13. JG. Nr. 49, III / 2017

Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Es wird gewählt:
Der Kampf um Berlin

Rat vertagt Satzung:
Wird Leerstand verboten?

Hattingen:
Neuer Mietspiegel

www.mieterverein-bochum.de

Mietervereine:
***Neue Mediatorin** .....S. 4*

Baumkontrolle:
***Zulässige Nebenkosten?** .....S. 5*

NRW:
***Bauordnung behindert** .....S. 6*

Mieterschutz in NRW:
***Das große Streichkonzert** .....S. 7*

***Wohnungspolitik**:*
***Der Kampf um Berlin** .....S. 8*

Kündigungsschutz:
***Wie ein Schweizer Käse II** .....S. 10*

Photovoltaik:
***Mieterstron** .....S. 12*

Smart Home:
***Bequem aber gefährlich** .....S. 14*

BGH-Urteile:
***Neues aus Karlsruhe** .....S. 16*

Rat bejaht Dringlichkeit:
***Zweckentfremdungs-satzung für Bochum?** .....S. 18*

Hattingen:
***Neuer Mietspiegel** .....S. 20*

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)

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

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

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

***Titelbild:** pixabay.com*
***Druck:** Lensing-Druck, Dortmund*
***Auflage:** 20.000*

Mieterverein

Sozialamt übernimmt Beiträge

Die Stadt Bochum übernimmt unter bestimmten Voraussetzungen wieder die Mitgliedsbeiträge für den Mieterverein für Bezieher von Leistungen nach dem SGB II, dem SGB XII oder dem Asylbewerber-Leistungsgesetz.

Wenn bei der Betreuung einer leistungsberechtigten Person erkennbar wird, dass ihre Vermieterin oder ihr Vermieter aus dem Mietverhältnis möglicherweise ungerechtfertigte Ansprüche stellt oder gebotene Handlungen unterlässt und fachliche Beratung geboten erscheint, können die pauschalen Beratungskosten für den Mieterverein Bochum übernommen werden. Gemeint sind vor allem Probleme mit Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, Wohnungsmängeln, Kündigungen und Renovierungen.

Betroffene Hilfeempfänger besprechen den eventuellen Beratungsbedarf am besten mit ihrem Sachbearbeiter beim Jobcenter oder Sozialamt. Nach einem schriftlichen Antrag kann dieser dann eine Kostenübernahme-Bescheinigung ausstellen. Die Mitgliedschaft im Mieterverein wird pauschal vergütet und endet automatisch.

Christine Tölle wiedergewählt

Die Mitgliederversammlung des Mietervereins hat Christine Tölle für weitere fünf Jahre in ihrem Amt bestätigt. Tölle ist seit 2003 2. Vorsitzende, zuvor war sie zwei Jahre Beisitzerin. In der Kontrollkommission wurde auch Ralf Finke für fünf Jahre wiedergewählt.

Von Rentnerinnen und Wiedereinsteigerinnen

Die eine geht, die andere kommt wieder: Im Mieterverein gibt es einen weiteren Personalwechsel. Nach fast 30 Jahren im Betrieb ging unsere Rechtsberaterin Gisela Krieter Ende August in den Ruhestand. Aus der Babypause zurück meldet sich dagegen Anna Schwehm. Sie übernimmt dabei den Postleitzahlenbereich 44805 und 44809 von Hannelore Feldermann (Gerthe, Hiltrop, Kirchharpen, Hofstede, Hamme). Frau Feldermann wiederum tritt Gisela Krieters Nachfolge in Wattenscheid an (Postleitzahlen 44866, 44867, 44869) und übernimmt auch die Beratung in der Wattenscheider Geschäftsstelle in der Nikolaistraße 2.

Kommt wieder: Anna Schwehm

Geht nach Wattenscheid: Hannelore Feldermann

Geht in Ruhestand: Gisela Krieter

Neue Frau für die Mediation

Beim Mieterverein gibt es einen weiteren Personalwechsel. Anja Buschmann, die für uns seit vielen Jahren das Angebot an Mitglieder realisiert, Streit mit anderen Mietern durch eine Mediation zu lösen, verlässt uns, da sie sich hauptberuflich weg von Bochum orientiert. Ihren Part übernimmt Susanne Jacob, studierte Pädagogin (M. A.) und Systemisch-Integrative Therapeutin und -Sozialtherapeutin. MieterForum stellt die Neue vor.

Susanne Jacob

Nicht selten haben Mitglieder des Mietervereins kein Problem mit ihrem Vermieter, sondern einem anderen Mieter. Das ist dann auch für den Mieterverein ein Problem. Denn Mieter gegen andere Mieter vertreten darf er nicht. Das verbietet die Vereinssatzung. Logisch: Denn Mieter gegen Mieter könnte allzu leicht bedeuten: Mitglied gegen Mitglied. Ein klassischer Interessenkonflikt.

Um nicht Mitglieder, die extra wegen eines Nachbarschaftsstreites eingetreten sind, sofort wieder nach Hause schicken zu müssen, haben wir ein Alternativangebot: Durch eine Mediation kann versucht werden, den Mieterstreit zu schlichten. Das geht natürlich nur, wenn beide Parteien dazu bereit sind.

Diese Aufgabe hat in diesem Sommer Susanne Jacob von Anja Buschmann übernommen. Auch sie arbeitet nach der Methode der „gewaltfreien Kommunikation" nach Marshall Rosenberg. Ihr beruflicher Werdegang ist allerdings anders.

„Als Systemikerin arbeite ich lösungsorientiert", erklärt sie. „Es geht nicht darum, zu ergründen, wie ein Streit angefangen hat, wer schuld daran ist und wer nachgeben sollte oder wo ein Kompromiss liegen könnte. Es geht darum, auf die Dynamik zwischen den Parteien zu schauen. Salopp gesagt: Was läuft da eigentlich ab zwischen den beiden?"

Denn die Erfahrung lehrt, dass der eigentliche Streitgegenstand häufig austauschbar ist. Dafür aber machen sich die Streithähne oft nicht klar, worum es ihnen selbst oder den anderen jenseits der Vordergründigkeit eigentlich geht. Jacob: „Jemand schließt die Tür nicht ab. Das stört mich, weil ich ein Sicherheitsbedürfnis habe. Das sage ich aber nicht, sondern poche auf die Hausordnung. Der andere hält mich dann vielleicht für einen Prinzipienreiter, und die kann er nicht leiden. Ein Sicherheitsbedürfnis dagegen würde er wahrscheinlich verstehen. Denn das hat ja eigentlich jeder, nur nicht immer auf die gleiche Art."

Mediation setzt natürlich voraus, dass beide Parteien offen dafür und bereit zu reden sind. „Ist das nicht der Fall, biete ich an, den Betroffenen dabei zu helfen, Wege zu finden, mit der Situation weiterzuleben" sagt Susanne Jacob. „Häufig hilft es ja, eine Anlaufstelle zu haben, wo man seinen Frust abladen kann. Die Betroffenen fühlen sich oft wie in einer Sackgasse und empfinden Leidensdruck. Ich versuche, die Menschen zu einem anderen Blick auf die Situation anzuregen und vielleicht eine andere Strategie zu entwickeln."

Interesse?

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 Jacob und anschließend – wenn die andere Seite mitmacht – die eigentliche Mediation. Die Beratung ist für Mitglieder kostenlos.

Nebenkosten für Baumkontrollen?

Seit der Klimawandel uns in Mitteleuropa immer öfter schwere Unwetter und Stürme beschert, ist es unter Vermietern Sitte geworde, Bäume auf ihren Grundstücken regelmäßig auf ihre Standfestigkeit zu überprüfen. Denn kracht so ein Riese zur Unzeit herunter und richtet Sach- oder sogar Personenschaden an, drohen Schadensersatzforderungen. Da ist Vorsicht besser als Nachsicht. So weit, so gut. Das Problem ist nur: Immer mehr Wohnungsgesellschaften wollen ihre Mieter dafür zahlen lassen.

17 Arten von Betriebskosten, die von Mietern verlangt werden dürfen, listet die Betriebskostenverordnung auf. Leider lautet der Name der 17. Art „sonstige Beitriebskosten". Eine solche „offene Restkategorie" ist natürlich ein Einfallstor für kreative Vermieter, alle möglichen Kosten, die entstehen, zu Betriebskosten zu erklären und auf die Mieter abzuwälzen.

Den Vorreiter hat – wie so oft Vonovia – gespielt, als sie noch Deutsche Annington hieß. Und eine der ersten „neuen" Betriebskostenarten, die plötzlich von Mietern verlangt wurden, lautete „Baumkontrolle". Meistens sind es nur um die 15 € pro Mietpartei, aber Kleinvieh macht bekanntlich auch Mist. Inzwischen ist auch die halbstädtische VBW, in Bochum die größte Wohnungsanbieterin, auf den Zug aufgesprungen. Der Mieterverein hält die Abwälzung dieser Kosten für nicht zulässig und vertritt bereits zahlreiche Mitglieder.

Mit einer Baumkontrolle begann vor acht Jahren im Malerviertel in Weitmar-Bärendorf der wahrscheinlich erbittertste Streit zwischen einer Mieterinitiative und einer Wohnungsgesellschaft, der je auf Bochumer Boden ausgetragen wurde. Heute herrscht hier Ruhe, aber dafür haben jede Menge Mieter anderer Wohnungsgesellschaften Ärger mit neuen Nebenkosten wegen Baumkontrollen.

Keine Gartenpflege

„Nach unserer Rechtsauffassung sind Baumkontrollen keine Gartenpflegekosten gemäß § 2 Ziffer 10 der Betriebskostenverordnung", erklärt Mietervereins-Anwalt York Redeker. „Denn sie dienen allein der Verkehrssicherung und haben nichts mit Pflege zu tun. Wenn überhaupt, kann es sich nur um sonstige Betriebskosten gemäß Ziffer 17 handeln. Und die sind nur umlagefähig, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart sind."

Allerdings ist dies in immer mehr Mietverträgen der Fall. Immer mehr Vermieter beugen allen Eventualitäten vor und schreiben prophylaktisch ganze Litaneien an möglichen Betriebskostenarten in ihre Mietverträge, auch wenn es sie (noch) gar nicht gibt.

Doch wenn Baumkontrolle ausschließlich in die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters fällt, dann sind es eigentlich überhaupt keine Betriebskosten, die der Mieter zahlen müsste. Immer mehr Gerichtsurteile bestätigen diese Auffassung: Die Maßnahme dient ausschließlich der Gefahrenabwehr im Hinblick auf eine zu vermeidende Haftung des Grundstückseigentümers, meinte beispielsweise das AG Dortmund (419 C 4528/15).

Kläger gesucht

Leider gibt es zu der Frage noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung – und auch keine aus unserem Vereinsgebiet. Der Mieterverein sucht deshalb eine/n beherzte/n Mieter/in mit oder auch ohne Rechtschutzversicherung zwecks Durchführung eines Musterprozesses – auf unser Risiko natürlich. Freiwillige melden sich unter 96 11 40.

Übrigens: Auch die „Objektbetreuer" von Vonovia führen laut ihrer Stundenzettel immer mehr Kontrollen von allen möglichen Anlagen durch. Solche Funktionskontrollen müssen Mieter nicht bezahlen!

Bauordnung behindert

Die neue schwarz-gelbe Landesregierung war kaum im Amt, als sie mit einer ihrer ersten Entscheidungen gleich die Sozalverbände gegen sich aufbrachte. Hintergrund ist die Novelle der Landesbauordnung, von Rot-Grün Ende 2016 beschlossen. Sie sollte eh erst Ende 2017 in Kraft treten, um der Bauwirtschaft Zeit zu geben, sich auf neue Vorschriften einzustellen. Nun beschloss Schwarz-Gelb ein weiteres Jahr „Moratorium" und ein Überdenken der neuen Regelungen. Der Sozialverband Deutschland, der VdK NRW, die LAG Selbsthilfe NRW und die Interessenvertretung selbstbestimmt Leben befürchten, dass dabei die geplanten Verbesserungen für Behinderte gefährdet sind oder sich zumindest erheblich verzögern – und rufen zum Protest auf.

Michaela Kusal kann mehr als ein Lied von den Problemen singen, mit denen Rollstuhlfahrer täglich zu kämpfen haben. Sie engagiert sich ehrenamtlich bei der seit 1980 bestehenden „Arbeitsgemeinschaft Behinderte in Bochum", arbeitet beim Beratungszentrum zur Inklusion Behinderter (BZI) des Akademischen Förderungswerks und ist auch selbst eine von 350.000 Menschen in NRW, die auf den Rollstuhl angewiesen sind.

Eines dieser Probleme ist das Wohnen. „Mit der typischen Eineinhalb-Zimmer-50-Quadratmeter-Sozialwohnung kommt man im Rollstuhl nicht klar", sagt sie. „Es reicht auch nicht, wenn die Wohnung „barrierefrei" ist. „Rollstuhlgerecht" ist die umfassendere DIN-Norm. Da darf es nicht nur keine Schwellen und Kanten geben, da müssen auch die Türen 90 cm breit sein, die Lichtschalter und Steckdosen müssen eine Höhe haben, die man im Sitzen erreichen kann, es muss Wendeflächen geben und so weiter."

Solche Wohnungen sind selten genug. Aber viele Behinderte sind zudem nicht nur auf den Rollstuhl, sondern auch auf eine Rund-um-die Uhr-Assistenz angewiesen. Wenn die Vorraussetzungen erfüllt sind, bezahlt die nötigen Kosten auch der Sozialhilfeträger. Aber man wohnt dann quasi zu zweit in der Wohnung. Auch wenn die zweite Person nach 24 Stunden abgelöst wird, braucht sie zwischendurch Rückzugsmöglichkeiten. Und auch der Behinderte selbst möchte kaum rund um die Uhr mit seinem Assistenten im gleichen Zimmer hocken. Man braucht also eigentlich eine den Bedarfen angemessene Wohnung. Doch selbst, wenn man dafür einen Wohnberechtigungsschein bekommt, ist die Konkurrenz um diese Wohnungen riesig. In Bochum, so hat Michaela Kusal beim Sozialamt erfahren, beträgt die Wartezeit zwei bis drei Jahre. Und zwischendurch eine andere Wohnung zu nehmen, ist nicht zu empfehlen. Denn dann rutscht man auf der Warteliste wieder ganz nach hinten.

Neubau tut not

Abhilfe könnte Neubau schaffen. Denn vorhandene Wohnungen rollstuhlgerecht umzubauen, ist oft mit unverhältnismäßigen Mehrkosten verbunden oder schlichtweg unmöglich. Die abgewählte rotgrüne Landesregierung hatte das Problem erkannt und eine neue Vorschrift in die Landesbauordnung aufgenommen: Wer mehr als 8 Wohnungen baut, muss mindestens eine rollstuhlgerechte dabei haben, bei mehr als 15 sind zwei Pflicht. Doch diese neue Bauordnung ist noch nicht in Kraft, obwohl sie bereits 2016 beschlossen wurde. Und wenn es nach dem Willen der neuen schwarzgelben Regierung geht, dann tritt sie auch frühestens 2019 in Kraft – und vielleicht auch gar nicht.

„Wir werden die im Dezember 2016 novellierte Landesbauordnung durch ein Moratorium aussetzen mit dem Ziel, eine überarbeitete Landesbauordnung, bei der baukostensteigernde Regulierungen und Vorgaben abgeschafft werden sollen, schnellstmöglich in Kraft zu setzen." So schrieben es CDU und FDP bereits in ihren Koalitionsvertrag. Inzwischen haben sie Taten folgen lassen.

Wohl nicht zu Unrecht befürchten die Sozialverbände, dass die Vorschriften über mehr rollstuhlgerechte Wohnungen am Ende zu den „baukostensteigernden Regulierungen" gehören und komplett gestrichen werden. Damit wären Verbesserungen für Behinderte in weite Ferne gerückt.

Kontakt:

Die Arbeitsgemeinschaft Behinderter in Bochum ist ein seit Jahrzehnten aktiver Zusammenschluss Bochumer Bürgerinnen und Bürger, der sich zur Aufgabe gemacht hat, Inklusionsprozesse anzuregen, zu begleiten, und wo nötig voranzutreiben, um das Ziel einer inklusiven Stadt Bochum, in der jeder Mensch wertgeschätzt wird und barrierefrei teilhaben kann, zu verwirklichen. Sie trifft sich am ersten Montag in ungeraden Monaten ab 18 Uhr im barrierefrei zugänglichen Haus der Begegnung, Alsenstr. 19a in Bochum.
parisozial-bochum.de/content/e661/e934/

Mieterschutz in NRW

Das große Streichkonzert

Laschet ist nicht Rüttgers. So werden sich vielleicht manche getröstet haben, die sich nach dem Ergebnis der Landtagswahl Sorgen um den Mieterschutz an Rhein und Ruhr gemacht haben. Doch diese Sorgen waren nur allzu begründet, wie sich spätestens herausstellte, als der schwarz-gelbe Koalitionsvertrag veröffentlicht wurde. Wie weiland Jürgen Rüttgers zwischen 2005 und 2010 so will auch Armin Laschet den kompletten Mieterschutz, soweit er Landesrecht ist, ersatzlos abschaffen.

Das große Streichkonzert kann dabei relativ schnell über die Bühne gehen, denn bei den Mieterschutzbestimmungen handelt es sich bis auf eine Ausnahme nicht um Gesetze, die nur der Landtag verändern kann, sondern um Verordnungen, die die Regierung erlassen oder eben auch aufheben kann. Zwar sind diese Verordnungen auch jetzt schon weit von dem entfernt, was der Mieterbund für richtig hält. Dennoch droht einges, verloren zu gehen:

- *Die Mietpreisbremsenverordnung begrenzt in 22 von 396 Kommunen in NRW die Neuvermietungsmieten auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete.*
- *Die Kappungsgrenzenverordnung begrenzt in 59 Kommunen die Mieterhöungen auf 15 % in drei Jahren (sonst 20 %).*
- *Die Kündigungssperrfristverordnung verlängert des Schutz vor Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung in Eigentum von 3 Jahren auf 5 in 33 Kommunen und auf 8 Jahren in 4 Kommunen.*
- *Die Umwandlungsverordnung verbietet die Umwandlung in Eigentum komplett in Gebieten mit Mileuschutzsatzungen – was aber sehr wenige sind.*
- *Und die Zweckentfremdungsverordnung, die Schwarz und Gelb ebenfalls streichen wollen (siehe Kasten) gibt es gar nicht. Stattdessen gibt es eine Satzungsermächtigung für Kommunen in § 10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes, das aber laut Koalitionsvertrag ebenfalls zur Disposition steht.*

(c) Land NRW, R. Sondermann

Ministerpräsident Armin Laschet und Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, bei ihrer Ernennung in Düsseldorf

Damit steht auch das einzige halbwegs greifbare Ergebnis der 2-jährigen Beratungen in der Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel" auf der Kippe. Kein Wunder, dass solche Pläne die ehemaligen Regierungsparteien SPD und Grüne in Harnisch bringen. Am 12. Juli kam es zu einem heftigen Schlagabtausch im Landtag. Neu-Ministerin Ina Scharrenbach verteidigte ihre Politik als Anlass zur Freude für Mieter: „Die können durch die Förderung schließlich auch Eigentum bilden." Eine Bauministerin, die sich Mieter nur als Menschen vorstellen kann, die möglichst schnell im Eigentum wohnen wollen – eine Traumbesetzung im Mieterland NRW!

Mehr zum Koalitionsvertrag auf S. 9

Im Wortlaut

Zum Thema Mietrecht heißt es im Koalitionsvertrag:
„Die Mietpreisbremse hat in Nordrhein-Westfalen ihren Zweck nicht erfüllt. Sie hat nicht die Mieten gebremst, sondern private Investitionen in den Wohnungsbau. Um das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu vergrößern und für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, wollen wir private Investitionen wieder attraktiver machen. Dazu werden wir die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufheben.
Das Bundesrecht enthält bereits einen weitreichenden Mieterschutz. Darüber hinausgehende landeseigene Regelungen sind daher nicht erforderlich. Die Kündigungssperrfristverordnung, die Zweckentfremdungsverordnung, die Umwandlungsverordnung werden wir aufheben, das Wohnungsaufsichtsgesetz überprüfen."

(c) Deutscher Bundestag, Simone M. Neumann

Der Kampf um Berlin

Am 25. September ist Bundestagswahl, und es geht wie immer nicht nur um die Zukunft Deutschlands, sondern mindestens des gesamten Abendlandes, der westlichen Hemisphäre oder noch mehr. Ganz sicher geht es aber um die Zukunft der Wohnungspolitik. Der kommt wieder mehr Bedeutung zu als im ersten Jahrzent dieses Jahrhunderts, seit vor allem in vielen Großstädten das Wohnungsangebot immer knapper wird und die Mieten explodieren. Deshalb haben wir einen etwas genaueren Blick auf die Programme der Parteien geworfen.

Wenn man die Bedeutung, die die Parteien dem Thema Wohnungspolitik beimessen, anhand der Menge dessen bewerten wollte, wie viel sie dazu schreiben – es gäbe eine eindeutige Siegerin: Satte 8.300 Wörter umfassen die Aussagen zum Wohnen im linken Wahlprogramm. Mit 2.100 Wörtern weit abgeschlagen folgen die Grünen auf Platz 2. Platz 3 belegt die SPD mit 1.200 Wörtern, die FDP folgt mit 1.100. Die CDU bringt es auf ganze 560 Wörter, und der AfD ist das Thema gerade mal 300 Wörter wert. Das ist nicht mal eine Schreibmaschinenseite.

Mietrecht verbessern?

Doch auch inhaltlich gibt es begreiflicherweise riesige Unterschiede. Die SPD propagiert vor allem die Verbesserungen im Mietrecht, mit denen sie sich in dieser Legislaturperiode nicht durchsetzen konnte: Nachbesserung der Mietpreisbremse, verbindlichere Mietspiegel, Begrenzung von Mieterhöhungen nach Modernisierung. Bei der CDU fehlt zu diesen Reizthemen der Großen Koalition jedes Wort. Da „Wohnungsbau der beste Mieterschutz" sei, setzt die CDU auf dessen Belebung statt auf „überbordende Regulierung". Ansonsten geht es im Wahlprogramm der CDU nahezu ausschließlich um verbesserte Eigentumsförderung, insbesondere für Familien. Die sollen auch bei der Grunderwerbssteuer geschont werden, wie es in NRW schon Armin Laschet vormacht. Doch auch die SPD möchte durch ein „Familienbaugeld" erreichen, das sich „mehr Menschen den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen können".

Bauen, bauen, bauen

Was den Wohnungsbau angeht, übertrumpfen sich die bisherigen Koaltionspartner mit Zahlen. 1,5 Mio. Wohnungen will die CDU in den vier Jahren der nächsten Legislaturperiode neu errichten. Das wären 50 % mehr als heute. Bei der SPD sind es mit 350 bis 400.000 jährlich ähnlich viele. Die Realität hinkt dem noch weit hinterher: 2016 wurden noch nicht einmal 280.000 Wohnungen neu errichtet. Und im ersten Halbjahr 2017 ging die Zahl der Baugenehmigungen sogar erstmals seit acht Jahren wieder zurück.

Soziales

Sind schon die Gewichte bei der Frage „Miete oder Eigentum?" unterschiedlich verteilt, so fallen die Antworten beim Thema „Sozialer Wohnungsbau" noch unterschiedlicher aus. Die bisherige Große Koalition hatte die Mittel dafür Schritt für Schritt verdreifacht, so dass zuletzt knapp 24.500 Sozialwohnungen neu gebaut wurden. Doch das hinkt immer noch weit hinter den 80.000 Wohnungen hinterher, die der Deutsche Mieterbund jährlich für nötig hält.

In der kommenden Legislaturperiode will die SPD erreichen, dass der Bund sich hier stärker engagiert, nennt aber keine Zahlen. Die CDU schweigt sich dazu komplett aus. Die bisherigen Oppositionsparteien Die Grünen und Die Linke stürzen sich um so vehementer auf das Thema: 1 Mio. dauerhaft günstige Wohnungen wollen die Grünen in vier Jahren schaffen. Die Linke fordert genausoviel: 250.000 neue Sozialwohnungen jährlich, und dafür will sie 5 Mrd. Euro per Anno ausgeben.

(Eigen)Heimat-Ministerin Ina Scharrenbach

Das besondere an dem Thema: Der Bund muss sich eigentlich Ende 2019 komplett aus der Wohnraumförderung zurückziehen und die Finanzierung ab 2020 allein den Ländern überlassen. Das ist eine Spätfolge der Föderalismusreform, die die Kompetenzen zwischen Bund und Ländern 2005 neu geregelt hat. SPD, Grüne und Linke wollen jedoch den Bund in der Pflicht halten und dafür nötigenfalls sogar die Verfassung ändern.

Bauland billiger

Außer der FDP haben alle etablierten Parteien zu teures Bauland als Hauptproblem ausgemacht. Entsprechend treten sie dafür ein, dass beim Verkauf öffentlicher Grundstücke nicht der Meistbietende zum Zuge kommen soll, sondern die Grundstücke verbilligt abgegeben werden sollen – was heute nur begrenzt erlaubt ist. Ein neues Bodenrecht, bei dem Verkaufsgewinne aus Bodenpreissteigerungen abgeschöpft und für sozialen, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau ausgegeben werden, fordert nur Die Linke.

Mehr Wohngeld

Alle Parteien wollen mehr Wohngeld, nur mit anderen Worten. Die SPD will es „regelmäßig anpassen", die FDP sogar jährlich, die CDU will es „reformieren und verbessern", Die Linke „erhöhen und umbauen" und Die Grünen schlicht verdoppeln. Grüne und Linke wollen darüberhinaus die Heizkostenkomponente wieder einführen.

Gemeinnutz

Den Programmen der Partner in der bisherigen Großen Koalition merkt man an, dass sie damit rechnen, vielleicht nach der Wahl wieder in diesem Bündnis zu landen – sie formulieren jedenfalls sehr zurückhaltend. Ganz anders die bisherige Opposition im Bundestag: Linke und Grüne nehmen kein Blatt vor den Mund und stimmen in vielen Forderungen überein.

Das gilt für eine weitere Reform des Mietrechts, wie sie der Deutsche Mieterbund fordert. Hier liegen sie auf ähnlicher Wellenlänge mit der SPD. Das gilt aber auch für eine Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Beide Oppositionsparteien hatten schon in der jetzt zu Ende gehenden Legislaturperiode Anträge dazu im Bundestag eingebracht und sie mit Gutachten untermauert – wir berichteten. Auch für die Zeit zwischen 2017 und 2021 haben sie das Thema auf der Agenda. Die SPD sagt sehr schwammig, dass sie den gemeinwohlorientierten Sektor „stärken" wolle, CDU und FDP wollen davon nichts wissen.

Von Außen

Derzeit scheinen sechs Parteien gute Aussichten zu haben, in den nächsten Bundestag einzuziehen: Die beiden bisherigen Regierungsparteien CDU und SPD, die beiden bisherigen Oppositionsparteien Grüne und Linke, sowie zwei Parteien, die aktuell gar nicht im Bundestag vertreten sind: FDP und AfD. Aus Mietersicht könnte das auch so bleiben, denn von den beiden letzten haben Mieter nicht viel zu erwarten.

Die FDP will das Bauen durch verbesserte Abschreibungsbedingungen fördern, das Vermieten für private Hausbesitzer vereinfachen und die Eigentumsbildung durch Freibeträge bei der Grunderwerbssteuer erleichtern. Investitionshemmnisse wie den Mieterschutz (z. B. Mietpreisbremse) will sie dagegen abschaffen.

Die AfD möchte mehr Bauland bereitstellen und Bauvorschriften entschlacken, die Grund- und Grunderwerbssteuer senken sowie „planwirtschaftliche Eingriffe" wie die Mietpreisbremse abschaffen.

Fazit

Die wohnungspolitischen Pläne von SPD, Linken und Grünen passen leidlich zusammen, ebenso die von CDU und FDP. Die Fortsetzung der Großen Koalition würde hingegen auch zur Fortsetzung der gegenseitigen Blockade führen.

(c) MHKBG 2017 / F. Berger

NRW:

Mehr Eigentum statt Sozialwohnungen

Obwohl der größte Mangel in NRW bei den preiswerten Mietwohnungsangeboten in den Großstädten herrscht, setzt die neue Landesregierung ganz auf die Schaffung von mehr Eigentum.

Zu diesem Zweck will sie die Wohnungsbaufördermittel zu Gunsten der Förderung des selbstgenutzten Eigentums umverteilen, was unter dem Strich zu weniger Sozialwohnungen in den Städten und zu mehr Eigenheimbau außerhalb der Ballungsräume führen wird. Um die Wohnungsbauförderung noch investorenfreundlicher zu machen, sollen Förderbedingungen und Standards überprüft werden. Dagegen enthält der Koalitionsvertrag kein Bekenntnis zum Erhalt des Landeswohnungsbauvermögens und auch keins zum Einsatz der Bundesmittel für den Sozialen Wohnungsbau – solange es sie noch gibt.

Einzelprivatisierung

Außerdem will die neue Regierung die Grunderwerbssteuer für die Käufer selbstgenutzten Eigentums erlassen. Die Durchsetzung dieser Regelung wird als starker Anreiz nicht nur für den Eigenheimbau auf der grünen Wiese, sondern auch für die Einzelprivatisierung kleiner Häuser und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wirken.

Kündigungsschutz – Teil 2

Wie ein Schweizer Käse

Foto: fehling

Der gesetzlich vorgesehene Kündigungsschutz von Mietern ist in den letzten 15 Jahren durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs durchlöchert worden wie ein Schweizer Käse. Dagegen richtet sich immer intensivere Kritik. Die Wiederherstellung des Kündigungsschutzes ist eine zentrale Forderung des Deutschen Mieterbundes an die nächste Bundesregierung – und damit natürlich Wahlkampfthema. In der letzten Ausgabe sprachen wir mit dem Berliner Rechtsanwalt Benjamin Raabe über die Kündigung bei vertragswidrigem Verhalten des Mieters. In dieser Ausgabe ist Rechtsanwalt Dr. Rainer Tietzsch unser Gesprächspartner zum Thema „Kündigung des vertragstreuen Mieters". Er hat darüber einen Aufsatz in der Fachzeitschrift „Wohnungswirtschaft und Mietrecht" verfasst.

MF: *Dass ein Vermieter einem Mieter, der Vertragsregeln erheblich verletzt – zum Beispiel die Miete nicht zahlt – als letztes Mittel kündigen darf, kann man irgendwie verstehen. Aber wieso kann einem Mieter gekündigt werden, der sich gar nichts hat zu Schulden kommen lassen?*

Tietzsch: *Begründet wird das mit dem Eigentumsrecht. Der Vermieter soll sein Eigentum, auch wenn er es erst einmal vermietet hatte, für sich selber nutzen dürfen. Und er soll natürlich bei der Vermietung keine Verluste hinnehmen müssen. Deshalb gibt es im Bürgerlichen Gesetzbuch die Kündigungsgründe „Eigenbedarf" und „Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung". Im Grundsatz ist das ja völlig in Ordnung. Was uns zunehmend Probleme macht, ist die immer stärkere Ausweitung dieser Kündigungsgründe, und auch die Anerkennung weiterer, im Gesetz nicht ausdrücklich formulierter „berechtigter Interessen", die Vermieter an der Beendigung des Mietverhältnisses haben können.*

MF: *Was sind das für Probleme?*

Tietzsch: *Seit der Bundesgerichtshof letzte Instanz in Sachen Mietrecht geworden ist, hat er die Rechtsprechung zum Kündigungsschutz nachhaltig verändert. Verschlechtert, aus Mietersicht. Früher war zum Beispiel der Personenkreis, für den man Eigenbedarf anmelden konnte, auf Verwandte ersten Grades beschränkt, also Eltern, Geschwister, Kinder. Das hat der BGH beträchtlich ausgeweitet. Er hat aber auch der Räumungsklage eines Vermieters stattgegeben, der lediglich sechs Wochen im Jahr seine Tochter besuchen wollte. Er hat bejaht, dass Mieter für ein Au-Pair-Mädchen weichen müssen oder für gewerbliche Nutzung der Wohnung. Und er hat zugelassen, dass alle Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft eines Mehrfamilienhauses Eigenbedarf für je eine Wohnung anmelden. Auch wer eine vermietete Wohnung viel billiger kauft als eine freie, ist nicht gehindert, sofort Eigenbedarf anzumelden, um selbst einziehen zu können.*

MF: *Das ist alles Eigenbedarf?*

Tietzsch: *Die Sache mit dem Au-Pair-Mädchen und der gewerblichen Nutzung nicht. Denn Eigenbedarf kann der Vermieter nur für Verwandte oder Angehörige seines Haushaltes anmelden. Aber die Aufzählung der Kündigungsgründe in § 573 BGB ist leider nicht abschließend, so dass man sich „sonstige berechtigte Interessen" des Vermieters ausdenken kann, das Mietverhältnis zu beenden.*

MF: *Und was hat es mit der Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung auf sich?*

Tietzsch: *Das ist einer der Kündigungsgründe, die das Gesetz ausdrücklich nennt. Damit ist zum Beispiel gemeint, das der Vermieter kündigen können soll, wenn er mit der Vermietung andauernde Verluste macht. Zum Beispiel, weil die Ausgaben für die Instandhaltung des Hauses die Mieteinnahmen dauerhaft übersteigen. Früher legten die Gerichte das sehr restriktiv aus. Erfolgreiche Verwertungskündigungen kamen fast nur in den östlichen Bundesländern vor, zum Beispiel in halb verfallenen und dreiviertel-leerstehenden Häusern. Aber auch hier hat der BGH die Grenzen viel tiefer gelegt. Zum Beispiel ist eine Verwertungskündigung jetzt möglich, wenn der Vermieter das Haus bereits in sehr schlechtem Zustand ganz billig gekauft hat. Oder wenn er den schlechten Zustand durch jahrelange Vernachlässigung selbst herbeigeführt hat.*

MF: *Um den Kündigungsschutz quasi „wiederherzustellen", haben Sie ganz konkrete Gesetzesänderungen vorgeschlagen.*

Tietzsch: *Es handelt sich um Vorschläge der Arbeitsgruppe „Mietrecht" im „Netzwerk Mieten und Wohnen". Und der ers-*

(c) steinerpicture, panthermedia.net

te Vorschlag ist, außerordentliche und ordentliche Kündigungen strikt zu trennen im Gesetz. Wegen Vertragsverletzung soll nur gekündigt werden können, wenn sie sehr schwerwiegend ist, und dann eben außerordentlich, also fristlos. Oder wenn ein Gericht den Mieter wegen seiner Vertragsverletzung rechtskräftig verurteilt hat und er diese trotzdem fortsetzt. Das hat Ihnen mein Kollege Benjamin Raabe, der mit mir zusammen in dieser Arbeitsgruppe ist, ja bereits erläutert.

MF: Und für Eigenbedarf und die wirtschaftliche Verwertung bliebe dann die ordentliche, also fristgemäße Kündigung?

Tietzsch: Genau – und zwar nur für diese. Wir schlagen vor, das Wörtchen „insbesondere" vor der Aufzählung der Kündigungsgründe in § 573 BGB ersatzlos zu streichen. Dadurch würde die Aufzählung abschließend und es wäre nicht mehr möglich, sich sonstige Gründe auszudenken. Wir fordern, dass sich der Personenkreis, für den Eigenbedarf angemeldet werden kann, wieder auf Verwandte ersten Grades beschränkt. Das muss man eben wörtlich so ins Gesetz schreiben, damit Gerichte das nicht mehr anders interpretieren können. Und wir fordern, dass alle möglichen Kündigungsgründe, die schon bei Abschluss des Mietverhältnisses oder beim Kauf des Hauses durch den jetzigen Eigentümer vorlagen, außen vor bleiben. Dann könnte niemand mehr eine Wohnung kaufen und sofort Eigenbedarf anmelden, oder ein heruntergekommenes Haus billig erwerben und dann die Mieter wegen des Instandsetzungsbedarfs kündigen. Das würde sehr viele der beschriebenen Probleme lösen.

MF: Aber nicht alle?

Tietzsch: Nein. Wir finden es auch unbefriedigend, dass die Interessen des Mieters, in seiner Wohnung zu bleiben, überhaupt keine Rolle spielen. Außer in den begrenzten Fällen, wo sich der Mieter auf eine besondere soziale Härte gemäß § 574 BGB berufen kann. Es ist ja auch abseits von Notlagen in vielen Fällen der Mieter mindestens so stark auf die Wohnung angewiesen wie der Eigentümer. Wir schlagen deshalb vor, in § 573 vorzuschreiben, dass das berechtigte Interesse des Vermieters an der Kündigung das Interesse des Mieters, in der Wohnung zu bleiben, deutlich überwiegen muss. Dann wird die Tatsache, dass die Mieter meist auf die Wohnung angewiesen sind, von vornherein mitberücksichtigt. Das Widerspruchsrecht in § 574 soll in dieser Konstruktion sichern, dass auch in dem Fall, in dem die persönlichen Interessen des Vermieters überwiegen, der Mieter möglichst nicht wohnungslos wird, indem zumindest der unternehmerisch handelnde Vermieter dem Mieter Ersatzwohnraum anbieten muss, wenn er kündigen möchte.

MF: Sehen Sie bei all dem keine verfassungsrechtlichen Probleme?

Tietzsch: Das haben wir geprüft. Es gibt ja im Grundgesetz sowohl die Eigentumsgarantie als auch die Sozialpflicht des Eigentums. Artikel 14 des Grundgesetzes verpflichtet den Gesetzgeber ausdrücklich, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Das heißt, es ist die Aufgabe des Gesetzgebers, durch Gesetze festzulegen, welche Rechte ein Haus- oder Wohnungseigentümer hat, und welche Beschränkungen er im Interesse der davon betroffenen Nichteigentümer, insbesondere der Mieter, und im Interesse der Allgemeinheit hinnehmen muss. In der Vergangenheit sind sämtliche Versuche, Regelungen im Wohnraummietrecht, die das Eigentumsrecht beschränken, für verfassungswidrig zu erklären, gescheitert. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts gilt für das Recht der Wohnraummiete sogar eine besonders strenge Sozialbindung. Also: Wenn der Gesetzgeber will, kann er unsere Vorschläge durchaus umsetzen.

MF: Welche Chancen räumen Sie den von Ihnen geforderten Gesetzesänderungen denn ein?

Tietzsch: Das kommt ein Stück weit auf das Ergebnis der bevorstehenden Bundestagswahl an. FDP und AFD sehen im Mieterschutz nur ein Investitionshemmnis (in NRW bauen Union und FDP gerade den Mieterschutz ab). In der Großen Koalition gab es zwar zaghafte Ansätze, die Union sorgte aber dafür, dass die Mietpreisbremse nicht funktioniert, und hat viel harmlosere Änderungen im Mietrecht letztlich nicht einmal bis in die Kabinettsrunde kommen lassen. Auch in der SPD gibt es starke Kräfte, die die Probleme entweder immer noch nicht ernst nehmen, oder einen Konflikt darum nicht riskieren wollen. Ob eine Fortsetzung der Großen Koalition irgendeine Verbesserung bringt, ist sehr zweifelhaft. In einer rot-rot-grünen Regierung hätte der Mieterschutz sicher einen anderen Stellenwert. Wir sollten alle Politiker in der Öffentlichkeit mit diesen Problemen konfrontieren und sie auf ernsthafte Anstrengungen festnageln.

Rechtsanwalt Dr. Rainer Tietzsch ist Vorsitzender des Berliner Mietervereins.

Foto: NATURSTROM-AG

In Hattingen versorgt eine Photovoltaikanlage 15 Wohnungen mit sauberem Mieterstrom.

Neue gesetzliche Förderung

Mieterstrom bleibt Schwachstrom

Photovoltaik-Anlagen auf Hausdächern waren bisher fast ausschließlich Eigenheimbesitzern vorenthalten. Mieterinnen und Mieter bzw. Besitzer von Mehrfamilienhäusern konnten von den staatlichen Zuschüssen und Förderungen nicht profitieren. Folglich blieben die sogenannten Mieterstromprojekte, bei denen ein Mehrfamilienhaus oder eine Siedlung mit lokal produziertem Strom versorgt werden, vielfach Pilotprojekte. Ein neues Gesetz soll den Mieterstrom nun stärker fördern.

Ein Schwerpunkt der Energiewende liegt im Aufbau einer nachhaltigen Versorgung mittels erneuerbarer Energien, wie etwa Strom aus Solar- oder Windkraftanlagen. Insbesondere in Städten bietet sich die dezentrale Produktion von Solarstrom auf Hausdächern an. Viele Eigenheimbesitzer profitieren seit Jahren von staatlichen Förderungen und nutzen die Dachflächen für Photovoltaikanlagen, mit denen sie ihren Eigenstrom produzieren. Auf Dächern von Mietshäusern sind solche Anlagen bisher die Ausnahme. Ein Potenzial von 370.000 Wohngebäuden mit rund 3,8 Millionen Wohnungen wäre laut einer aktuellen Studie des Bundeswirtschaftsministeriums für solche Mieterstromprojekte geeignet. Ob das neue Gesetz dazu beitragen wird, dieses Potenzial auszuschöpfen, bleibt fraglich.

Was ist Mieterstrom?

Als Mieterstrom bezeichnet man vor Ort produzierten Solarstrom, etwa auf den Dächern von Mehrfamilienhäusern, der von den Bewohnern des Gebäudes direkt genutzt werden kann. Da er nicht durch das öffentliche Stromnetz geleitet wird, entfallen Netzentgelte, Konzessionsabgaben und Stromsteuer – der Strom wird dadurch für den einzelnen Mieter günstiger. Als Betreiber der Mieterstromanlage kann der Vermieter direkt auftreten oder diesen Part an einen externen Dienstleister, wie etwa die Stadtwerke oder eine Energiegenossenschaft, übertragen. Das bietet sich insofern an, als dass auch Mieterstromprojekte stets ans öffentliche Stromnetz angeschlossen sind, um Versorgungssicherheit zu garantieren, und die großen Energiedienstleister über das nötige Know-how für Planung, Abwicklung und Betrieb solcher Anlagen verfügen.

Nicht der günstigste Strom

Im Vergleich zu verschiedenen, meist teuren Grundversorgungstarifen ist Mieterstrom durch den Wegfall verschiedener Preiskomponenten günstiger. Preisbewusste Verbraucher, denen Faktoren wie Nachhaltigkeit und Transparenz nicht so wichtig sind, kommen durch einen jährlichen Anbieterwechsel in Kombination mit Neukundenprämien aber noch günstiger an ihren Strom. Hier wird bereits deutlich, dass das neue Gesetz Luft nach oben hat. Mieterstromprojekte werden sich flächendeckend nur durchsetzen können, wenn sie sich mit den günstigsten Tarifen der örtlichen Energieversorger messen lassen können. „Weiche" Faktoren wie Umwelt-

verträglichkeit, lokale Produktion oder Transparenz können insbesondere für einkommensschwache Haushalte häufig nicht die entscheidenden Faktoren sein.

Solidarprinzip

Egal ob stromproduzierender Mieter oder Eigenheimbesitzer: Beide sorgen für den Wegfall von Steuereinnahmen und Konzessionsgebühren. Produzieren 3,8 Millionen Haushalte Eigenstrom, fallen sie aus der Strom-Solidargemeinschaft. Die sinkenden Einnahmen müssen auf die verbleibenden Strombezieher verteilt werden, deren Kosten dadurch steigen. Die Verbraucherzentrale NRW empfiehlt daher eine grundlegende Modifizierung des Finanzierungsmodells der Energiewende, zum Beispiel durch eine Umstellung auf eine aus Steuern gedeckte Finanzierung.

Keine Kopplung

Wie schwierig es ist, die Interessen der Allgemeinheit (Förderung regenerativer Energien), der Vermieter und der Verbrauchern unter einen Hut zu bekommen, zeigt das Gesetz im Punkt Kopplung von Mietvertrag und Stromliefervertrag. Explizit wird darauf hingewiesen, dass Mieter eine freie Stromanbieterwahl haben – sie also mit dem Mietvertrag nicht automatisch auch an einem vorhandenen Mieterstromprojekt teilnehmen müssen. Eine Regelung, die von der Verbraucherzentrale NRW begrüßt wird, die aber die Bereitschaft zu solchen Projekten auf Vermieterseite eher senkt. Zwar bleiben Vermieter nicht auf ihrem selbstproduzierten Strom sitzen, sondern speisen ihn ins Stromnetz ein, falls Mieter nicht am Projekt teilnehmen, doch wer möchte schon viel Aufwand in ein Projekt stecken, das eventuell nicht angenommen wird?

DMB ist skeptisch

Der Deutsche Mieterbund als Dachverband u.a. der Mietervereine Dortmund und Bochum begrüßte in einer Stellungnahme das neue Gesetz als ersten wichtigen Schritt, wies aber zeitgleich auf den deutlichen Nachbesserungsbedarf des Gesetzes hin. Insbesondere die weiterhin vorhandene Ungleichbehandlung von Eigenheimbesitzern und Mieterstrom-Beziehern durch unterschiedliche Vergütungssysteme wurde kritisiert. Darüber hinaus wies der DMB darauf hin, dass das Gesetz Mieterstrom auf Anlagen „auf, an oder in einem Wohngebäude“ reduziere und damit Konzepte für Quartiere und andere sinnvolle und größere Projekte verhindere.“ Nicht zuletzt würden bürokratische und steuerrechtliche Hemmnisse sowie ein hoher Verwaltungsaufwand insbesondere Kleinvermieter von der Umsetzung von Mieterstromprojekten abhalten.

Bisher Ausnahme statt Regel: Photovoltaikanlagen auf Mietshäusern.

Foto: pixabay

Kaum Projekte vor Ort

Eines der wenigen Mieterstromprojekte im Einzugsgebiet der Mietervereine Dortmund und Bochum befindet sich am Südring in Hattingen: 15 Wohnungen eines Mehrgenerationenhauses werden über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach mit Mieterstrom versorgt. Besitzer der 2011 erbauten Immobilie ist die Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg, Mieter der Verein WiWoZu (Wir wohnen zusammen). „In unserem Wohnprojekt wollten wir von Anfang an nicht nur gemeinschaftliches Wohnen umsetzen, sondern auch umwelt- und klimafreundlich leben“, erklärt Rolf Novy-Huy, vom Verein WiWoZu. „Mieterstrom passt ganz hervorragend zum Konzept unseres Mehr-Generationenhauses.“ Dass dieses Konzept außergewöhnlich ist, weiß man auch bei der Hattinger Wohnungsgenossenschaft. „Gemeinschaftliche Wohnprojekte zählen zu den heutigen Wohntrends unserer Gesellschaft. Das Mehrgenerationenhaus am Südring ist ein Leuchtturmprojekt, das für innovatives und zeitgemäßes Wohnen steht“, erklärt Erika Müller-Finkenstein, Vorstandsvorsitzende der hwg eG. „Und genauso zeitgemäß ist für uns das Thema Mieterstrom.“

Bei der Dortmunder DOGEWO21 beobachtet man das Thema intensiv. „Wir sichten gerade, welche Quartiere sich dafür anbieten würden und wie hoch die Akzeptanz bei unseren Mieterinnen und Mietern sein würde“, sagt Regine Stoerring. „Durch unseren Unternehmensverbund mit der DEW21 bietet sich das Thema für uns an.“

Auch beim Spar und Bauverein in Dortmund schließt man zukünftige Projekte nicht aus: „Perspektivisch betrachtet ist – aufgrund der Vielzahl in Neubau und Modernisierung angedachter Energieeinsparprojekte in unserem Hause – für die kommenden Jahre zumindest denkbar, dass zukünftig eine Maßnahme ‚Mieterstrom‘ realisiert werden könnte“, teilt Pressesprecherin Nicole Brückner mit. (mik)

Fotos: pixabay

Die Smart-Home-Technik vernetzt inzwischen zahlreiche Geräte und Anwendungen im Haushalt.

Vernetzter Haushalt

Bequem aber gefährlich

Der Saugroboter hält die Wohnung allein sauber, der Kühlschrank weiß, wann er den Lieblingskäse bestellen muss und der Kaffee ist bereits frisch aufgebrüht, wenn wir morgens in die Küche kommen. Im Grunde gibt es heute kein Haushaltsgerät, das nicht in einer „mitdenkenden" Variante zu bekommen ist. Smart-Home-Geräte, die meist über das Internet gesteuert werden, sollen den Alltag ihrer Nutzer erleichtern. Doch diese Bequemlichkeit birgt oft auch ein großes Risiko, denn viele Geräte und Systeme sind nur unzureichend geschützt.

Das Internet der Dinge boomt! Jeden Tag werden weltweit ca. 5,5 Mio. internetfähige Geräte – vom Fernseher bis zum Toaster – in Betrieb genommen. Doch je mehr Menschen ihren Wohnraum auf „smarte" Weise bedienen, umso mehr potenzielle Angriffsfläche besteht für Hacker. Sicherheitsexperten sind sich einig: Viele Nutzer investieren so wenig Zeit und Gedanken in den Schutz ihres Smart Homes, dass Sie im Grunde ihre Wohnungstür offenstehen lassen könnten, wenn sie das Haus verlassen. Das klingt drastisch, verdeutlicht jedoch die Gefahr. Das „Internet der Dinge" bringt Schlupflöcher für Gauner in unseren Alltag, die es ebenso zu sichern gilt wie Haustür und Kellerfenster.

Unzureichender Schutz

Das große Problem: Der Kunde will ein möglichst einfach zu bedienendes Gerät, der Hersteller will es möglichst günstig produzieren. Also wird in Sachen Sicherheit gespart. Doch die Bequemlichkeit der Anwender darf nie zu Lasten der Sicherheit gehen. Deshalb sollte Ihr erster Schritt bei Inbetriebnahme eines smarten Alltagsbegleiters immer die Änderung des Herstellerpasswortes sein. Und nutzen Sie für jedes Gerät ein anderes Passwort! Unveränderte Herstellerpasswörter – in der Regel einfachste Pins wie 0000 – sind Angriffspunkte für Hacker, die Ihre Geräte übernehmen wollen. Im Netz sind gar Listen mit den Codes für einzelne Geräte zu finden.

Warum die Änderung? Stellen Sie sich vor, Sie besitzen ein Babyphone, mit dem Sie Ihr Kind auf dem Smartphone per Live-Video beobachten können. Lassen Sie das voreingestellte Passwort stehen, können Fremde

genau wie Sie selbst ungehindert in Ihr Kinderzimmer schauen. Auf diese Weise dringen Hacker unbemerkt in Ihre Privatsphäre und können überprüfen, ob sie zu Hause sind. Dies öffnet Einbrechern Tür und Tor.

Kidnapping

Eine weitere Form der Internet-Kriminalität ist das Kidnapping von Geräten. Hacker übernehmen dabei von außen Ihre Geräte und machen sie funktionsunfähig. Das kann Ihr PC sein, aber auch der smarte Kühlschrank oder die Heizungsanlage. Erst gegen die Zahlung von Lösegeld werden die Geräte wieder freigeschaltet. Um solche einfach anzugreifenden Netze zu finden, können Hacker sogar von der Straße aus die Umgebung scannen.

Verbraucher-Schützer und PC-Experten sind sich einig, dass die Hersteller mehr in die Pflicht genommen werden müssen, um den Schutz von Inbetriebnahme an zu gewährleisten. Auch die Politik müsste handeln und unter anderem ein bisher fehlendes Gütesiegel entwickeln, dass gut gesicherte Systeme kennzeichnet.

Bevor Sie sich für ein Smart-Home-System entscheiden oder ein intelligentes Gerät kaufen, informieren Sie sich, wie diese in Tests unabhängiger Institute abgeschnitten haben. Tests, die vom Hersteller selbst in Auftrag gegeben wurden, reichen nicht aus! Tatsächlich sind mehr als die Hälfte aller Geräte und Systeme bei Tests von renommierten Zeitschriften und Instituten in puncto Sicherheit durchgefallen.

Keine Kennzeichnungspflicht

Noch ein Problem: Derzeit besteht für Hersteller keine Kennzeichnungspflicht über die verbaute Überwachungstechnik in den Geräten. Problematisch ist dies bei integrierten Mikrofonen oder Kameras, die für den eigentlichen Gebrauch nicht benötigt werden. Der Verbraucher weiß oft gar nichts von ihnen. Auch sie können von Eindringlingen ins Heimnetzwerk übernommen und zum Ausspähen genutzt werden.

Neben der Änderung aller Passwörter empfehlen Experten: Richten Sie zu Hause für die Geräte ein eigenes Netzwerk ein. Nutzen Sie nicht das gleiche WLAN, über das Sie auch Ihre E-Mails abrufen und Ihre Online-Banking-Geschäfte erledigen. Dringt ein Hacker in Ihr Smart-Home-System ein, hat er nicht sofort automatisch Zugriff auf sensible Daten wie Kontonummern, Adressen oder E-Mails. Und: Wenn Sie von unterwegs aus, z.B. Ihre Rolläden steuern wollen, um Ihr Haus im Urlaub bewohnt aussehen zu lassen, tun Sie dies niemals aus einem offenen WLAN heraus, sondern nutzen Sie ausschließlich vertrauenswürdige Netze. Daten werden ansonsten unverschlüsselt gesendet und können ausgelesen werden. Halten Sie außerdem die Software aktuell und laden Sie vorhandene Gerätehersteller-Updates herunter, um bekannte Sicherheitslücken zu schließen.

Sollten Sie von einem Hackerangriff betroffen sein, hilft nur eins: Nehmen Sie alle Geräte vom Netz und schalten Sie sie aus. Richten Sie Ihr Heimnetzwerk neu mit frischen Passwörtern ein. Und melden Sie den Angriff der Polizei!

OK, Google…

Großer Beliebtheit erfreuen sich derzeit Sprachsteuerungsassistenten, wie man sie von Apple (Siri), Amazon (Alexa) oder auch Google (Google Home) kennt. Die Geräte dimmen auf Sprachbefehl das Licht, bestellen eine Pizza oder spielen das Lieblingslied ab. Außerdem lernen sie die Gewohnheiten ihrer Nutzer auswendig und können irgendwann Wünsche voraussehen, bevor diese ausgesprochen werden. Sie sind in der Regel mit dem Smartphone gekoppelt und erkennen per GPS des Handys, wann ihr Besitzer die Arbeitsstätte verlässt, können entsprechend die Heizung zum richtigen Zeitpunkt auf Wohlfühltemperatur regeln und schalten Licht und Radio ein, sobald er die Wohnung betritt. Natürlich können die Geräte auch für den Einbruchsschutz genutzt werden, sie lassen die Wohnung bewohnt wirken, z.B. in dem sie die Lichter in einzelnen Zimmern ein- oder ausschalten oder Staubsaugergeräusche oder Hundegebell abspielen. Aber auch hier besteht die Möglichkeit, dass bei unzureichendem Schutz Fremde Ihr Gerät übernehmen und z.B. auf Ihre Kosten Bestellungen im Internet tätigen, von denen Sie erst einmal nichts mitbekommen. Den finanziellen Schaden zu regeln, dürfte schwierig werden, da der Kunde in der Pflicht steht nachzuweisen, dass er den Kauf nicht selbst getätigt hat.

Fazit

Das Internet der Dinge kann den Alltag erleichtern und uns durch intelligente Nutzung auch dabei helfen, Strom, Wasser und Zeit zu sparen. Wer sich jedoch auf die Geräte einlässt, sollte selbst für ausreichende Sicherheit sorgen, um sich vor Übergriffen durch Fremde und bösen Überraschungen zu schützen. Dann ist gegen ein Smart Home nichts einzuwenden.

BGH

Neues aus Karlsruhe

Der BGH hat sich in den letzten Monaten schwerpunktmäßig mit dem Thema Kündigung auseinandergesetzt.

Kündigung 1: BGH schränkt Eigenbedarfskündigung für Gewerbezwecke ein.

Der Fall

Ein Berliner Mieter bewohnte eine 2-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Dort betrieb der Ehemann der Vermieterin eine Beraterfirma. Im Jahre 2013 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs für ihren Ehemann. Begründet wurde die Kündigung mit der notwendigen Erweiterung des Betriebs. In der Mietwohnung des Mieters sollte ein weiterer Arbeitsplatz nebst Aktenregalen und Archiv eingerichtet werden.

Die Entscheidung

Die entscheidende Frage für den BGH war, ob die geplante Einrichtung eines Arbeitsplatzes samt Archiv ein sogenanntes „berechtigtes Interesse" an der Beendigung des Mietverhältnisses für die Vermieterin darstellte. In seiner bisherigen Rechtsprechung hatte der BGH entschieden, dass ein Vermieter nicht nur dann kündigen kann, wenn er selbst in der Wohnung wohnen will, sondern auch, wenn er die Wohnung zu beruflichen Zwecken nutzen möchte. Begründet hatte dies der BGH 2012 mit dem verfassungsrechtlich geschützten Recht der Berufsfreiheit des Vermieters. Seitdem wurden Kündigungsmöglichkeiten wegen Eigenbedarfs für Vermieter deutlich ausgeweitet.

Nunmehr rudert der BGH zurück. Zwar ist eine Kündigung einer Mietwohnung für berufliche Zwecke nicht von vornherein ausgeschlossen. Der BGH fordert jetzt allerdings eine umfassende Abwägung der Interessen von Vermieter und Mietern im konkreten Einzelfall. Hierfür legten die Karlsruher Richter nun grobe Richtlinien fest. Soll die Wohnung gekündigt werden, damit der Vermieter dort wohnen und arbeiten kann, greift der Nutzungswunsch des Vermieters stärker durch. Will ein Vermieter in der Mietwohnung seinen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen, ist dies zulässig, wenn er darlegen kann, dass ihm ansonsten ein beachtenswerter Nachteil entsteht.

Will ein Vermieter dagegen die Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen, werden die Anforderungen für den Vermieter hochgeschraubt. Er muss dann darlegen und beweisen, dass er andernfalls einen erheblichen Nachteil hätte, beispielsweise seine geschäftliche Tätigkeit nicht rentabel durchgeführt werden kann. Da die Berliner Vermieterin diese Beweise nicht erbringen konnte, wurde die Räumungsklage abgewiesen.

Das Fazit

Die Karlsruher Entscheidung bringt mehr Rechtssicherheit bei Eigenbedarfskündigungen. Bislang drohte einem Mieter auch der Verlust der Wohnung, wenn sie lediglich beruflich durch den Vermieter genutzt werden sollte. Dies ist in Zukunft für den Vermieter nicht mehr so einfach. Will er die Wohnung ausschließlich gewerblich nutzen muss er beweisen, dass er erhebliche Nachteile hat, wenn er die gekündigte Wohnung nicht nutzen kann. Dieser Beweis dürfte in vielen Fällen nicht zu führen sein.

BGH, Urteil vom 29.03.2017, VIII ZR 45/16.

Kündigung 2: Keine Vermieterpflicht, eine freiwerdende Wohnung im Haus anzubieten.

Der Fall

Eine Familie mit ihrer erwachsenen Tochter bewohnte eine 6-Zimmer-Wohnung in Frankfurt. Im selben Haus befand sich eine 4-Zimmer-Wohnung, in dem die Tochter der Vermieterin mit deren Ehemann wohnte. Ende 2014 kündigte die Vermieterin wegen Eigenbedarfs für die Tochter und den Schwiegersohn. Diese wollten statt in ihrer bisherigen Wohnung in der deutlich größeren Wohnung der Mieter wohnen.

Die Entscheidung

Die Mieter waren während des Prozesses ausgezogen, sodass es nur noch um die Verfahrenskosten ging. Rechtlich war die Frage zu klären, ob die Vermieterin den Mietern die Wohnung der Tochter als Ersatzwohnung hätte anbieten müssen. Dies hatte zuvor das LG Frankfurt bejaht. Die Karlsruher Richter sahen dies nun anders. Sie stellten zunächst fest, dass eine eventuelle Anmietpflicht für eine Ersatzwohnung mit Ablauf der Kündigungsfrist und der Beendigung des Mietverhältnisses endet. Auch aufgrund des sogenannten Gebots der Rücksichtnahme, ist ein Vermieter nicht verpflichtet, die bisher von ihm selbst bewohnte Wohnung anzubieten. Dies gilt umso mehr, wenn der Vermieter, bzw. hier die Tochter, erst nach dem Auszug des Mieters in die geräumte Wohnung einziehen kann. Auf einen derartigen „fliegenden Wohnungswechsel"

mit dem Mieter muss sich ein Vermieter nicht einlassen. Dies wiederspricht, so der BGH, dem Charakter der Rücksichtnahmepflicht des Vermieters. Die Frage, ob der Mieter nicht selbst unter bestimmten Voraussetzungen die Initiative zur Überlassung der freiwerdenden Wohnung hätte ergreifen müssen, ließ der BGH offen.

Das Fazit

Die Entscheidung des BGH liegt auf der Linie der bisherigen Rechtsprechung der letzten 15 Jahre. Ein wegen Eigenbedarfs gekündigter Mieter hat lediglich eingeschränkte Möglichkeiten, sich darauf zu berufen, dass ihm eine freiwerdende Wohnung im Haus angeboten werden muss. Eine derartige Anbietpflicht des Vermieters besteht allenfalls bis zum Ablauf der Kündigungsfrist.

BGH Urteil vom 19.07.2017, VIII ZR 284/16

Kündigung 3: Ehemann kann Mietwohnung kündigen, obwohl die Ehefrau dort noch wohnt.

Der Fall

Ein Ehemann mietete eine 3-Zimmer-Wohnung in der Nähe von Offenbach an. Zehn Jahre später trennte er sich von seiner Ehefrau und überließ ihr die Wohnung mit sämtlichen Schlüsseln. Nach der Scheidung kündigte er 2014 den Mietvertrag ordentlich. Die Vermieterin akzeptierte die Kündigung nicht, obwohl er alleiniger Vertragspartner war. Nach Ablauf der Kündigungsfrist stellte der Ehemann die Mietzahlung ein. Da die Ex-Frau weiter in der Wohnung wohnte, verlangte die Vermieterin von dem Ehemann die weiteren Mietzahlungen.

Die Entscheidung

Die Karlsruher Richter gaben dem Mieter Recht. Seine Kündigung war nach Ansicht des BGH wirksam. Er war alleiniger Mieter der Mietwohnung und konnte somit jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen. Für ihn selber bestand nach Ablauf der Kündigungsfrist keine Verpflichtung mehr, Miete zu zahlen.

Allerdings hatte der Mieter die Wohnung nicht geräumt an den Vermieter zurückgeben können. Die Ex-Ehefrau war dort wohnen geblieben. Insoweit hatte der BGH die Frage zu entscheiden, ob der Ex-Ehemann sich schadensersatzpflichtig gemacht hatte. Dann hätte der Vermieter einen Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung mindestens in Höhe der bisherigen Miete. Hier wurde der Vermieterin jedoch zum Verhängnis, dass sie die Wohnung gar nicht zurück haben wollte, da die Vermieterin eine wirksame Kündigung bestritten hatte und davon ausging, dass das Mietverhältnis weiter bestand. Daher, so der BGH, hatte der Ex-Ehemann ihr die Mietwohnung auch nicht vorenthalten.

Das Fazit

Zahlen, so die Karlsruher Richter, muss der Ex-Ehemann allenfalls dann, wenn er durch die ersparte Miete einen finanziellen Vorteil erzielt hat, beispielsweise durch ersparte Unterhaltsleistungen an die Ehefrau. Da dies nicht abschließend im Verfahren geklärt werden konnte, wies der BGH den Rechtsstreit an das LG zurück. (mag)

BGH, Urteil vom 12.07.2017, VIII ZR 214/16

10.000 GUTE BÜCHER BEI BODO

bodos Bücher – Modernes Antiquariat

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

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

bodo SCHAFFT CHANCEN

DER PARITÄTISCHE

Börsenverein des Deutschen Buchhandels

Rat bejaht Dringlichkeit

Zweckentfremdungssatzung für Bochum?

Das Handlungskonzept Wohnen, dessen Aufstellung der Rat der Stadt im Februar 2016 beschlossen hat, ist auf die Zielgerade eingebogen. Am 19. Juni fand der letzte Workshop statt, auf dem bereits konkrete Maßnahmen vorgestellt und diskutiert wurden. Unterdessen hat sich ein Einzelthema, dass in diesem Zusammenhang vor allem vom Mieterverein immer wieder aufs Tapet gebracht wurde, verselbstständigt: die Frage, wie mit Leerständen umgegangen werden soll und ob eine Zweckentfremdungssatzung hilfreich ist. Denn da ist plötzlich Eile geboten.

Grund dafür ist der schwarz-gelbe Koalitionsvertrag aus Düsseldorf. Die neue Mehrheit im Landtag will – neben zahlreichen anderen Streichungen – die Ermächtigung für Kommunen abschaffen, sich selber Zweckentfremdungssatzungen zu geben (siehe S. 6). Mit einer solchen Satzung kann eine Stadt – noch – jede andere Verwendung von Wohnraum als zu Wohnzwecken unter Genehmigungsvorbehalt stellen. Umnutzung in Gewerbe, Abriss, Verwendung als Ferienwohnung und auch absichtlicher Leerstand, der länger als drei Monate andauert, könnten so verboten werden. Alternativ könnte die Behörde die Genehmigung auch von Auflagen abhängig machen, zum Beispiel von der Schaffung von Ersatzwohnraum oder einer Abstandszahlung.

Jetzt oder nie mehr

Das brachte natürlich den Mieterverein auf den Plan, der eine solche Satzung schon lange fordert. Denn die Empfehlung des Instituts Empirica, dass den Erstellungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen wissenschaftlich begleitet, zu einer solchen Satzung lautete: „Zunächst systematische Klärung von Ausmaß und Ursachen" von Leerständen. Das allerdings kostet Zeit, und die läuft davon. Sobald Schwarz-Gelb in Düsseldorf das Wohnungsaufsichtsgesetz, in dem die Ermächtigung für Kommunen steht, geändert hat, ist der Erlass einer neuen Satzung nicht mehr möglich. Nur Satzungen, die dann bereits in Kraft sind, bleiben fünf Jahre gültig.

Mit einem klaren „wenn Ihr es jetzt nicht tut, tut ihr es nie mehr" wandte sich der Mieterverein an die Fraktionen im Rat – und stieß auf Gehör! Per Dringlichkeitsantrag hievte Die Linke das Thema auf die Tagesordnung der letzten Ratssitzung vor der Sommerpause. Und eine deutliche Mehrheit von 45:24 Stimmen beschloss tatsächlich, dass die Verwaltung zur nächsten Ratssitzung am 28. August einen Entwurf für eine solche Satzung vorlegen soll. Die Idee dahinter: Die Satzung beschließen, solange es noch geht, und später entscheiden, wie restriktiv sie angewendet werden soll.

Beratungsbedarf

Die Vorlage der Verwaltung kam, wenn auch reichlich spät: drei Tage vor der Ratssitzung. Und sie fand durchaus den Beifall des Mietervereins, der nur ein paar Kleinigkeiten auszusetzen hatte. Einen schnellen Beschluss im Rat gab es allerdings nicht. Denn SPD, CDU und AfD meldeten „Beratungsbedarf" an. Und das heißt: Die Vorlage soll zuerst in den Bezirksvertretungen und den Fachausschüssen diskutiert werden, bevor abschließend der Rat darüber befindet.

Was von dem Beratungsbedarf zu halten ist, konnte man gleich am 5. September im hauptzuständigen Planungsausschuss erleben: Die Vorlage wurde ohne Aussprache und ohne Votum weitergeschoben.

Handlungskonzept Wohnen

Auf 78 Seiten hat das Forschungs- und Beratungsinstitut Empirica die Arbeitsergebnisse aus fünf Wokshops mit Mitgliedern aus Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktexperten zusammengefasst. Unter den zahlreichen vorgeschlagenen Maßnahmen sind auch echte Neuheiten, z. B. der Aufbau einer wohnungsmarktbezogenen Quartiersbeobachtung, die Entwicklung von Qualitätsprinzipien und eine kommunale Bodenvorratspolitik. Der Mieterverein vermisst allerdings eine klare Bevorzugung von gemeinwohlorientierten Bauträgern bei der Vergabe von Fördermitteln, ein Sofortprogramm zur Unterbringung der Flüchtlinge, die noch immer in Notunterkünften leben, sowie Maßnahmen zur Dämpfung des Mietenanstiegs und zur Bekämpfung von Leerständen.
Nach der Sommerpause beginnt jetzt die Beschlussfassung in Bezirksvertretungen, Ausschüssen und abschließend im Rat, die noch in diesem Jahr erfolgen soll.
Zahlreiche Infos unter: www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W2ABUBKB037BOCMDE#par10

Mit einer Aktion vor dem Rathaus untermauerte das Netzwerk „Stadt für Alle“ am 31. August seine Forderung nach einer Zweckentfremdungssatzung.

Endlich Nägel mit Köpfen

Natürlich ist es richtig, dass ein Zweckentfremdungsverbot einen Eingriff in die grundgesetzliche Garantie des Eigentums darstellen würde. Umgekehrt ist es aber auch richtig, das kein Zweckentfremdungsverbot bedeuten würde, dass die Eigentümer von 7.500 leerstehenden Wohnungen in Bochum weiterhin die Sozialpflicht des Eigentums ignorieren dürften, die ebenfalls im Grundgesetz steht. Und selbstverständlich kann man es Kommunalpolitikern nicht verwehren, wenn sie in diesem Spannungsfeld in Ruhe darüber nachdenken wollen, was zu tun ist.

Aber: Die Vorlage der Verwaltung über eine Zweckentfremdungssatzung für Bochum fiel ja nicht vom Himmel. Sie wurde in Auftrag gegeben von einer deutlichen Mehrheit des Rates auf Dringlichkeitsantrag der Linken vor der Sommerpause. Sie orientiert sich an Beispielen aus Köln, Bonn, Münster, Dortmund, die jeder kennen kann, weil sie öffentlich sind. Keine Überraschung also, was darin steht.

Hinzu kommt, das seit mehr als einem Jahr in Bochum öffentlich darüber debattiert wird, wie mit Leerständen umzugehen ist. Der Mieterverein hat dieses Thema schon 2015 ins Gespräch gebracht, das Netzwerk „Stadt für Alle“ seit mehr als einem Jahr mit zahlreichen phantasievollen Aktionen darauf aufmerksam gemacht. Und die Hausbesetzer von der Herner Straße haben den Finger überdeutlich in die Wunde gelegt.

Außerdem wird in Bochum seit mehr als einem Jahr am Handlungskonzept Wohnen gearbeitet. Unter breiter Beteiligung aller erdenklicher Experten - und natürlich auch der Parteien. Immer wieder ging es dabei auch um die Frage: Was tun gegen Leerstände?

Wer also wollte, der konnte in Bochum Ende August des Jahres 2017 durchaus eine Meinung haben zum Thema Zweckentfremdung. Welche neuen Erkenntnisse erwarten sich SPD, CDU und AfD davon, dieses Thema weitere Male in drei Fachausschüssen und sechs Bezirksvertretungen zu diskutieren? Es ist müßig, darüber zu grübeln. Schon die allernächste Zukunft wird zeigen, ob eine Mehrheit im Rat bereit ist, in punkto Leerstände endlich Nägel mit Köpfen zu machen. aha

Neuer Mietspiegel für Hattingen

Nicht ganz pünktlich zum 1. Juni wird der neue Hattinger Mietspiegel erscheinen. Allerdings ist er im Druck, und wir wissen schon, was darin steht. Denn wie immer war der Mieterverein an der Erstellung beteiligt. Und da diesmal wieder eine neue Datenerhebung erforderlich war, war das nicht gerade wenig Arbeit.

In Wirklichkeit finden die Verhandlungen des Arbeitskreises Mietspiegel gar nicht im Rathaus, sondern im wesentlich schmuckloseren Verwaltungsgebäude an der Hüttenstraße 43 statt. Den komplette Mietspiegel, der auch alle Begriffe erklärt, gibt es bei der Stadt, bei Haus + Grund, in unserer Geschäftsstelle in der Bahnhofstraße 37 oder im Internet, z. B. unter www.mvbo.de/mietrecht/mietspiegel.

Das Gesetz schreibt vor, einen qualifizierten Mietspiegel wie den Hattinger nach zwei Jahren fortzuschreiben und nach vier Jahren neu zu erstellen. Da der Mietspiegel von 2013 im Jahre 2015 fortgeschrieben wurde, war diesmal eine neue Datenerhebung erforderlich – und deshalb gibt es auch einen ganz neuen Mietspiegel.

Dabei ist es unvermeidlich, dass sich ein paar Dinge ändern. Diesmal sind sowohl die Baualtersklassen als auch die Größenkategorien anders zugeschnitten als in den letzen vier Jahren. Das liegt daran, dass die Daten diesmal zu anderen Ergebnissen führten. Ursache könne reale Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sein, aber in gewissen Maße auch die zufällige Zusammensetzung der Stichprobe. Wundern Sie sich also nicht, wenn Ihre Wohnung jetzt in eine andere Kategorie fällt.

Insgesamt sind die Mieten in Hattingen spürbar gestiegen und haben jetzt fast Bochumer Niveau erreicht. 5,83 € / qm war die statistische Durchschnittsmiete bei der Hattinger Datenerhebung, 5,87 bei der nur wenige Monate älteren Bochumer. Für Hattingen bedeutet das eine Steigerung um 53 Cent bzw. 10 % in vier Jahren – also 2,5 % pro Jahr. Das ist absolut gesehen nicht wirklich viel, aber deutlich mehr als in früheren Jahren und auch deutlich mehr als die 1,0 % in Bochum.

Tabelle täuscht

Der Mietpreistabelle sieht man das nicht auf den ersten Blick an, aber der Eindruck täuscht. Die Tabelle allein gibt nicht die ortsübliche Vergleichsmiete wieder! Die Miete, die für Ihre Wohnung tatsächlich relevant ist, erhalten Sie erst, wenn Sie alle Zu- und Abschläge vorgenommen haben. Leider ließen sich nicht alle davon mit einem exakten Betrag angeben, zum Beispiel, weil das Merkmal in der Datenerhebung nicht oft genug auftauchte. Deshalb wird unterschieden zwischen

- *„definierten Zu- und Abschlägen", für die ein exakter Wert angegeben ist, und*
- *„undefinierten Zu- und Abschlägen", auf die sich Mieter und Vermieter einigen müssen. Natürlich können sie sich auch einigen, keine vorzunehmen.*
- *Die Auflistungen sind abschließend. Zu- oder Abschläge, die hier nicht genannt sind, dürfen nicht gemacht werden!*
- *Was die Preisspannen betrifft, so können darin Eigenschaften der Wohnung berücksichtigt werden, die nicht bereits Gegenstand eines Zu- oder Abschlags sind.*

Foto: isak 55 / shutterstock.com

Natürlich wird es nach Erscheinen des neuen Mietspiegels Mieterhöhungen geben, die damit begründet sind. Seien Sie wachsam! Und glauben Sie nicht alles, was geschrieben steht. Wenn Sie nicht sicher sind, was zum Beispiel „gehobenes Bad" bedeutet, besorgen Sie sich den kompletten Mietspiegel (in unserer Geschäftsstelle, Bahnhofstraße 37, oder unter www.mvbo.de/mietrecht/mietspiegel) – und kommen Sie zur Beratung! Im Folgenden zumindest eine Grobübersicht.

Hattinger Mietpreistabelle 2017

Baujahr	Größe in qm	qm-Miete	Spanne
bis 1949	bis 49	5,57 €	5,53 - 5,60
	50 bis 79	5,35 €	5,31 - 5,39
	ab 80	5,43 €	5,39 - 5,47
1950 bis 1974	bis 49	5,39 €	5,36 - 5,42
	50 bis 79	5,17 €	5,15 - 5,20
	ab 80	5,26 €	5,22 - 5,29
1975 bis 1999	bis 49	5,91 €	5,85 - 5,97
	50 bis 79	5,69 €	5,63 - 5,75
	ab 80	5,77 €	5,71 - 5,83
ab 2000	bis 49	5,95 €	5,86 - 6,04
	50 bis 79	5,74 €	5,65 - 5,82
	ab 80	5,82 €	5,73 - 5,91

Definierte Zuschläge:

weniger als 3 Wohnungen im Gebäude	+ 0,25 €
Wohnung im Dachgeschoss	+ 0,10 €
aufgelockerte grüne Lage	+ 0,18 €
gute Nahversorgung	+ 0,11 €
moderner Grundriss	+ 0,09 €
gehobener Bodenbelag	+ 0,74 €
zeitgemäße Trittschalldämmung	+ 0,37 €
gehobenes Bad	+ 0,37 €
Gäste-WC	+ 0,14 €
Rolläden	+ 0,18 €
Aufzug	+ 0,12 €
Balkon	+ 0,17 €
Terasse	+ 0,22 €
verstärkter Einbruchschutz	+ 0,14 €
gehobene energetische Ausstattung	+ 0,16 €

Definierte Abschläge:

Mehr als 8 Wohnungen im Gebäude	– 0,13 €
Erdgeschoss / Souterrain	– 0,06 €
Unzeitgemäße Elektroinstallation	– 0,10 €

Undefinierte Zuschläge

- Einfamilienhaus
- Garten
- Sauna / Schwimmbad / Fitnessraum
- Zweites Bad
- Fußbodenheizung

Undefinierte Abschläge

- kein Bad / einfaches Bad
- WC außerhalb der Wohnung
- keine oder unzureichende Küche
- keine Warmwasserversorgung
- weniger als 2/3 isolierverglaste Fenster
- Heizung durch Mieter gestellt
- kein Keller oder Abstellraum
- fehlender Wohnungsabschluss

Geschäftszeiten

Geschäftsstelle Bochum:
Brückstraße 58 · 44787 Bochum
Fon: 0234 / 96 11 40
Fax: 0234 / 96 11 4 - 11
Öffnungszeiten:
Mo – Do: 9.00 – 18.00 Uhr
Fr: 9.00 – 12.00 Uhr

Geschäftsstelle 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:

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

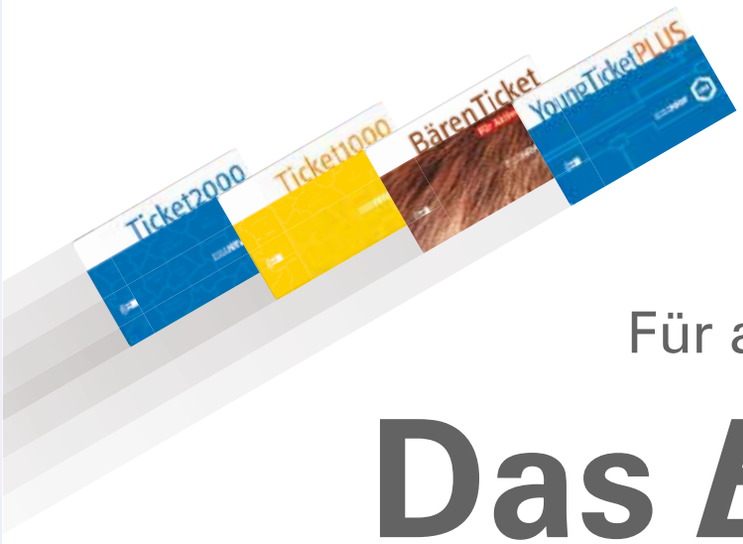
Telefon mit Vorwahl

Bitte senden Sie mir die Beitrittsunterlagen zu.

Datum, Unterschrift

GroßkundenAbo

Mieterverein
Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



Für alle Mitglieder des Mietervereins

Das *BOGESTRA* Mieter Ticket

Mit dem exklusiven Mieter Ticket sind Sie jederzeit mobil und sparen bis zu **360 €*** im Jahr.

Jetzt beraten lassen und alle Vorteile des AboTickets nutzen!

* Im Vergleich zum Barpreis des Ticket2000, Preisstufe C

www.bogestra.de

Tel.: 0234 303 26 65 · 0234 303 23 88
E-Mail: gka@bogestra.de

BOGESTRA *Für Menschen mit Zielen*

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

Tipps und Tricks für Studierende: www.besser-als-zelten.de

Mieterverein
Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Studieren und Wohnen in Bochum

Ein Wegweiser für Studierende

- **Home / Aktuelles**
- Wo wohnen?
- Wie wohnen?
- Wohnungsbeschaffung
- Crashkurs Mietrecht
- Wieviel Miete?
- Links

Neu hier? Herzlich willkommen in Bochum!

Sie interessieren sich für ein Studium an einer der Bochumer (Fach-)Hochschulen oder haben sich gerade eingeschrieben? Dann stehen Sie vor der Frage, ob, wo und wie Sie in Bochum wohnen wollen. Zwar ist vor allem die Ruhr-Universität eine traditionelle Pendler-Uni und besticht durch günstige Verkehrsverbindungen sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Andererseits hat es zweifellos viele Vorteile, direkt am Studienort zu wohnen.

Diese Website möchte Studierende ermuntern, nicht nur die Bücher, sondern auch die Zelte in Bochum aufzuschlagen und dabei helfen, in und um Bochum die passende „Bude" zu finden, dabei Fehler zu vermeiden, und viele nützliche Tipps und Hilfen vermitteln. Denn auch als Wohnort kann Bochum mit vielen Vorteilen punkten. Dazu gehören auch vergleichsweise viele Wohnheime und ein „moderates" Mietniveau.