annington ein Problem mit dem Service hat, seit sie das Callcenter eingerichtet hat, pfeifen die Spatzen von allen Dächern. Wahrscheinlich deshalb ist jetzt die Rückkehr der Hausmeister angekündigt worden (siehe Seite 8). Aber was Volker Hecht\* aus Hattingen im Oktober erlebte, hat nun wirklich einsame Qualität.**

Volker Hechts Rollade vor dem Küchenfenster ist kaputt. Eine Lamelle ist durchgebrochen. Der Mieter musste sie notdürftig mit einer Latte abstützen. Seither ließ sie sich natürlich nicht mehr bewegen.

Dreimal hat Volker Hecht versucht, die Deutsche Annington telefonisch von dem Mangel in Kenntnis zu setzen - ohne Erfolg. Auch auf seine schriftliche Eingabe erfolgte keine Reaktion. Da begab er sich persönlich in die Philippstraße 3 zum Firmensitz.

Der Pförtner teilte ihm mit, es befände sich ein Telefon im Erdgeschoss - er müsse nur die Nummer 2 wählen. Das tat Volker Hecht. Er erreichte eine Bandansage, die mitteilte, dass der Notruf nur montags bis freitags zur Verfügung stehe. Auf seine Erklärung, es sei Freitag, wurde die Verbindung getrennt!

\* Name geändert

## Ende eines Streits

Am 20. September wurde im Amtsgericht Bochum ein Kriegsbeil begraben, dass etliche Menschen und Institutionen in Bochum drei Jahre lang in Atem gehalten hat. Genossenschaft und Mieter im Malerviertel schlossen einen Vergleich, der nun auch den juristischen Teil des Streits um die Bäume beendet hat.

Zum ersten mal waren tatsächlich alle fünf Beklagten da, als Amtsrichter Haardt die Verhandlung eröffnete. Fünf Menschen, deren Namen die Polizei notiert hatte an jenem Rosenmontag im Jahre 2010, weil sie unter den Bäumen gestanden hatten, die die Baugenossenschaft Bochum fällen lassen wollte. Fünf Menschen, die mehr oder weniger willkürlich herausgegriffen worden waren, die nichts anderes getan hatten als ein Dutzend Andere auch. Doch Etliche waren wohl der Aufmerksamkeit der Polizei entgangen, Andere von der Genossenschaft „begnadigt“ worden.

Von diesen fünf aber – eine war nicht einmal Mieterin im Malerviertel, sondern nur zu Besuch – wollte die Baugenossenschaft Schadensersatz in Höhe von 654,35 Euro. Die Mehrkosten sollen entstanden sein dadurch, dass die Firma Emkes an diesem Morgen wieder abrücken musste, ohne alle Bäume gefällt zu haben.

Zahlreiche Appelle von außen – dass so ein Rechtsstreit unpassend ist, wenn um den eigentlichen Streitgegenstand inzwischen ein Kompromiss gefunden wurde und die Kontrahenten wieder aufeinander zugehen (wir berichteten)

– hatten allerdings dazu geführt, dass die Vergleichsbereitschaft auf beiden Seiten recht hoch war.

Die Anwälte hatten gründlich vorgearbeitet, und so war bereits ausgehandelt, dass man sich sowohl bei der eigentlichen Schadensersatzforderung als auch bei den Verfahrenskosten auf halbem Wege treffen wollte. Die Genossenschaft bestand aber darauf, dass die Mieter die Gesetzeswidrigkeit ihres damaligen Handelns schriftlich einräumten.

Dazu waren diese sogar bereit – es ging nur noch um die Formulierung. Und Amtsrichter Haardt besaß das Geschick, eine zu finden, auf die sich beide Seiten einigen konnten. Damit endete ein dreijähriger Krieg, bei dem es auf allen Seiten nur Verlierer gab:

- die Mieter, die letztlich nur einen der bedrohten Bäume retten konnten, aber eine anspruchsvollere Neubeplantzung durchsetzten (und sich ansonsten heillos untereinander zerstritten);
- die Genossenschaft, die sich über Jahre schlechte Presse wegen Betonpolitik einhandelte;
- die Stadtverwaltung, deren Fällgenehmigungen sich als äußerst zweifelhaft entpuppten;
- und sogar der Mieterverein musste sich gelegentlich den Vorwurf anhören, kein Erfolg versprechendes Konzept gehabt zu haben.

Die Umbauten und Modernisierungen im Malerviertel, denen die Bäume im Wege waren, sind noch in vollem Gange. Nur die Zeit wird zeigen, ob die Kontrahenten aus den Erfahrungen der Vergangenheit gelernt haben, künftig den Konsens zu suchen, bevor es wieder kracht.



*Die neuen Bäume im Malerviertel stehen in Mulden, damit nach der geplanten Geländeumkehr alles passt.*

## Personalien

### Im Landesvorstand



Die NRW-Landesdelegiertenversammlung des Deutschen Mieterbundes hat am 15. Oktober unter anderem einen neuen Vorstand gewählt. Mit dabei ist Sabine Mosler, 45, seit 2007 Rechtsberaterin und seit 2011 stellvertretende Geschäftsführerin beim Mieterverein Bochum.

### In Ausbildung



Im September hat Kateryna Cherevko, 19, ihre Ausbildung bei uns angefangen. Zuvor hat sie ihr Fachabitur am Louis-Baare-Berufskolleg gemacht, und wenn alles glatt geht, wird sie in drei Jahren ihren Abschluss als Bürokauffrau machen. An der Stelle beim Mieterverein hat sie vor allem interessiert, dass sie hier viel Kundenkontakt hat und nicht nur am PC sitzt.

*Die Leinwand ist dunkel, und aus dem Off hört man Stimmen sagen, was so gut daran ist, für dieses Unternehmen zu arbeiten. Schnitt. Zu gewaltiger Musik schwebt von links der Name der Stadt Essen ein, Firmensitz von Evonik Wohnen. Von rechts kommt Gelsenkirchen, wo die THS zu Hause ist. Beide drehen sich umeinander, scheinen miteinander zu tanzen. Weitere Städtenamen kommen hinzu, Lünen, Herne, Bochum, Dortmund, Aachen, immer mehr, 79 insgesamt, so viele, wie die beiden Unternehmen zusammen Standorte haben. Die Namen wirbeln eine Weile umeinander herum und bilden schließlich ein Herz, das schlägt. Schnitt. Der neue Name des aus Evonik und THS entstehenden Unternehmens leuchtet auf: VIVAWEST. Wohnen, wo das Herz schlägt. Minutenlang Applaus folgt.*

## Ein neuer Stern am Immobilienhimmel?

**Ein bisschen** war die Show ja schon gestohlen, als sich am Nachmittag des 2. Dezember gut 1500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der beiden Unternehmen zur Belegschaftsversammlung in der „Kraftzentrale“ des Landschaftsparks Nord in Duisburg trafen. Denn die WAZ hatte den Namen, den das neue Unternehmen tragen wird, am Morgen bereits veröffentlicht. Journalismus als Spielverderber.

Dennoch war die Inszenierung aufwändig. In der riesigen Halle waren Tribünen für die Anwesenden aufgebaut, die von weißen Vorhängen umgeben waren. Auf zwei Leinwänden wurde der neue Werbefilm gezeigt. Dann weist eine Stimme auf die Fusion hin, die zum 1. Januar wirksam wird. Doch: „Bereits heute geht der Vorhang auf!“ Und plötzlich war der weiße Vorhang hinter der Bühne weg, und dahinter waren noch einmal genauso viele voll besetzte Tribünen. Effektiv gemacht: Das Beste aus zwei Welten, eines der zahlreichen Mottos des Tages.

Die folgenden zwei Stunden enthielten eine Menge Reden. Und eine beeindruckende Tanz-Show. Robert Schmitt (Vorsitzender der Geschäftsführung), Personalvorstand Thomas Wessel, Ministerpräsidentin Hannelore Kraft (die Vorsitzende des Kuratoriums der RAG-Stiftung ist), Klaus Engel (Vorstandsvorsitzender der Evonik Industries) und IGBCE-Chef Michael Vassiliadis hielten Grußworte, die jedoch wenig Neues brachten. Denn die Einzelheiten zur Fusion sind seit langem bekannt.

VIVAWEST wird 130.000 Wohnungen bewirtschaften und damit das größte Immobilienunternehmen in NRW und das drittgrößte in Deutschland sein. Vier annähernd gleich stark beteiligte Eigentümer tragen die Firma: Evonik Industries, derzeit noch Allein-Eigentü-



merin von Evonik Wohnen; der Evonik Pensions-Treuhand Fond; die IGBCE, der jetzt die Hälfte der THS gehört; und die RAG-Stiftung, die bisher 75 % der Anteile an Evonik Industries hält.

Evonik Industries allerdings wird sich – auch das ist bekannt – ab 2013 nach und nach zurückziehen. „Als Chemieunternehmen sind wir langfristig nicht der richtige Partner für Sie, weil wir einen anderen Weg am Kapitalmarkt gehen müssen“, sagte Klaus Engel den Beschäftigten. „Ihr Weg führt nicht an die Börse und nicht nach Übersee, sondern hier in diese Region, mit stabilen Eigentümern.“ Engel versprach noch einmal, dass ein langfristig engagierter Gesellschafter gesucht werde. „Wir sind nicht in Eile und nicht unter Zugzwang!“

1800 Beschäftigte in fünf Dienstleistungsgesellschaften mit 14 Kundencentern und zahlreichen Servicebüros in den Quartieren sowie eine neue, zentrale Kundenberatung am künftigen gemeinsamen Firmensitz im Gelsenkirchener Nordstern-Park sollen sich um die 300.000 Menschen kümmern,

die in den Wohnungen leben. Ein Call-Center werde das ganz sicher nicht werden. Denn, so weiß Klaus Engel, „viele Mieter kontaktieren uns nur, wenn sie Probleme haben, und sie messen uns an der Schnelligkeit der Problemlösung.“

Da will VIVAWEST ganz vorne sein – und sieht in der Nähe zum Mieter und in einer nachhaltigen Bewirtschaftung einen Wettbewerbsvorteil. Robert Schmitt erinnerte daran, wer noch vor 20 Jahren die großen Wohnungsunternehmen in NRW waren: VEBA Wohnen, Thyssen-Krupp-Immobilien, Gagfah und LEG. Heute heißt die Hälfte von ihnen anders und alle vier gehören Real-Estate-Trusts oder REITs – also ausschließlich renditeorientierten Anlegern.

VIVAWEST soll in NRW verwurzelt bleiben und einen „dritten Weg“ gehen. Wenn alle Versprechen gehalten werden, die an diesem Freitagnachmittag gegeben wurden, könnte tatsächlich das Korrektiv zu den „Heuschrecken“ entstehen, dass der Wohnungsmarkt an Rhein und Ruhr so dringend braucht. (aha)