

# Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



**Für Frühaufsteher  
Mieterverein öffnet eher!**



Aufruf  
Alternativer Wohngipfel .....S. 4

Für Frühaufsteher  
Geschäftsstelle Bochum  
öffnet eher .....S. 5

Lohring-Hochhaus  
Wie konnte das passieren? .....S. 6

Mieterbund NRW kritisiert  
hohe Grundsteuern .....S. 7

NRW  
Neue Bauordnung .....S. 8

Mietrechtsanpassungsgesetz  
Im Ruhrgebiet  
ändert sich nichts .....S. 9

Wohnungspolitik  
Der Markt soll es richten .....S. 10

Vonovia  
Neuer Kurs  
bei Modernisierungen? .....S. 11

Mietrecht  
Antworten zum Thema Heizkosten  
.....S. 12

BGH  
Neues aus Karlsruhe .....S. 14

Serie Mobilität  
Abgasfreie Lieferung .....S. 16

Innenstadt-Umbau  
Offene Stadtversammlung startet  
Unterschriftenkampagne .....S. 18

Freiheit oder Sozialismus  
VBW wird nicht gemeinnützig S. 21

## Strommessgeräte

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

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



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

## Ortstermine

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

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



Kontakt: Fon: 02302 / 58 54 77  
Fax: 02302 / 58 54 75  
E-Mail: 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](https://www.facebook.com/Mieterverein.Bochum)  
und auf Twitter folgen: ..... [@MieterBO](https://twitter.com/MieterBO)

### Impressum

#### Herausgeber:

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

#### Redaktion:

Michael Wenzel, Tobias Scholz (ts), Rainer  
Stücker, Martin Grebe (mag), Martin Krä-  
mer, v.i.S.d.P.: Aichard Hoffmann (aha)  
Fon: 0234 / 96 11 4 - 44  
Fax: 0234 / 96 11 4 - 74

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

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:** Michael Wenzel

**Druck:** Schaffrath, Geldern  
**Auflage:** 20.000

## Denk ich an Deutschland in der Nacht ...

... dann bin ich um den Schlaf gebracht, dichtete Heinrich Heine 1844, in vorrevolutionären Zeiten. Der Stoßseufzer ist ein geflügeltes Wort geworden, wahrscheinlich der meistzitierte Klassiker überhaupt. Auch heute passt er wieder gut in die Zeit.

Beängstigend viele, die an Deutschland denken, machen wieder einmal Ausländer – im aktuellen Fall Flüchtlinge – für sämtliche Probleme hierzulande verantwortlich. Und die, die stets ganz einfache Antworten parat haben, erleben einen geradezu unheimlichen Zulauf. Gerade gestern wurde eine Wahl-Umfrage veröffentlicht, wonach die AfD erstmals auch deutschlandweit zweitstärkste Kraft würde, 1 Prozent vor der SPD, wenn am nächsten Sonntag gewählt würde.

Medien und Politik, die darüber unisono entsetzt sind, sind an Heuchelei kaum zu überbieten. Denn sie stricken täglich fleißig mit an diesem Anti-Hype. Ich weiß schon gar nicht mehr, wann ich zuletzt

eine Debatte verfolgt, eine Talkshow gesehen habe, in der es um etwas anderes ging als „die Flüchtlingskrise“.

Ja, genau: Krise. Alles im Zusammenhang mit Flüchtlingen ist Krise. Kein Wort fällt außerhalb von Fußballstadien häufiger als dieses. Kein Wunder, dass auch eine Menge Leute, die sich selbst überhaupt nicht als Nazis sehen, überzeugt sind, dass „die Flüchtlingskrise“ das drängendste Problem unserer Zeit ist. Und selbst unser Innenminister, der auch gleichzeitig Wohnungsbauminister ist, gibt dem braunen Sumpf Flankenschutz, indem er Migration als „die Mutter aller Probleme“ brandmarkt.

Klar, auch die Wohnungsnot in den Schwarmstädten, für deren Beseitigung er zuständig wäre, kommt natürlich nur von den Flüchtlingen, gell? Kein Deutscher ist ja auch seit 2015 nach Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Köln, Düsseldorf oder Münster gezogen, das ist doch

bestimmt empirisch belegbar. Jedenfalls weiß es doch jeder, und das genügt.

Dabei muss man sich gar nicht die katastrophalen wohnungspolitischen Vorstellungen der AfD näher ansehen; schon die Union bietet genug Anlass zum Verzweifeln. Da beschließt die CDU/CSU in Berlin mit der SPD zusammen ein Gesetz, das den Mietenanstieg bremsen soll, das aber nur in Gebieten mit bereits jetzt schon „gefährdeter Wohnraumversorgung“ gelten soll. Und in Düsseldorf arbeitet die CDU mit der FDP zusammen daran, alle Verordnungen aus der Welt zu kriegen, in denen Gebiete mit „gefährdeter Wohnraumversorgung“ festgelegt werden. Schön, wenn die linke Hand stets weiß, was die rechte tut. Und noch schöner, wenn eine Landespartei die Politik ihrer Bundespartei derart ad absurdum führt.

Mehr über diesen Schildbürgerstreich finden Sie in diesem Heft auf Seite 8.

aha

## Verbraucherzentrale

**Sonderkonditionen** für Mitglieder des Mietervereins Bochum gibt es bei der Verbraucherzentrale in der Großen Beckstraße 15. So gibt es beim Kauf von Broschüren oder anderen Publikationen einen Preisnachlass von 10 Prozent. Die Verbraucherrechtsberatung, die normalerweise 9 € kostet, ist für unsere Mitglieder kostenlos.

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



## Mediation

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





**Mieterbund, Der Paritätische, Gewerkschaftsbund, Sozialverband VdK, BAG Wohnungslosenhilfe und #Mietenwahnsinn Bündnis rufen auf zum alternativen Wohngipfel in Berlin. Hier ist der Aufruf:**

Die Bundesregierung wird unter der Schirmherrschaft von Bundeskanzlerin Angela Merkel am 21. September 2018 im Kanzleramt einen Wohngipfel abhalten. Die Koalitionsvereinbarung von CDU/CSU und SPD sowie der jüngste Gesetzentwurf von Justizministerin Katarina Barley lassen vermuten, dass auf dem Wohngipfel der Bundesregierung den Interessen, Bedürfnissen und Sorgen von Mieter\*innen und Wohnungssuchenden nicht angemessen Rechnung getragen wird. Die Maßnahmen der großen Koalition gehen in die falsche Richtung oder sind reine Placebos. Stattdessen wird die Wohnungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft bedient, den Boden- und Immobilienspekulanten von staatlicher Seite weiterhin das Feld bestellt.

Wir stellen dem Regierungsgipfel einen ›Alternativen Wohngipfel‹ als „echten“ Gipfel der in Deutschland wohnenden und wohnungsbedürftigen Menschen entgegen.

Die Wohnung ist der Lebensmittelpunkt der Menschen. Sie ist unverzichtbarer Bestandteil eines würdevollen Lebens und eine Voraussetzung für eine selbstbestimmte Lebensgestaltung. Wer die Sicherheit des Wohnens bedroht, missachtet die Würde der Menschen. Dies meint sowohl den Schutz von bezahlbarem Wohnraum in Städten sowie passendem Wohnraum in strukturschwachen Regionen. Wohnungen, Häuser und innerstädtischer Boden sind vielfach der Spekulation auf hohe Renditen ausgeliefert. Das weltweit agierende Finanzkapital nutzt die deutschen Wohnungsmärkte als Anlageort und setzt Maßstäbe der Verwertung. Menschen werden aus ihren Kiezen, Stadtteilen, aus den Innenstädten sowie aus ihren Lebensverhältnissen verdrängt.

Das muss ein Ende haben. Lösungen und Antworten auf den Mietenwahnsinn gibt es viele:

- Der besonderen Bedeutung des Wohnens muss Geltung verschafft werden.
- Die Grundbedürfnisse der Menschen

dürfen nicht dem „freien Spiel des Marktes“ ausgesetzt sein.

- Armutsrisiken müssen beseitigt werden – die fortschreitende Spaltung der Gesellschaft soll verhindert werden.
- Gutes, preisgünstiges und sicheres Wohnen ist Aufgabe der Politik sowie gesamtgesellschaftliches Ziel.
- Die Verantwortung gemäß Art. 14 Abs. 2. und Art. 15 im Grundgesetz soll eingefordert werden.
- Gemeinwohlorientierung, Selbstorganisation bzw. Mitbestimmung müssen gefördert werden.
- Die Renditen von Investoren und Unternehmen müssen beschränkt werden.

Dem Wohngipfel der Bundesregierung setzen wir unseren ›Alternativen Wohngipfel‹ entgegen! Wir wollen mit einer breiten Beteiligung von Initiativen, Verbänden, Vereinen und Gewerkschaften aus ganz Deutschland Lösungen und Forderungen diskutieren. Mehr unter: <https://mietenwahnsinn.info/wohngipfel-2018/>

## Für Frühaufsteher

# Geschäftsstelle Bochum öffnet eher

*Vor dem eigenen Dienstantritt schnell noch was beim Mieterverein erledigen? Beitrag bezahlen, Adressänderung mitteilen, Termin vereinbaren oder gar eine Beratung wahrnehmen? Das ist ein häufig an uns herangetragen Wunsch. Ab dem 1. Oktober wird es einfacher, ihn sich zu erfüllen. Denn ab dem 1. Oktober öffnet die Bochumer Geschäftsstelle des Mietervereins eine halbe Stunde eher als bisher. „Halb neun statt neun“, lautet dann die Devise. Früher schließen tun wir deshalb nicht. Wir sind einfach länger für Sie da. Und natürlich ist auch das Telefon ab halb neun besetzt.*

*Es hilft ja alles Drumherumreden nichts: Die Situation für den Mieterverein wird nicht einfacher. Immer mehr zunehmende Konkurrenz vor Ort und im Internet sorgt für einen anhaltenden Mitgliederschwund beim nun fast 100 Jahre alten Traditionsverein. Dabei ist der Bedarf nach preiswerter Mietrechtsberatung ungebrochen hoch. Manchmal sind unsere Juristen zwei Wochen im Voraus ausgebucht.*

*Grund genug, den Kopf nicht in den Sand zu stecken, sondern einen Schritt nach vorne zu tun: Wir weiten unsere Öffnungszeiten aus. Wo andere hinten dranstricken, gehen wir nach vorne: Morgens eine halbe Stunde eher. „Wir wissen, dass vor allem Berufstätige, die in der Stadt arbeiten, gerne vor Dienstbeginn noch bei uns hereinschauen würden“, erklärt Geschäftsführer Michael Wenzel die zugrunde liegenden Überlegungen. „Deshalb bieten wir ab 1. Oktober zu diesem Zeitpunkt auch Beratungen an. Natürlich können und wollen wir nichts kontrollieren, aber wir wünschen uns, dass nun nicht gerade die Rentner dieses Angebot stürmen.“*

*Mehr Öffnungszeiten mit dem gleichen Personal hat natürlich eine etwas dünnere Besetzung der Geschäftsstelle zur Folge. Doch der Trend zu längeren Dienstzeiten ist überall im Dienstleistungssektor festzustellen. Denn der Hauptkonkurrent, das Inter-*



*net, schläft nie. „Allerdings“, meint Wenzel, „die 24-Stunden-Verfügbarkeit des Internets ist eine Illusion. Natürlich können Sie bei Online-Anbietern 24 Stunden täglich Ihre Fragen stellen. Aber die, die sie beantworten, sitzen auch nur zu ganz normalen Arbeitszeiten am PC. Oft gibt es Antworten nicht schneller als bei klassischen Dienstleistern wie uns. Und eine persönliche Beratung, in denen ganz individuell Ihr Fall betreut wird, bekommen Sie im Internet gar nicht.“*

### Frühdienste unserer Juristen

Ab dem 1. Oktober werden auch Beratungstermine ab 8:30 Uhr vergeben. Natürlich sind nicht alle sechs Juristen jeden Morgen ab 8:30 Uhr da. So verteilen sich die Frühdienste:

Frau Feldermann	Mo
Frau Schwehm	Mo + Mi
Frau Mosler-Kühr	Di + Do
Herr Totzek	Di + Fr
Herr Redeker	Mi + Do
Herr Klatt	Fr

## Lohring-Hochhaus

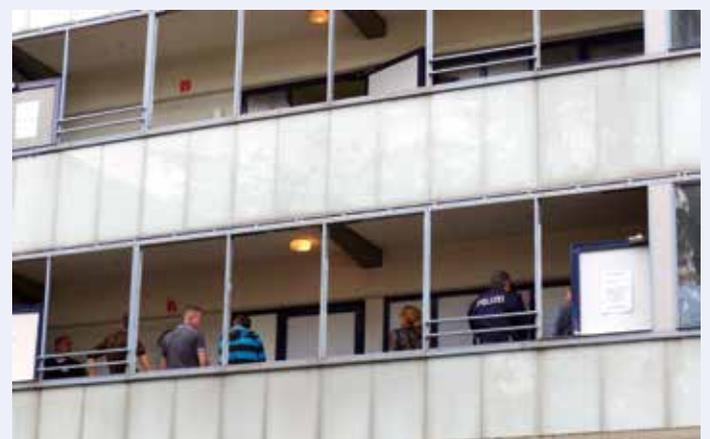
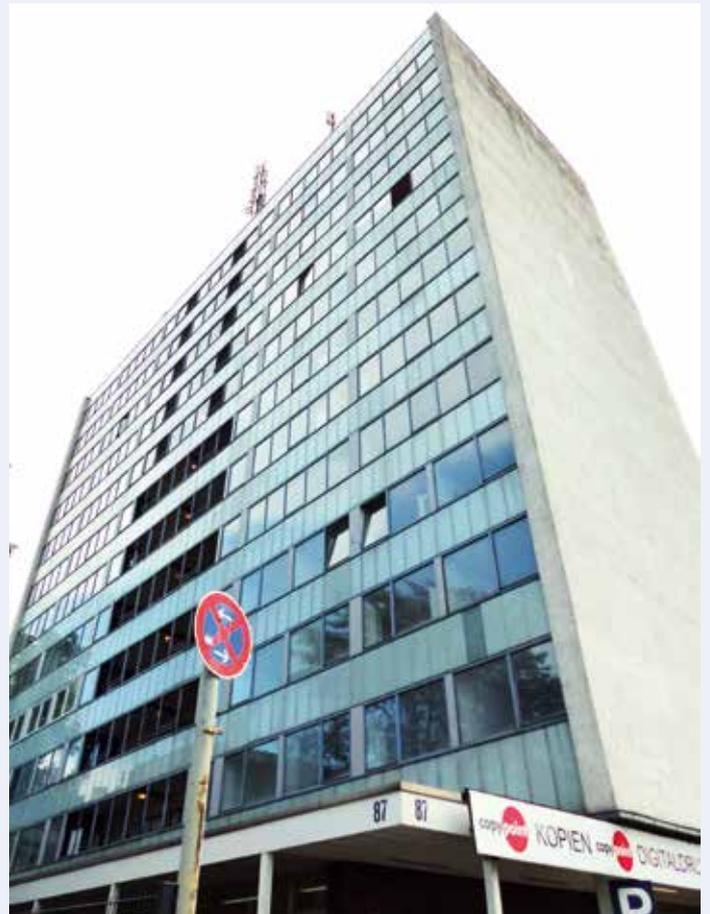
# Wie konnte das passieren?

*Das war schon eine Leistung, wie sie nicht jeden Tag vollbracht wird: Als am 11. Juli das Lohring-Hochhaus nach nur 14 Tagen Räumungsfrist für über 60 Mietparteien wegen schwerer Brandschutzmängel verschlossen wurde, da waren tatsächlich alle anderweitig untergekommen. Zwar noch nicht alle in einem richtigen, neuen „Zuhause“, aber in einer Obdachlosenunterkunft musste niemand untergebracht werden.*

Möglich wurde das, weil nicht nur die Eigentümerin des Gebäudes, die Immonex Property GmbH, sich alle Mühe gab, Ersatzwohnraum zu vermitteln und den Mietern bei den Umzügen zu helfen. Auch die Stadt sah sich diesmal, anders als in ähnlich gelagerten Fällen in der Vergangenheit, in der Pflicht und wandte sich hilfesuchend an die Bochumer Wohnungswirtschaft.

Bemerkenswert auch, dass sich die Immonex ohne Wenn und Aber dazu verpflichtete, den Mietern sämtliche Kosten zu ersetzen, die durch den erzwungenen Umzug entstehen würden. Ob sie dazu verpflichtet gewesen wäre, ist keineswegs sicher. Für Schäden seiner Mieter haftet ein Vermieter nämlich normalerweise nur bei Vorsatz oder Verschulden. Und davon kann hier keine Rede sein, da die Immonex erst vor wenigen Jahren begonnen hat, mehr und mehr der Eigentumswohnungen in dem Haus aufzukaufen, und die letzten erst 2017 erwarb. Der Mieterverein vertritt zwar die Auffassung, dass es sich hier um einen Fall von „verschuldensunabhängiger Garantiehaftung“ handelt: Da die Mieter pünktlich ihre Miete zahlen, müsste die Vermieterin die Nutzbarkeit der Wohnung garantieren. Und wenn sie das nicht kann, haftet sie für die Folgen. Aber ob die zuständigen Gerichte das auch so gesehen hätten, ist offen.

Bleibt die Frage: Wie konnte es überhaupt passieren, dass 1966 ein Haus gebaut wurde, das offensichtlich vom ersten Tag an nicht den damals schon genauso gültigen Brandschutzbestimmungen entsprochen hat? Und wie konnte es passieren, dass später, bei der Umwandlung der Appartements in Eigentumswohnungen, eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt wurde, die doch angeblich aussagt, dass die Wohnungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz hinreichend gegeneinander abgeschirmt sind?



*Bild oben: Das Lohring-Hochhaus hat wahrlich schon bessere Zeiten gesehen. Bild unten: Polizei und Ordnungsbehörde durchsuchen das Haus, um sicherzustellen, dass es leer ist.*

Die Antwort ist so einfach wie beunruhigend: Bauherr und Architekt müssen die Baupläne gefälscht bzw. nach anderen Plänen gebaut haben, als der Behörde vorgelegt wurden. Und da es in den 60er Jahren noch keine „behördliche Baubegleitung wie heute üblich“ gab, hat es niemand gemerkt, erklärte die Stadt. Tja, und auch bei der Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgt keine baurechtliche Prüfung. Grundlage ist allein das Wohnungseigentumsgesetz.

# Mieterbund NRW kritisiert hohe Grundsteuern

**Der Deutsche Mieterbund NRW nimmt angesichts hoher Belastungen durch steigende Grund- und Gewerbesteuern die Landesregierung in die Pflicht. Hintergrund ist eine Studie der Unternehmensberatung Ernst & Young über Steuern als Einnahmequelle der Städte.**

Die jüngst veröffentlichte Studie der Unternehmensberatung Ernst & Young legt dar, dass seit 2012 60 Prozent aller deutschen Kommunen die Grundsteuer auf Immobilien angehoben haben. 53 Prozent verlangen auch höhere Gewerbesteuern.

„Für uns ist unverständlich, dass die Landesregierung angesichts dieser Zahlen die finanzielle Belastung beklagt und sich für einen Ausgleich durch den Bund ausspricht. Sie hat den Wahlkampf seinerzeit auch damit vorangetrieben, dass sie die Senkung der Grunderwerbssteuer angekündigt hat. Umgesetzt wurde dieses Vorhaben bis heute nicht“, stellt Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbunds NRW, irritiert fest.

Beim Klagen über steigende Immobilienpreise in ganz NRW sei man sich sogar parteiübergreifend einig. Vor dem Hintergrund, dass NRW mit 6,5 Prozent den höchsten Grunderwerbsteuersatz hat, erscheine dies doch sehr befremdlich, so Hans-Jochem Witzke.

„Würde die Landesregierung die sprudelnden Steuereinnahmen wenigsten in die Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus investieren! Kein einziger Cent originärer NRW-Haushaltsmittel fließt derzeit in diese Förderung. Die zunächst drastisch gekürzten 1,1 Mrd. € stammen aus dem revolvierenden Landesbauvermögen und den durchgereichten Bundesmitteln.“

Darüber kritisiert der Deutsche Mieterbund NRW die in diesem Bundesland besonders hohen Hebesätze bei der Grundsteuer B, die Vermieter häufig als Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umlegen. In diesem Zusammenhang fordert Hans-Jochem Witzke, die Grundsteuer dahingehend zu reformieren, dass unbebaute Grundstücke stärker und bebaute weniger stark belastet werden.

„Das wäre auch ein Anreiz für mehr Neubau und damit auch ein Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmärkte“, so der Vorsitzende.

Eine Reform der Grundsteuer steht ohnehin auf der politischen Agenda, da das Bundesverfassungsgericht jüngst die bestehende Besteuerung nach uralten Einheitswerten für verfassungswidrig erklärt hat.



Hans-Jochem Witzke

## Wie der Sozialwohnungsbau wieder in Schwung käme

Höhere Fördervolumen im Mietwohnungsbau, Tilgungsverzichte gegenüber Investoren und längere Sozialbindungsfristen könnten wichtige Instrumente sein, um in Deutschland den sozialen Wohnungsbau wieder anzukurbeln, sagt Silke Gottschalk, Geschäftsführerin des DMB NRW im Gespräch mit dem Deutschlandfunk Anfang August. Bund und Länder setzten zu stark auf die Eigentumsförderung und vernachlässigen den sozialen Mietmarkt. Sie forderte neue und stärkere Anreize, um Unternehmen zu motivieren, wieder öffentlich gefördert zu bauen.

„Im Moment ist es so, dass geförderte Wohnungen nach etwa 20 Jahren aus der Sozialbindung fallen; sie sind dann nicht mehr preisgebunden. Wir setzen uns für längere Sozialbindungen ein.“ Eine weitere Maßnahme sei die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit für Wohnungsbaunehmen. Damit könne sichergestellt werden, dass Wohnungsbaufördermittel nachhaltig eingesetzt würden.



Silke Gottschalk



## Sozialer Wohnungsbau

# ver.di mahnt Unterstützung der Landesregierung an

Die Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di) hat die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen zur Gründung einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft aufgefordert. „Der Rückgang des sozialen Wohnungsbaus um 22 Prozent von 2016 auf 2017 muss gesellschaftspolitisch Großalarm auslösen. In der momentanen Hochphase der Wohnungsnot ist es Aufgabe verantwortlicher Politik, alle Hebel in Bewegung setzen, um den Missstand zu beenden,“ erklärte der stellvertretende ver.di-Landesleiter Frank Bethke. ver.di schlägt die Reinvestition der Erträge öffentlicher Wohnungsunternehmen statt der Abführung an öffentliche Haushalte vor. Der Verkauf von Boden aus öffentlichem Bestand müsse einhergehen mit der Auflage einer Sozialbindungsquote von mindestens 50 Prozent m Neubau.

ver.di fordert eine Stärkung der bestehenden kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften sowie deren Gründung, wo es sie noch nicht gibt. Erst jüngst hatten Soest und Herten kommunale Wohnungsbaugesellschaften gegründet. Dieser Weg von Städten und Gemeinden müsse durch eine Initiative des Landes unterstützt werden, fordert ver.di.

„Private Wohnungskonzerne sind weder in der Lage noch willens, den Bedarf an sozialem Mietwohnungsbau zu decken. Die jetzige Situation ist auch zurückzuführen auf die verfehlte Wohnungs-Privatisierungspolitik der 1990er und 2000er Jahre: Lofts bringen halt mehr Rendite. Das Recht auf Wohnen können wir deshalb nicht dem Markt überlassen. Angesagt ist jetzt ein Umdenken und Umsteuern in der Wohnungspolitik des Landes“, sagte Bethke.

# Neue Bauordnung verabschiedet

**Der Düsseldorfer Landtag hat am 12. Juli mit den Stimmen von CDU, FDP und AfD die heftig umstrittene und mehrfach vertagte neue Landesbauordnung beschlossen. Sie wird nun zum 1. Januar 2019 in Kraft treten. Mit ihr wird barrierefreies Bauen zum Standard. Die von der früheren rotgrünen Regierung vorgesehene Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen wurde dagegen trotz heftiger Proteste der Sozial- und Behindertenverbände gestrichen.**

Die wichtigsten weiteren Änderungen der neuen Bauordnung:

- Künftig sind geringere Abstände zwischen Wohngebäuden erlaubt, um die Nachverdichtung in Ballungsräumen zu vereinfachen.
- Kleinere Projekte wie Zäune, Gartenlauben, Garagen und sogar Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen dürfen ohne Baugenehmigung errichtet werden, wenn bestimmte Nachweise (Standstabilität, Schallschutz etc.) vorliegen.
- Holzhäuser dürfen bis zu 13 Meter hoch gebaut werden.
- Die Vorgaben für Auto- und Fahrrad-Stellplätze vor Wohnungen regelt nicht mehr pauschal das Land, sondern individuell jede Kommune.
- Bauanträge können künftig auch auf elektronischem Weg eingereicht werden.

## Keine Rolli-Quote

Der am heftigsten umstrittene Punkt an der neuen Bauordnung ist, dass sie keine Rolli-Quote mehr enthält. Die Vorgaben für rollstuhlgerechte Wohnungen gehen deutlich weiter als für barrierefreie. Rotgrün hatte vor 2017 eine Bauordnung beschlossen, die für Gebäude ab 8 Wohnungen eine, für solche mit mehr als 15 Wohnungen zwei rollstuhlgerechte Wohnungen vorsah. Diese war aber von Schwarzgelb gekippt worden, da eine zu hohe Baukostensteigerung befürchtet wurde.

Behindertenverbände widersprachen dem allerdings schon in einer Anhörung im April. Der VdK-NRW-Vorsitzende Horst Vöge nannte die Zahlen der Bauindustrie hierzu „ein Märchen“. Der VdK habe als Bauherr bereits unter Beweis gestellt, dass rollstuhlgerechtes Bauen mit weniger als einem Prozent Mehrkosten möglich sei.

## Mietrechtsanpassungsgesetz vorgelegt

# Im Ruhrgebiet ändert sich nichts

*Das Bundeskabinett hat am 5. September den Entwurf zu einem „Mietrechtsanpassungsgesetz“, den Bundesjustizministerin Katarina Barley Anfang Juli vorgelegt hatte, beschlossen. Das Gesetz erhebt den Anspruch, den Mietenanstieg bremsen zu können. Mieterforum Ruhr sieht sich hingegen darin bestätigt, dass das Gesetz keine substantiellen Verbesserungen für Mieter bringen wird. Insbesondere im Ruhrgebiet wird sich praktisch nichts ändern, weil die meisten neuen Regelungen nur in Gebieten mit „gefährdeter Wohnraumversorgung“ gelten sollen. Dazu gehört das Ruhrgebiet nach der bisherigen Rechtslage aber nicht. Und mit der jetzigen Landesregierung wird sich das auch nicht ändern.*

Die Regelungen zu der bisher nahezu wirkungslosen Mietpreisbremse sollen in nur zwei Punkten geändert werden:

- Künftig soll der Vermieter verpflichtet sein, vor Abschluss des Mietvertrages darüber zu informieren, wenn die von ihm geforderte Miete mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und warum das zulässig sein soll. Zum Beispiel könnte das die Information sein, dass die Wohnung ein Neubau oder frisch modernisiert worden ist oder dass schon der Vormieter mehr gezahlt hat. An den zahlreichen Ausnahmen selbst oder an der fehlenden Nachprüfbarkeit für den Mieter ändert sich aber nichts.

- Verstößt ein Vermieter gegen die Mietpreisbremse, muss der Mieter dies rügen, um künftig weniger zu zahlen. Hier soll künftig eine „einfache“ statt eine „qualifizierte“ Rüge ausreichen. Praktisch bedeutet das eine Beweislastumkehr: Der Vermieter muss beweisen, dass einer der gesetzlich definierten Ausnahmetatbestände vorliegt. Allerdings bleibt es dabei, dass die Miete erst ab dem Zeitpunkt der Rüge gesenkt wird, nicht ab Mietbeginn.

Wo die Mietpreisbremse gilt, dürfen Vermieter beim Neuabschluss eines Mietvertrages höchstens eine Miete fordern, die 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Von diesem Grundsatz gibt es aber zahlreiche Ausnahmen.

### 8 statt 11

Der Entwurf sieht weiterhin vor, dass Mieten nach Modernisierungen nicht mehr so stark steigen dürfen wie bisher. Statt 11 Prozent sollen nur noch 8 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden dürfen. Diese Reduzierung der Modernisierungsumlage soll aber auch nur in den rund 340 Städten und Gemeinden Deutschlands gelten die von den Landesregierungen als „Gebiete mit gefährdeter Wohnraumversorgung“ eingestuft wurden.

Außerdem darf die Mieterhöhung nach einer Modernisierung künftig maximal 3

Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Das ist eine Regelung, die sogar bundesweit gelten soll.

Vermieter, die Modernisierungsmaßnahmen oder Modernisierungsankündigungen bewusst und absichtlich dafür einsetzen, Mieter aus ihren Wohnungen herauszumodernisieren, sollen sich künftig schadensersatzpflichtig machen. Außerdem kann ein derartiges „Herausmodernisieren“ künftig als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden. Wie das bewiesen werden soll, ist jedoch unklar. Im Gegenzug werden Mieterhöhungen nach Modernisierungen, die nicht mehr als 10.000 € gekostet haben, erleichtert.

### Ohne Bedeutung

Für das Ruhrgebiet bleiben all diese Änderungen nahezu bedeutungslos. Zum einen gehört nach der in NRW gültigen Verordnung keine der RVR-Kommunen zu den „Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung“. Und die Landesregierung hat auch nicht vor, die Gebietskulisse auszuweiten – im Gegenteil: Die Verordnung soll komplett wegfallen. Und eine Kappung der Modernisierungsmieterhöhung bei 3 € pro qm bedeutet immer noch eine Mietsteigerung um 50 Prozent oder mehr, wenn – wie im Ruhrgebiet üblich – die Ausgangsmiete bei 4,50 bis 6,00 € liegt.

Das Gesetz muss noch vom Bundestag beschlossen werden, um wirksam zu werden.



Foto: www.katarina-barley.de

Ihr Entwurf passierte das Bundeskabinett, findet aber nicht den Beifall von Mieterschützern: Justizministerin Katarina Barley (SPD).

# Der Markt, der Markt soll's richten

Für alle, die ideologisch nicht völlig verblindet sind, ist der Neoliberalismus seit der Finanzkrise 2008 eigentlich widerlegt. Falls Sie sich nicht erinnern: Neoliberalismus nannte man jene Geisteshaltung, die nichts kannte als die Freiheit des Marktes, den Abbau von Regulierungen aller Art und „Privat vor Staat“ um jeden Preis. Vor allem in der Wirtschaftspolitik brach sich diese Haltung nach dem Verschwinden des „real existierenden Sozialismus“ Bahn, führte in eine hemmungslose Globalisierung und schließlich in die Finanzkrise.

Doch „widerlegt“ heißt eben leider nicht „verschwunden“. Vor allem in den Wirtschaftswissenschaften ist diese Geisteshaltung nicht totzukriegen und feiert just fröhliche Urständ. Im Wirtschaftsministerium der Bundesregierung gibt es einen wissenschaftlichen Beirat. Der besteht aus mehr als zwei Dutzend hochdekorierten Professoren. Und obwohl das Wirtschaftsministerium mit Wohnungspolitik eigentlich gar nichts zu tun hat, überraschte eben dieser wissenschaftliche Beirat das staunende Publikum Ende August mit bahnbrechenden Vorschlägen zur Beseitigung der Wohnungsnot.

Weil die Mieten vielerorts explodieren, ist die Mietpreisbremse nicht etwa nachzuschärfen, sondern abzuschaffen. Und weil

vor allem preiswerte Wohnungen fehlen, sollen die Mittel für den Sozialen Wohnungsbau nicht etwa aufgestockt, sondern drastisch reduziert, am besten komplett gestrichen werden. Alle Probleme heilen soll allein das Wohngeld. Das immerhin wollen die Wissenschaftler so reformieren, dass sich seine Akzeptanz verbessert und dass es regelmäßig der Mietenentwicklung angepasst wird.

Ein Nachteil an dem Vorschlag ist, dass er alles andere als neu ist. Die FDP hatte ihn schon zu einer Zeit im Programm, als ihre Spitzenpolitiker noch Hans-Dietrich Genscher und Otto Graf Lambsdorf hießen. „Wir müssen weg von der Steine- und hin zur Menschenförderung“, hieß es damals, als man „liberal“ noch ohne „neo“ schrieb. Was nicht anderes hieß als Wohngeld statt Wohnungsbauförderung.

Dumm nur, dass man auch damals schon wusste, dass nicht einmal ein Viertel aller Anspruchsberechtigten auch tatsächlich Wohngeld beantragt, wodurch Vater Staat ordentlich Geld spart. Dumm auch, dass man auch damals schon wusste – und der damalige Mieterpräsident Gerhard Jahn wurde nicht müde, es zu betonen – dass Wohngeld keine Wohnungen baut. Und nicht nur dumm, sondern regelrecht perfide, dass die Menschenförde-

rer es dann, als sie unter Helmut Kohl an die Regierung kamen, fertigbrachten, das Wohngeld 10 Jahre lang nicht den gestiegenen Mieten anzupassen. Sollte man ihren heutigen Nachfahren mehr trauen?

Es ist schon erstaunlich, dass der Glaube an die Selbstheilungskräfte des Marktes einfach nicht kaputtzukriegen ist. Deren Mantra lautet, dass Politik auch dann, wenn es mal schlecht aussieht, nicht in den Markt eingreifen darf. Denn wenn der Preis die Knappheit eines Produktes nicht widerspiegelt, wird zuviel davon konsumiert. Demnach würde die Mietpreisbremse also nur den Wohnflächenkonsum nach oben treiben, weil die Menschen sich mehr Wohnraum leisten können, wenn er künstlich billig gehalten wird. Mag sein. Komisch nur, dass die Experten den gleichen Effekt nicht befürchten, wenn man die Kauf- (oder besser Miet-)Kraft der Menschen künstlich erhöht.

Die Mietpreisbremse bringt Miethöhen und Zahlungsfähigkeit der Menschen näher zusammen, indem sie die Mieten senkt. Wohngeld tut das gleiche, indem es die Zahlungsfähigkeit der Mieter verbessert. Warum das eine Teufelszeug, das andere hingegen der Heilsbringer sein soll, dass kapieren wohl nur die Wirtschaftswissenschaftler selber. aha

## STARKE TRUPPE BUCHEN

Haushaltsauflösungen  
Entrümpelungen  
Transporte



**bodo**  
SCHAFFT CHANCEN

bodo e.V.  
Schwanenwall 36 – 38  
44135 Dortmund  
Mo. bis Fr. 9 – 16 Uhr  
Tel. 0231 – 950 978 0  
transport@bodoev.de

Ansprechpartnerin:  
Brunhilde  
Posegga-Dörscheln

Angebot anfordern unter Tel. 0231 – 950 978 0





Foto: Tobias Scholz

## Vonovia

# Neuer Kurs bei Modernisierungen?

**Anfang September stellte Vonovia seinen Halbjahresbericht vor. Neben den Aktivitäten und Übernahmen in Österreich (BUWOG) und Schweden (Victoria Park) stellte das Thema „Modernisierungen“ einen Schwerpunkt dar. Denn in den vergangenen Monaten war Vonovia noch stärker als in den Vorjahren bundesweit mit Kritik von der Mieterseite konfrontiert.**

Vorstandsvorsitzender Rolf Buch wird damit zitiert, dass Vonovia aus der Modernisierungen gelernt habe: „Wir müssen bei unseren Kunden bereits vor Beginn der Modernisierung um Akzeptanz werben. Wir wollen ihnen Sicherheit geben und deutlich machen, dass wir niemanden herausmodernisieren.“ Vonovia würde sogar die von der Bundesregierung geplante Absenkung der Modernisierungsumlage auf 8% vorwegnehmen. Das Unternehmen lege „jetzt schon bei seinen Modernisierungen durchschnittlich nur 7% der Modernisierungskosten um“ und liege „in der Regel deutlich unter dem Maximum von drei Euro pro Quadratmeter Umlage“.

### **Ausgangsmieten „auf Marktniveau“**

Doch solche Durchschnittswerte sind mit Vorsicht zu genießen. Sind Wohnungen noch nicht vor langer Zeit bezogen worden, liegen die Ausgangsmieten bereits viel höher als bei Altmietern. Auf Markt-

niveau, wie es Vonovia nennt. Weitere Mieterhöhungen wären hier gar nicht durchsetzbar. Zudem ist unklar, inwieweit wirtschaftliche Härtefälle, bei denen keine oder nur geringere Mieterhöhungen umsetzbar sind, in die Berechnungen eingeflossen sind.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass Vonovia einerseits umfassendere Modernisierungen, z.B. mit Fassadendämmung und Fensteraustausch und Balkonen, andererseits auch nur Einzelmaßnahmen, wie die Erneuerung der zentralen Heizungsanlagen durchführt. Entsprechend sind auch die Mieterhöhungen höher bzw. niedriger, was im Durchschnitt dann als „deutliche Unterschreitung“ der neuen drei Euro-Grenze der Bundesregierung verkauft werden kann. Abgesehen davon, führen auch Mieterhöhungen von 1,50 €/m<sup>2</sup> bis 2,50 €/m<sup>2</sup> zu einer Gesamtbelastung von rund 100 bis 175 Euro im Monat.

### **Infoveranstaltungen ersetzen nicht den Mieterschutz**

Im Vorfeld von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen sollen „zusätzlich zur formalen Ankündigung verstärkt Mieterversammlungen durchgeführt“ werden. Informationen sind sicherlich eine gute Sache und können beim Verständnis der Baumaßnahmen helfen.

Im Hinblick auf die vielen rechtlichen Fragen, bei denen Vonovia und Mietervereine unterschiedliche Auffassungen vertreten, ist es entscheidend, dass Mieterinnen und Mieter gut informiert in solche Versammlungen gehen. Dies fängt bei Themen wie Härtegründen und Duldungspflichten an und führt über Mieterminderungen bis zum Dauerthema Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsanteilen bei den Baumaßnahmen. Mieterschutzrechte lassen sich nicht durch bessere Erklärungen aufweichen. (ts)



Foto: pixabay

## Möglichkeiten und Grenzen im digitalen Zeitalter

# Kündigung per SMS?

*Nach einem Streit über die Betriebskostenabrechnung erhalten Sie eine WhatsApp-Nachricht von Ihrem Vermieter: „Hiermit erhöhe ich Ihre Miete um 10 %.“ Vor dem Abflug nach Mallorca fällt Ihnen am Flughafen ein, dass Sie vergessen haben die Kündigung Ihres Mietvertrages abzuschicken. Also holen Sie dies schnell noch per WhatsApp-Nachricht nach. Und statt der erwarteten Neujahreswünsche enthält die E-Mail Ihrer Vermieterin die Nebenkostenabrechnung des letzten Jahres. Unsere Kommunikation verändert sich durch die digitalen Medien enorm. Doch was davon ist eigentlich zulässig?*

Mit den zunehmenden Möglichkeiten nimmt der digitale Austausch zwischen Vermietern und Mietern immer mehr zu. Vieles lässt sich schnell und unkompliziert per Smartphone oder Notebook erledigen. Wir zeigen Ihnen im Folgenden die Möglichkeiten und Grenzen auf.

**Der Vermieter als Facebook-Freund**  
Zunächst einmal vorab: Niemand ist verpflichtet, seinem Vermieter eine E-Mail-Anschrift oder seine Mobilnummer mitzuteilen, damit er schneller und einfacher zu erreichen ist. Eine entsprechende Verpflichtung selbst als

Vereinbarung im Mietvertrag ist rechtlich unzulässig. Es liegt ein Verstoß gegen Verbraucherschutzkriterien vor. Erst recht sollten Sie davon Abstand nehmen, eine Freundschaftsanfrage Ihres Vermieters auf Facebook, Google+ und Co. anzunehmen. Es sei denn, sie wollen damit

zugleich Zugriff auf viele private Informationen gewähren. Unabhängig davon können digitale Kommunikationstechniken soweit genutzt werden, wie das Gesetz keine speziellen Formvorschriften vorsieht.

### **Schnelle Schadensmeldung**

Bei einem plötzlich aufgetretenen Wasserschaden kann blitzschnell die entsprechende Mängelanzeige an den Vermieter übermittelt werden. Entsprechende Schadensbilder können als Anhang beigefügt werden. Insoweit kann sich Ihr Vermieter innerhalb weniger Minuten im wahrsten Sinne des Wortes ein konkretes Bild vom Umfang des Schadens machen. Derartige Mitteilungsformen reichen auch zur Wahrung Ihrer Rechte aus. Sowohl die Mängelanzeige, als auch die Geltendmachung von Minderungsansprüchen erfordern keine besonderen Formvorschriften.

Problematisch ist in allen Fällen: Sie erhalten keine Zugangsbestätigungen. Allenfalls bei einer E-Mail kann bei der Versendung angeklickt werden, dass Ihr Gegenüber den Erhalt per Lesenachricht bestätigt. Fast alle E-Mail-Anbieter liefern mittlerweile die Möglichkeit, sogenannte Einwurf-E-Mail zu versenden. Zumindest dann liegt ein Zugangsnachweis vor.

Für die Rechtsprechung sind Fragen des digitalen Zugangs bislang weiße, unbeschriebene Blätter. Die Rechtsprechung zum Zugang von Telefax-Schreiben (!) zeigt: die Gerichte stehen elektronischen Mitteilungen bislang eher kritisch gegenüber. Dies galt selbst dann, wenn eine ordnungsgemäße Sendemöglichkeit vorlag. Viele Gerichte befürchten im Gegensatz zum geschriebenen Brief größere Manipulationsmöglichkeiten. Insoweit gilt es Beweise für den Fall möglicher Auseinandersetzungen zu sichern. Erforderlich ist somit der Ausdruck der E-Mail nebst Lesebestätigung oder von SMS oder Whatsapp Nachrichten und Antworten. Viele Dienstleister bieten hier die Mög-

lichkeit, den jeweiligen Nachrichtenaustausch dauerhaft zu sichern. So ist er im Zweifelsfall abrufbar.

Ungeachtet dieser juristischen Probleme erleichtert sich der Alltag für die normale Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter ohne Konfliktpotenzial. Handwerkertermine können in kürzester Zeit abgestimmt werden. Ebenso können kurze Anfragen zu Betriebskostenabrechnungen oder bei der Rückgabe der Mietwohnung schnell und unproblematisch geklärt werden.

### **Keine Kündigung per WhatsApp**

In manchen Fällen bremst jedoch das Gesetz das digitale Zeitalter aus. Die Idee, eine Kündigung vor dem Abflug noch per SMS zu verschicken, ist clever. Rechtlich allerdings unzulässig und unwirksam. Der Hintergrund: Sowohl für die Kündigung durch den Vermieter, als auch durch den Mieter, sieht das Gesetz ausdrücklich spezielle Formvorschriften vor. Einer Kündigung muss man zum einen entnehmen, wer kündigt. Zum anderen muss das Kündigungsschreiben von allen Mietern oder Vermietern handschriftlich unterschrieben sein. Dabei nutzt es nichts, die Unterschrift einzuscannen. Auch eine unterschriebene Kündigung als Bild oder

PDF-Datei hilft also nicht weiter. Kündigungsschreiben müssen zu ihrer Wirksamkeit immer die Originalunterschriften enthalten.

Anders sieht es bei anderen „förmlichen“ Schreiben aus, in denen das Gesetz lediglich verlangt, dass diese schriftlich erklärt werden müssen. Eine Betriebskostenabrechnung kann also auch wirksam auf elektronischem Wege übermittelt werden. Ebenso gelten Formerleichterungen bei einer Mieterhöhung: Die Erhöhung des Vermieters bedarf hier keiner Originalunterschrift. Allerdings müssen sonstigen Formvorschriften beachtet werden. Bei einer Mieterhöhung darf mithin eine ordnungsgemäße Begründung für die neue Miете nicht fehlen. Dementsprechend kann auch die Zustimmung zu einer Mieterhöhung per digitalen Medien seitens des Mieters erklärt werden.

Darüber hinaus sind natürlich auch datenschutzrechtliche Belange des Empfängers zu beachten. Eine Abmahnung aufgrund nicht durchgeführter Reinigungspflichten hat dementsprechend als Posting auf einer für andere lesbaren Facebook-Seite nichts zu suchen. In derartigen Fällen besteht ein Löschungsanspruch. (mag)



BGH

# Neues aus Karlsruhe

## Tatsächliche Größe zählt

### Der Fall

Ein Ehepaar hatte eine Erdgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus in Köln angemietet. In dem Mietvertrag hieß es: „Die Größe der Wohnfläche ist mit 74,59 m<sup>2</sup> vereinbart.“ Später wurde die Wohnung verkauft. Dabei stellte sich heraus, dass sie tatsächlich größer war, nämlich 78,22 m<sup>2</sup>. Der neue Vermieter rechnete daher die Heizkosten für die Jahre 2013 und 2014 nach der tatsächlichen größeren Quadratmeterzahl von 78,22 m<sup>2</sup> ab. Dies führt für die Mieter zu einer höheren Belastung von ca. 43,00 €. Dagegen wehrten sie sich und forderten, die kleinere, für sie günstigere Fläche von 74,59 m<sup>2</sup> zu verwenden.

Die Entscheidung lag nun bei den Richtern in Karlsruhe. In einem alten Urteil aus dem Jahre 2007 hatte der BGH noch auf die vertraglich vereinbarte geringere Fläche abgestellt. In der damaligen Entscheidung forderten die Richter, dass die Flächenabweichung mindestens 10 % betragen müsse. Im aktuellen Fall betrug sie jedoch nur 4,64 %.

### Die Entscheidung

Nunmehr entschieden die Karlsruher Richter: Es ist auf die tatsächliche Wohnungsgröße abzustellen. Einer anderslautenden, im Mietvertrag stehenden oder vereinbarten Wohnfläche ist demgegenüber bei der Abrechnung keine Bedeutung beizumessen. Der BGH begründete dies damit, dass Nebenkosten, also Betriebs- und Heizkosten, nach einem objektiven Abrechnungsmaßstab abgerechnet werden, der für alle Mieter gilt. Dann scheiden allerdings ver-

tragliche Vorstellungen von Vermieter und Mieter zur Wohnungsgröße von vornherein als tauglicher Abrechnungsmaßstab aus. Auch bei den gesetzlichen Vorgaben geht es im Allgemeinen um das Verhältnis der tatsächlichen Wohnfläche einer Wohnung zu der tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche eines Hauses. Für anderslautende Vorstellungen der Parteien ist damit kein Raum mehr. Da vorliegend die Wohnfläche größer, als vertraglich vereinbart war, mussten die Mieter somit den höheren Heizkostenanteil zahlen.

### Das Fazit

Die Entscheidung des BGH ist zu begrüßen. Sie vereinfacht für Mieter die Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung. Nunmehr kommt es, wie bei Mieterhöhungen auch, bei der Größe einer Mietwohnung auf die tatsächliche Größe an und nicht auf den im Mietvertrag genannten Wert. Dabei gibt es keine Toleranz nach oben oder unten. Stellt der Mieter fest, dass die Wohnfläche von den Angaben im Mietvertrag abweicht, kann er sich auf die tatsächliche Fläche berufen. Anders, als im Ausgangsfall ist eine Wohnung bei Flächenabweichungen in der Regel kleiner, als im Mietvertrag angegeben.

Zu beachten ist jedoch, dass es bei der 10 %-Grenze bleibt, wenn der Mieter die Miete mindern will, weil die tatsächliche Wohnungsgröße von der mietvertraglich angegebenen Wohnungsgröße abweicht. **BGH: Beschluss vom 30.05.2018 VIII ZR 220/17**



## Keine Renovierung trotz Vereinbarung

### Der Fall

Eine Mieterin bewohnte von 2009 bis 2014 eine Mietwohnung. Mit der Vormieterin schloss sie vor Einzug eine Renovierungsvereinbarung ab. Neben der Übernahme verschiedener Gegenstände verpflichtete sie sich zur Durchführung der Renovierungsarbeiten für den ausziehenden Mieter.

Nach fünf Jahren zog die Mieterin selbst aus. Da sie die Wohnung nicht ordnungsgemäß renoviert an den Vermieter zurückgab, verklagte dieser sie auf Zahlung der Renovierungskosten von ca. 800 Euro. Der Vermieter hatte in den Vorinstanzen mit seiner Zahlungsklage für die Renovierungskosten Erfolg gehabt. Der BGH wies seine Klage jetzt allerdings ab.

### Die Entscheidung

Eine Mietvertragsklausel, die den Mieter einer unrenovierten oder als renovie-



rungsbedürftig angegebenen Wohnung verpflichtet, Schönheitsreparaturen zu übernehmen, ist grundsätzlich unwirksam. Etwas anderes gilt nur, wenn der Mieter einen angemessenen Ausgleich vom Vermieter für die Übernahme der Schönheitsreparaturen bekommen hat. Ein angemessener finanzieller Ausgleich kann dabei im Erlass von Mietzahlungen liegen. Dabei ist das Verhältnis vom Umfang der Schönheitsreparaturen und den erlassenen Mietzahlungen zu beachten. Nach Auffassung der Karlsruher Richter ist andernfalls eine Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen unangemessen und unwirksam. Der Vermieter würde andernfalls die Wohnung in einem besseren Zustand bekommen, als er sie selbst dem Mieter überlassen hat.

Vorliegend hatte der Vermieter selbst dem Mieter keinen Ausgleich gewährt. Er berief

sich allerdings darauf, dass der Mieter seinerzeit mit dem Vormieter vereinbart hatte, die Schönheitsreparaturen zu übernehmen. Dies sei so zu werten, als habe er eine renovierte Wohnung bekommen. Diese Argumentation wies der BGH zurück und entschied, dass ein Vermieter sich nicht auf Vereinbarungen berufen kann, die zwischen Mieter und Vormieter getroffen worden sind. Derartige Absprachen, die Mieter untereinander treffen, betreffen nur diese. Sie haben demgegenüber keinen Einfluss auf die Regelungen, die im Mietvertrag zwischen Mieter und Vermieter getroffen werden. Daher musste der Mieter die Renovierungskosten nicht zahlen.

#### **Das Fazit**

Der BGH bestätigt mit dieser Entscheidung, dass ein Mieter unrenoviert überge-

bene Wohnungen am Ende der Mietzeit nicht renovieren muss. Auf Absprachen mit dem Vormieter kann sich der Vermieter nicht berufen. Dies ist gerade im Hinblick auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation wichtig. Derzeit werden Wohnungen überwiegend unrenoviert und ohne Gegenleistung für die Anfangsrenovierung von Mietern vermietet.

Zu beachten ist allerdings: Zukünftig ist verstärkt damit zu rechnen, dass aufgrund dieses Urteils Renovierungsvereinbarungen zwischen Mietern unter Einbeziehung des Vermieters getroffen werden. Dann hätte in diesem Fall eine Vereinbarung zu dritt vorgelegen, auf die sich der Vermieter direkt hätte berufen können. (mag)

**BGH Urteil vom 22. 08. 2018**  
VIII ZR 277/16

## Mobilität

# Abgasfreie Lieferung

*Fahrräder und E-Bikes haben sich in den vergangenen Jahren als echte Alternative zum automobilen Individualverkehr entwickelt. Immer mehr Menschen steigen für die tägliche Fahrt ins Büro oder zur Uni aufs Fahrrad um. Das ist gut für die Umwelt, gut für die Gesundheit und gut für den Geldbeutel. Doch auch immer mehr Handwerker nutzen aufgrund von Parkplatznot und drohenden innerstädtischen Fahrverboten den Drahtesel. Elektrisch unterstützte Lastenräder, auf denen man mehrere hundert Kilo Fracht transportieren kann, sind auf dem Vormarsch. Und sie sind auch für Privatpersonen interessant.*



Der 1. März dieses Jahres war ein guter Tag für die Verkehrswende, denn seit diesem Tag fördert die Bundesregierung die Anschaffung von Lastenrädern in gewerblichen Betrieben. 30 Prozent des Kaufpreises, bzw. maximal 2.500 Euro Zuschuss können Gewerbetreibende erhalten. Da der Preis für ein gewerblich genutztes E-Lastenrad schnell zwischen 5.000 und 10.000 Euro liegen kann, durchaus ein Batzen Geld, den Käufer einsparen können. Aber sind Lastenräder für jeden Handwerker empfehlenswert?

### Ergänzung statt Ersatz

Dieser Frage ging die Münchener Stadtverwaltung im Jahr 2014 auf den Grund und startete das einjährige Förderprojekt „Lastenräder im Wirtschaftsverkehr“. 13 Gewerbetreibende, darunter ein Lieferdienst, ein Maurer und ein Getränkemarkt, stiegen für ein Jahr lang in den Sattel und nutzten, wann immer es ging, das Lastenrad. Das Ergebnis überraschte

nicht nur die Teilnehmer: 80 Prozent der Fahrten waren kürzer als 10 Kilometer und auch, wenn die Durchschnittsgeschwindigkeit im Vergleich zum Auto rund 30 Prozent niedriger lag, fühlten sich viele Teilnehmer weniger gestresst. Schließlich fiel die Parkplatzsuche weg und der innerstädtische Stop-and-go-Verkehr konnte leicht umfahren werden. Darüber hinaus wurde den Teilnehmern bewusst, dass sie bei vielen Dienstfahrten die Kapazitäten eines PKW oder LKW gar nicht benötigt wurden.

Natürlich können Lasträder das Auto nicht ersetzen. Schon gar nicht im ländlichen Raum oder in Betrieben, die tagein, tagaus große und schwere Güter transportieren müssen. Zwar können professionelle Lastenräder durchaus mit mehreren hundert Kilo beladen werden, und mit einem entsprechenden Elektroantrieb ist diese Last auch transportierbar, aber die Zuladung hat ihre Grenzen. In stark urbanisierten

Räumen jedoch können sie für zahlreiche Dienstleister und Gewerbetreibende eine gute Ergänzung zum Auto sein. Die kurzen Wege und der dichte Verkehr sind ebenso gute Argumente, wie die niedrigen Betriebskosten und die Einsparungen durch geringere Nutzung des Autos.

### München ist Vorreiter

Privatpersonen in NRW profitieren beim Kauf eines Lastenrades bisher nicht von der Förderung des Bundes. Anders sieht es im Süden der Republik aus. Die Stadt München ist auch hier wieder Vorreiter und fördert nicht nur den Kauf eines solchen Rades mit bis zu 1.000 Euro, sie bezuschusst ebenso den Ausbau einer Ladeinfrastruktur und beteiligt sich an den Kosten bei der Installation neuer Ladestationen für E-Bikes und Pedelecs.

Im Ruhrgebiet ist man noch nicht so weit, was die finanzielle Förderung für Privat-

personen seitens des Landes angeht. Doch dafür gibt es eine ganze Reihe von Initiativen, Händlern und Verbänden, die die Lastrad-Nutzung auf andere Weise fördern.

### CargoBike Dortmund

CargoBike Dortmund ist eine Initiative der Wirtschaftsförderung der Stadt Dortmund und der IHK zu Dortmund, die den Einsatz von Lastenfahrrädern (Cargo-bikes) für professionelle Anwendungen in Unternehmen fördert. „Die Kaufprämie ist grundsätzlich gut, um Akzeptanz zu schaffen und Anreize zu setzen“, sagte Stefan Peltzer, Referatsleiter Verkehr bei der IHK zu Dortmund in einem Interview dem WDR. Aber CargoBike tut deutlich mehr und möchte aus dem Ruhrgebiet ein Kompetenzzentrum für die nachhaltige Logistik mit dem Lastenrad machen. Entsprechend organisatorisch sind die meisten Aufgabenfelder von CargoBike. Zwar können sich interessierte Unternehmer Lastenräder zum Testen vermitteln lassen und sich über geeignete Anbieter informieren, in erster Linie geht es den Initiatoren aber um die Vernetzung von Anwendern, Händlern, Wissenschaft, Politik und Verwaltung, um die Öffentlichkeitsarbeit zur gewerblichen Nutzung von Lastenrädern und um die Entwicklung von betrieblichen Anwendungskonzepten. CargoBike liefert also eher Know-how, entwickelt und vernetzt.



Foto: Die AboKiste

Der Dortmunder Werkhof liefert innerstädtisch die AboKiste mit dem Lastenrad aus.

### Dein RUDOLF

Ganz praktisch und vor allen Dingen kostenlos geht es bei RUDOLF zu, „dem RUhrgebiet und DORTmund sein Lasten-Fahrrad“. Hier können Bürger kostenfrei eines von zwei Lastenrädern ausleihen. Die – wechselnden – Standorte der beiden Räder sind zurzeit die Radstation am Dortmunder Hauptbahnhof und der Kiosk Zwischenstopp im Kreuzviertel. Eine Leihgebühr wird nicht fällig, aber die Initiative freut sich über eine Spende. Die Lastenräder können einfach über die Internetseite [www.dein-rudolf.de](http://www.dein-rudolf.de) ausgeliehen werden.

### Lalarad

In Bochum Langendreer können Stadtteil-Bewohner auf das Lalarad, das Langendreer Lastenrad, zurückgreifen. Die Besonderheit hier: Das Lastenrad wurde von

begeisterten Radfahrern selbst entworfen und im Rahmen eines Projektes gebaut. Ausgeliehen werden kann das Rad über den Bahnhof Langendreer. Auf der Internetseite des soziokulturellen Zentrums ([www. http://bahnhof-langendreer.de](http://bahnhof-langendreer.de)) kann man sich über das Rad informieren und es ganz einfach ausleihen. Das Lalarad ist kostenlos nutzbar. Auch hier freuen sich die Initiatoren über eine Spende.

### Fachhandel hilft

Wer nicht nur hin und wieder ein Lastenrad ausleihen möchten, sondern die Anschaffung eines solchen Packesels erwägt, sollte sich vorher genau informieren. Welche Zuladung wird benötigt? Soll die Ladefläche vorn oder hinten sein? Was soll damit transportiert werden? Wie ist das Fahrverhalten. Im Dortmunder Stadtgebiet gibt es eine ganze Reihe kleiner Fachhändler, die Interessenten ausführlich und kompetent beraten. Auch Leasingmöglichkeiten für Arbeitnehmer und Selbstständige werde über diese Händler vermittelt.

### Für Handwerker – Eigenbau

Mit etwas handwerklichem Geschick, können sich Heimwerker auch ihr eigenes Lastenrad bauen. Auf der Webseite [www.werkstatt.lastenrad.de](http://www.werkstatt.lastenrad.de) finden ambitionierte Handwerker viele Bauanleitungen, Ideen und Tipps um sich ihr persönliches Lastenrad zu konstruieren. (mik)



Foto: pixabay

Auch in Asien sind Lastenräder sehr beliebt.

## Innenstadt-Neugestaltung

# Offene Stadtversammlung startet Unterschriftenkampagne

Die vom Netzwerk „Stadt für alle“ initiierte „Offene Stadtversammlung“ hat Ende August eine Unterschriften-Kampagne gestartet. Ziel ist, sich in die Neugestaltung der Innenstadt einzumischen, deren Planung die Kommunalpolitik seit Jahren stark beschäftigt, an der die Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt aber bisher kaum beteiligt worden sind.

Wie berichtet organisiert die Offene Stadtversammlung seit April Rundgänge und Diskussionstermine in der Innenstadt mit dem Ziel, Bochumerinnen und Bochumer zu motivieren, sich in den Veränderungsprozess einzubringen. Dabei hat sich inzwischen ein Konsens herausgebildet:

- Eine Privatisierung öffentlichen Grund und Bodens wird abgelehnt. Grundstücke sollen nur in Erbpacht vergeben werden.
- Wohnungsbau soll in gemeinnütziger Trägerschaft erfolgen und vor allem der Schaffung preiswerten Wohnraums dienen.
- Musikschule und Gesundheitsamt sollen erhalten bleiben.
- Der Appolonia-Pfaus-Park soll nicht verkleinert werden.

Dafür sollen nun bis November möglichst viele Unterstützer gefunden werden. Sie sind herzlich eingeladen, ebenfalls Unterschriften zu sammeln und bei uns abzugeben. Die Liste befindet sich auf den Folgeseiten.

**Info**  
Die Offene Stadtversammlung trifft sich jeden 2. und 4. Dienstag im Monat um 19 Uhr beim Mieterverein, Brückstraße 58. Mitstreiter willkommen!



Bild oben: Das Kortländer-Fest am 25. August bildete den Startpunkt der Unterschriftensammlung. An einem einzigen Tag kamen fast 300 Unterschriften zusammen.

Bild unten: Highlight am Stand war ein 3d-Modell der Innenstadt, bei dem man zur Probe einzelne Gebäude entfernen kann.

# BOCHUM: DEINS, MEINS, UNSERS? Innenstadt gemeinsam gestalten!

Die Bochumer Innenstadt steht vor großen Veränderungen: Das Bildungs- und Verwaltungszentrum (BVZ) hinter dem Rathaus soll abgerissen werden. Ingesamt planen Politik und Verwaltung, 12.800 Quadratmeter bester Innenstadtlage zu privatisieren, damit ein Investor dort „hochwertigen Wohnraum“ errichten kann. Vom Abriss bedroht sind dabei auch die Gebäude der Musikschule und des Gesundheitsamts. Von den Privatisierungsplänen ist ebenfalls ein Teil des Appolonia-Pfaus-Parks betroffen, der einzige öffentliche Park im Bochumer Zentrum.

In Bochum steigen die Mieten. Aktuelle private Neubauprojekte erhöhen das Mietpreinsniveau in unserer Stadt weiter. Es fehlen Wohnungen, die sich ein Großteil der Bochumerinnen und Bochumer auch in Zukunft noch leisten können. Die aktuellen Pläne sind keine Lösung für dieses Problem, sondern würden sogar dazu beitragen, es zu verschärfen.

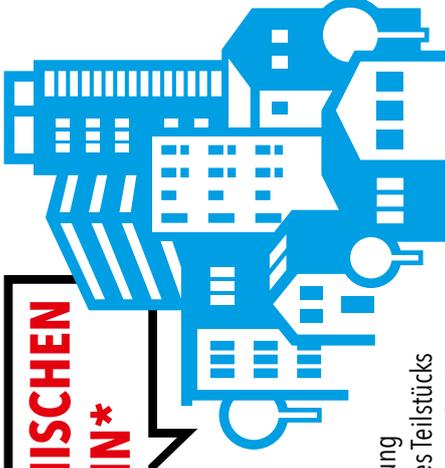
## Deshalb fordern wir:

**Grund und Boden als Gemeingut erhalten – keine Privatisierung!** Die städtischen Grundstücke und Gebäude sind öffentliches Eigentum – das heißt, sie gehören uns allen.

**Gemeinnützig bauen – keine Rendite mit unserer Miete!** Für möglichst günstige Mieten muss der Wohnungsbau ohne Profitinteresse erfolgen. Die Stadt kann entweder selbst gemeinnützig bauen oder die Grundstücke nach dem Erbbaurecht an gemeinwohlorientierte Träger (z.B. Genossenschaften oder Wohnungsbauvereine) verpachten.

**Musikschule und Gesundheitsamt als Gebäude erhalten!** Ein Abriss wäre ökologisch und auch wirtschaftlich unsinnig. Die Gebäude können für eine gemischte Nutzung umgebaut werden: Mit großen und kleinen Wohnungen, gemeinschaftlichen Treffpunkten, Beratungsstellen und Räumen für Kultur.

**WIR MISCHEN  
UNS EIN\***



**Appolonia-Pfaus-Park nicht verkleinern!**

Statt der Privatisierung und Bebauung eines Teilstücks des Parks fordern wir Maßnahmen, die den Park beleben und für zusätzliche kulturelle und soziale Nutzungen öffnen.

**Mehr Aufenthaltsqualität!** Wir fordern einen Stadumbau, der öffentliche Räume schützt und schafft. Die Innenstadt darf nicht nur zum Kaufen und Verkaufen da sein, sondern braucht dringend mehr Plätze der Begegnung für alle Altersgruppen und mehr Grünflächen.

Name	PLZ, Wohnort	Unterschrift

\* **WIR MISCHEN UNS EIN:** Dies ist eine Unterschriftensammlung der **Offenen Stadtversammlung**. Wir sind Bochumerinnen und Bochumer, die sich jeden 2. und 4. Dienstag im Monat im Mieterverein Bochum treffen. Kommt vorbei! Diese Liste bitte bis 15. Nov. 2018 vorbei bringen oder zurücksenden an: Offene Stadtversammlung, c/o Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgebung e. V., Brückstraße 58, 44787 Bochum. Vielen Dank!

# WELCHE VERÄNDERUNGEN SIND IN DER BOCHUMER INNENSTADT GEPLANT?

Mehr Informationen unter: [www.stadt-fuer-alle-bochum.net](http://www.stadt-fuer-alle-bochum.net) > Info-Karte Innenstadt

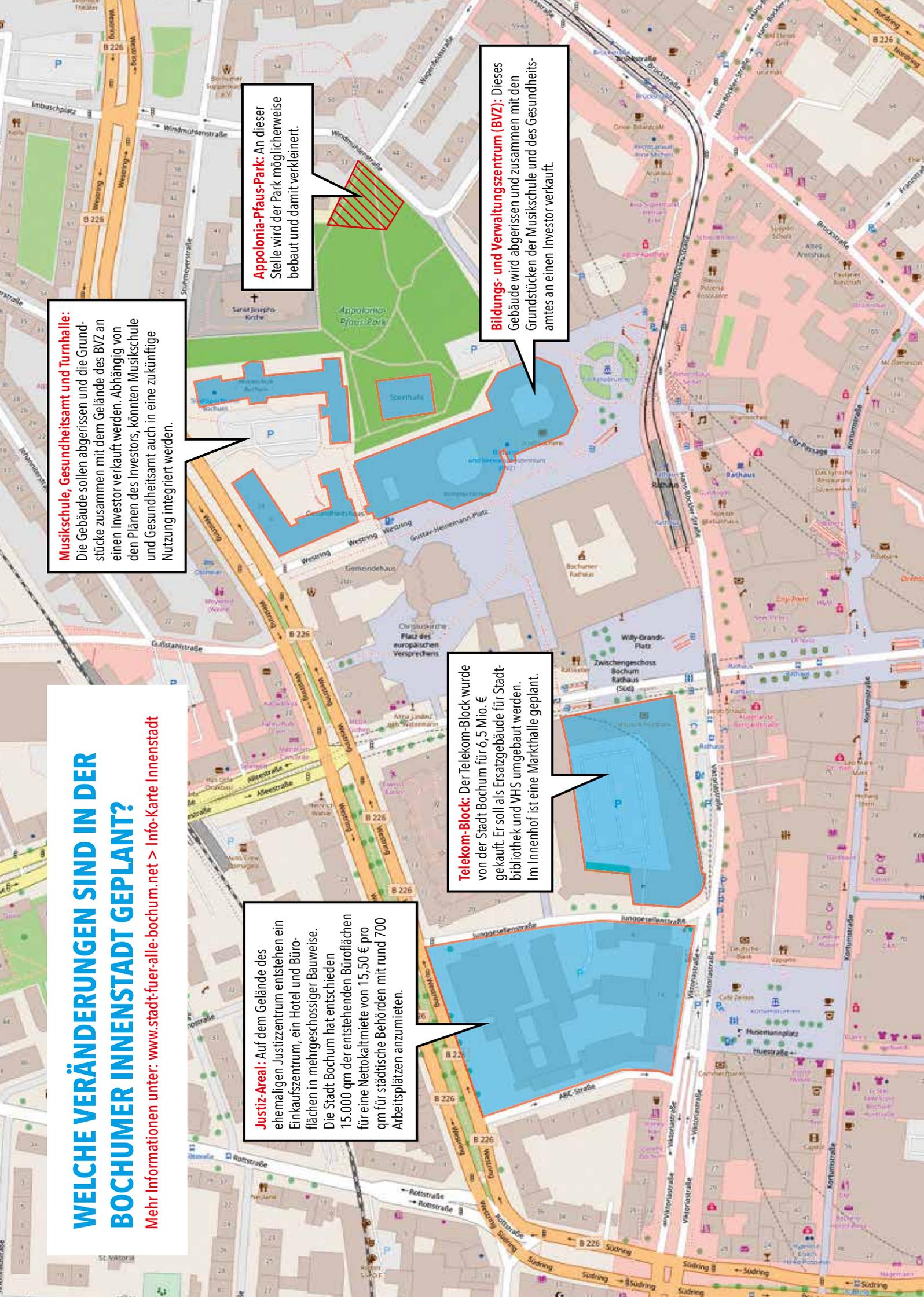
**Justiz-Areal:** Auf dem Gelände des ehemaligen Justizzentrum entstehen ein Einkaufszentrum, ein Hotel und Büroflächen in mehrgeschossiger Bauweise. Die Stadt Bochum hat entschieden 15.000 qm der entstehenden Büroflächen für eine Nettokaltmiete von 15,50 € pro qm für städtische Behörden mit rund 700 Arbeitsplätzen anzumieten.

**Telekom-Block:** Der Telekom-Block wurde von der Stadt Bochum für 6,5 Mio. € gekauft. Er soll als Ersatzgebäude für Stadtbibliothek und VHS umgebaut werden. Im Innenhof ist eine Markthalle geplant.

**Musikschule, Gesundheitsamt und Turnhalle:** Die Gebäude sollen abgerissen und die Grundstücke zusammen mit dem Gelände des BVZ an einen Investor verkauft werden. Abhängig von den Plänen des Investors, könnten Musikschule und Gesundheitsamt auch in eine zukünftige Nutzung integriert werden.

**Appollonia-Pfau-Park:** An dieser Stelle wird der Park möglicherweise bebaut und damit verkleinert.

**Bildungs- und Verwaltungszentrum (BVZ):** Dieses Gebäude wird abgerissen und zusammen mit den Grundstücken der Musikschule und des Gesundheitsamtes an einen Investor verkauft.



## Freiheit oder Sozialismus

# VBW wird nicht gemeinnützig

**Der Rat der Stadt Bochum hat am 12. Juli mit großer Mehrheit den Antrag der Linksfraktion abgelehnt, die mehrheitlich städtische VBW auf gemeinnützige Ziele zu verpflichten. Nach einer überraschend hitzigen Debatte stimmte am Ende nur die Linke für ihren eigenen Antrag. Der Mieterverein hat sich die Sache angehört. Ein Kommentar von Aichard Hoffmann.**

Man könnte es eigentlich nicht glauben, wenn man es nicht schon so oft erlebt hätte: Immer, wenn jemand, der politisch ein bisschen links vom Gros der etablierten Parteien steht, etwas vorschlägt, was auch nur ganz leicht in Richtung Dirigismus zielt oder auch nur die Ziele eines Unternehmens näher definieren will, geht ein Aufschrei durch eben diese etablierten Parteien, dessen Vokabular stark an die „Freiheit oder Sozialismus“-Mottenkiste der 70er Jahre erinnert.

Für Felix Haltt (FDP) würde die VBW in einen VEB (Volkseigener Betrieb, gab es in der DDR) verwandelt, wenn man sie auf gemeinnütziges Verhalten festlegen würde. Peter Reinirkens (SPD) sprach von „Planwirtschaft“ und Roland Mitschke (CDU) von „sozialistischen Vorstellungen“ der Linken.

Zur Erinnerung für die, die zu jung (oder zu alt) sind, um sich daran erinnern zu können: Die Wohnungsgemeinnützigkeit war ein Gesetz der Bundesrepublik Deutschland, das Wohnungsunternehmen Steuerfreiheit versprach, wenn sie im Gegenzug in allen ihren Wohnungen nur eine Miete verlangten, die die Kosten deckte, wenn sie sich in ihrer Geschäftstätigkeit ausschließlich auf das Bauen und Vermieten von Wohnungen beschränkten und wenn sie maximal 4 % Rendite an ihre Anteilseigner ausschütteten. Das Gesetz wurde Ende 1989 abgeschafft und bescherte dem damaligen Finanzminister Stoltenberg Steuermehreinnahmen von

noch nicht einmal 1 Mrd. DM. Ein Jahr später brach die größte Wohnungsnot seit der Zeit des Wiederaufbaus aus.

Gemeinnützig zu sein war kein Status für Exoten. Nahezu die gesamte Wohnungswirtschaft, zumindest alle größeren Unternehmen, waren damals gemeinnützig, auch die VEBA Wohnen, Vorgängerin des heutigen DAX-Konzerns Vonovia. Und selbstverständlich auch alle kommunalen Wohnungsunternehmen, inklusive VBW.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit hat den Wiederaufbau und das Wirtschaftwunder nicht nur begleitet, sondern überhaupt erst möglich gemacht. Sie war kein sozialistisches Teufelswerk, sondern „guter, alter, rheinischer Kapitalismus“ aus der Zeit vor der Globalisierung. Aber Geschichte kann man ja umschreiben, wenn sie nicht zur eigenen Ideologie passt.



### Das Zitat

„Freiheit ohne Sozialismus ist Privileg und Ungerechtigkeit. Sozialismus ohne Freiheit ist Sklaverei und Brutalität.“  
Mikhail Bakunin, 1814 - 1876



## Wohnungsbau in Bochum

# Ziel verfehlt

**In Bochum ist das im Handlungskonzept Wohnen definierte Ziel, jährlich 800 Wohnungen neu zu bauen, 2017 deutlich verfehlt worden. Am Jahresende wurden 568 Neubauwohnungen gezählt, 39 Prozent weniger als gewollt.**

Auch für die Zukunft sieht es nicht viel besser aus, jedenfalls, wenn man unterstellt, dass die Baugenehmigungen von heute die Fertigstellungszahlen von morgen sind. In der ersten Jahreshälfte 2018 wurden laut statistischem Landesamt 289 Baugenehmigungen erteilt. Auf das Jahr hochgerechnet könnten das knapp 600 werden.

Immerhin hat sich die Zahl der Fertigstellungen im Vergleich zu 2016 (289) fast verdoppelt. Die Wohnungsbauquote stieg von 7,9 auf 13,9 Neubauwohnungen pro 10.000 Einwohner. Das ist aber immer noch die zweitniedrigste Quote im Ruhrgebiet. Der NRW-Durchschnitt liegt bei 25,2.

Besonders düster sieht es nach wie vor im Sozialen Wohnungsbau aus. hier sind die aktuellen Bauzahlen sogar rückläufig. In Bochum gibt es noch knapp 13.500 Sozialwohnungen, das sind 6,9 Prozent des Wohnungsbestandes. Tendenz wegen auslaufender Bindungen weiter rückläufig.

**Geschäftszeiten**

**Geschäftsstelle Bochum:**

Brückstraße 58 · 44787 Bochum

Fon: 0234 / 96 11 40

Fax: 0234 / 96 11 4 - 11

**Öffnungszeiten:**

Mo – Do: 8.30 – 18.00 Uhr

Fr: 8.30 – 12.00 Uhr

**Geschäftsstelle Wattenscheid:**

Nikolaistraße 2 · 44866 Bochum

Fon: 02327 / 88 40 3

Fax: 02327 / 83 80 66 3

**Öffnungszeiten:**

Mo: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 18.00 Uhr

Do: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 15.00 Uhr

**Geschäftsstelle Hattingen:**

Bahnhofstraße 37

45525 Hattingen

Fon: 02324 / 52 52 4

Fax: 02324 / 95 03 49

**Öffnungszeiten:**

Di: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 18.00 Uhr

Mi + Do: 9.00 – 12.00 +

13.00 – 15.00 Uhr

E-Mail: [info@mvbo.de](mailto:info@mvbo.de)

Internet: [www.mvbo.de](http://www.mvbo.de)

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

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

Bankverbindung: Sparda Bank Essen eG,

IBAN DE25 3606 0591 0000 5206 19



**Rechtsberatung:**

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

Berater/in	PLZ in Bochum		andere Orte	Durchwahl (Sekretariat)
Marian Totzek	44789 44793	44795	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	44797	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524
Hannelore Feldermann	44866 44869	44867	MV Wattenscheid	96 11 432 Mo, Do: 02327 / 88403
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791	44894		96 11 434
York Redeker	44799 44803	44801 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



# Da haben Sie ja richtig Schwein gehabt!

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

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

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

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

**Tipps und Tricks für Studierende:** [www.besser-als-zelten.de](http://www.besser-als-zelten.de)



## Studieren und Wohnen in Bochum

Ein Wegweiser für Studierende

### Home / Aktuelles

Wo wohnen?

Wie wohnen?

Wohnungsbeschaffung

Crashkurs Mietrecht

Wieviel Miete?

Links



### Neu hier? Herzlich willkommen in Bochum!

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

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