

# Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

*Kommunalwahl  
Der Kampf ums Rathaus*



Willy-Brandt-Platz  
16. JG. Nr. 61, III / 2020  
Mieterforum

BOCHUMER VEREIN 18.1847  
GLOCKE IM JAHRE 1867  
IM VEREINSGEBÄUDE IN PARIS  
GRÜNDE 1860 N.C.  
HÖHE: 6 FUß 6 ZOLL 2 1/2 LINIEN



11

18

VBW  
Abriss-Angst  
in der Vogelsiedlung.....S. 4

Uni-Center, deine Aufzüge .....S. 5

Bochum  
Wer räumt den Schrott weg?.....S. 6  
Geschichten von gestern .....S. 7

Wohnungspolitik  
Aus der Hauptstadt .....S. 8

NRW  
Neue Mieterschutzverordnung  
in Kraft .....S. 9

Vonovia und LEG  
Solidarität statt Dividende .....S. 10

LEG  
Kündigung vom Tisch .....S. 11

Lüftungsanlagen  
Dicke Luft? .....S. 12

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

Kinderlärm  
Krach oder Zukunftsmusik?.....S. 16

Kommunalwahl  
Der Kampf ums Rathaus .....S. 18  
Die wohnungspolitischen  
Positionen der Parteien

## 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](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 Krämer, v.i.S.d.P.: Aichard Hoffmann (aha)  
Fon: 0234 / 96 11 4 - 44  
Fax: 0234 / 96 11 4 - 74

E-Mail: mensch.mieter@mvbo.de  
Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder.

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

Titelbild: A. Hoffmann  
Druck: Schaffrath, Geldern  
Auflage: 5.000

## Verbraucherzentrale

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

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



## Mediation

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



## Haftpflicht- & Hausratversicherung

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

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

## Kostenlose Online-Checks

Online ist im Trend, und so hat jetzt auch unser Dachverband, der Deutsche Mieterbund, Online-Checks eingerichtet, mit denen Mieter – auch Nicht-Mitglieder! – völlig kostenlos erste Einschätzungen zu mietrechtlichen Fragestellungen bekommen können.

Unter [online-checks.meinmieterschutz.de](https://online-checks.meinmieterschutz.de) finden sich Online-Checks zu den neun wichtigen mietrechtlichen Problemen. Sie erfahren zum Beispiel, ob Ihre Betriebskosten im üblichen Rahmen liegen oder welche überhöht erscheinen und was Sie dann dagegen tun können. Oder ob Sie Ihre Wohnung beim Auszug renovieren müssen. Dafür müssen Sie die jeweiligen Fragen beantworten und ggf. einen Blick in Ihren Mietvertrag, die Betriebskostenabrechnung, die Mieterhöhung etc. werfen.

Zu folgenden Themen gibt es Checks:

- Betriebskosten
- Heizkosten
- Wohnungsmängel
- Mietkaution
- Schönheitsreparaturen
- Mieterhöhungs
- Mietpreisbremse
- Kündigungs-Check, wenn der Mieter kündigt.
- Kündigungs-Check, wenn der Vermieter kündigt.

Als Mitglied wissen Sie natürlich, dass solche allgemeinen Prüfungen niemals die persönliche Rechtsberatung in Ihrem Mieterverein ersetzen können. Sie zeigen das Problem ja auch nur an, lösen es aber nicht. Aber die Checks können Ihnen klar machen, dass es mal wieder Zeit wird, die Beratung aufzusuchen!

**Interesse? Rufen Sie uns an: 0234 961140**

**VBW-Mieter**

# Abriss-Angst in der Vogelsiedlung

*Die Vogelsiedlung in Bochum Grumme ist in die Jahre gekommen. Die Fassaden sind fleckig, von den Balkonbrüstungen blättert die Farbe ab, an manchen Stellen gibt es Feuchtigkeitsschäden. Aber die Mieten sind erschwinglich, die Bausubstanz ist gesund. Und das Umfeld ist wunderbar grün mit vielen alten Bäumen, die Nachbarschaft intakt. Doch seit Wochen sind die Mieter in Angst – das Schreckgespenst des Abrisses geht um.*

2013 hat die Eigentümerin der Siedlung, die städtische VBW, die Mieter zu einem Infoabend ins nahe Gasthaus Goeke an den Grummer Teichen eingeladen. Es wurde eine umfassende Sanierung versprochen, bunte Prospekte verteilt. Geschehen ist nichts in den sieben Jahren seither. „Anfang des Jahres sind wir hellhörig geworden“, erzählt Grazyna Stargalla, Mieterin am Spechtsweg. „Denn da wurden plötzlich freiwerdende Wohnungen nicht mehr vermietet. Bis dahin hat man allen neuen Mietern das Gleiche gesagt wie uns damals: Es wird saniert.“ Inzwischen stehen 5 der 48 Wohnungen leer.

Die übrigen Mieter wandten sich im Frühjahr an OB Thomas Eiskirch. Der mochte zwar keine Stellung beziehen, kündigte aber eine Stellungnahme der VBW an. Die kam auch, fiel aber so vage aus, dass sie die Mieter erst recht alarmierte: Mann wisse noch nicht, wohin die Reise gehe, man prüfe alle Optionen von Modernisierung bis zum Abriss, eine Entscheidung ergehe frühestens Ende September.

Das macht misstrauisch. Ende September ist erst nach der Kommunalwahl. Die Gewohnheit, schlechte Nachrichten erst nach Wahlen zu überbringen, hat auch in Bochum Tradition. Die VBW ist ein städtisches Unternehmen, und eine gute Nachricht könnte man gut und gerne auch vor der Wahl verbreiten. Niemand hier mag glauben, dass es der VBW seit sieben Jahren nicht möglich sein soll, Ross und Reiter zu nennen, aber im September soll es dann plötzlich so weit sein.

Ein Blick in die Nachbarschaft beruhigt auch nicht gerade. Die Häuser im Karree Spechtsweg, Amselweg und Heckertstraße sind zweigeschossig. Direkt daneben gibt es doppelt so hohe Gebäude. Also könnte nach einem Abriss das doppelte an Wohnfläche neu gebaut werden – und entsprechend mehr Miete eingenommen werden.



*Bild oben: Die Vogelsiedlung ist angejährt, aber idyllisch grün.  
Bild Mitte: Die Mieter haben ihre Siedlung dekoriert.  
Bild unten: Der WDR zeigt Interesse, die Lokalzeit berichtet.*

Die Grummer Mieter sind ein quirliges Völkchen und nicht gewillt, die Hände in den Schoß zu legen. Als erstes kam eine Unterschriftensammlung, dann machten sie Presse, Funk und Fernsehen auf ihre Lage aufmerksam. Auf einer Infoveranstaltung, zu der der Mieterverein eingeladen hatte, wurde ein Mieterrat gebildet, der den Kampf für den Erhalt der Siedlung koordiniert. Nach einem gemeinsamen Bastelabend wurde die Siedlung mit Plakaten und Transparenten dekoriert: „Rettet die Vogelsiedlung!“ heißt es darauf und „Erhaltet preiswerten Wohnraum!“.

Am 27. August zogen 35 Mieterinnen und Mieter aus der Siedlung zum RuhrCongress, wo zum letzten Mal vor der Wahl der Rat tagte, und verteilten Flugblätter: „Für uns Mieterinnen und Mieter, die teilweise 60 Jahre hier wohnen, ist diese Hinhaltereier unerträglich“ heißt es darin. „Die VBW gehört zu fast 80 % der Stadt. Die Stadt Bochum hat eine Mehrheit in allen Gremien der VBW und damit maßgeblichen Einfluss auf deren Geschäftspolitik. Wir fordern Sie auf: Nutzen Sie diesen Einfluss! Beenden Sie die seelische Grausamkeit in Grumme!“

Für den Mieterverein ist es vor allem ein Kampf um den Erhalt der wenigen noch preiswerten Wohnungen in Bochum – die Durchschnittsmiete im Viertel liegt bei 5,58 € pro qm. Sprecher Aichard Hoffmann: „Egal, ob man hier abreißt und neu baut oder ‚nur‘ modernisiert, die Miete wird nachher eine andere sein, und viele der heutigen Mieterinnen und Mieter wird sie sich nicht mehr leisten können. Dabei ist das, was hier gebraucht wird, nichts, was ein verantwortungsbewusst handelnder Vermieter nicht ohnehin im Rahmen seiner laufenden Instandhaltungsverpflichtungen tun würde.“ Der Grund, warum diese nicht längst erfüllt sind, liegt auf der Hand: Instandhaltungsmaßnahmen führen nicht zu Mieterhöhungen – die Kosten trägt allein der Vermieter.



Mieterinnen und Mieter der Vogelsiedlung vor dem RuhrCongress: „Erhaltet preiswerten Wohnraum!“, „Faire Miete statt Maximalrendite!“ und „Rettet die Vogelsiedlung!“ steht auf den Plakaten.

## Uni-Center – deine Aufzüge!

**Eigentümerin: Die Luxemburger Dakota Investment. Verwalterin: Grand City Property in Berlin. Insider können sich kaum entscheiden, welcher Name schrecklicher klingt. Das Bochumer Uni-Center ist mit beiden „gesegnet“, und die halbjährlich wiederkehrenden Gesundheitsbetereien von Lokalpolitikern haben nichts am erbärmlichen Zustand dieses Quartiers geändert. Ein besonderes Kapitel: Die Aufzüge.**

Manchmal tage- manchmal wochenlang: Immer wieder fallen welche aus. Reparaturen dauern. Besonders fatal, denn einige der Häuser am Hustadtring sind 15 Etagen hoch. Behinderte und andere weniger mobile Menschen sperrt das in ihren Wohnungen ein. Immer wieder musste die Hausverwaltung Tragetripps organisieren, damit Mieter wenigstens Arzttermine wahrnehmen konnten.

Besonders heftig traf es in diesem Sommer die Querenburger Höhe 223. Das ist das Haus mit der Sparkasse drin. Nach wiederholtem und zuletzt wochenlangen Aufzugsausfall wurde dieser im Juli nicht nur stillgelegt, sondern komplett ausgebaut. Spanplatten wurden vor die Türöffnungen geschraubt, um den Schacht zu verschließen. Nicht ein Wort der Information ging an die Bewohner.

Doch es geschehen noch Zeichen und Wunder: Ende August wurde tatsächlich ein neuer Aufzug eingebaut! Vielleicht sind ja damit zumindest in diesem Haus die Probleme erstmal gelöst.



Wo früher Aufzugstüren waren, versperren wochenlang OSB-Platten den Zugang zum Schacht. Jetzt wird ein neuer Aufzug eingebaut – endlich.

# Wer räumt den Schrott weg?

**Immer wieder liest man in der Zeitung von Häusern, die einen ganzen Stadtteil verschandeln: Zerborstene Fenster, Löcher im Dach, Risse in der Fassade, bröckelnder Putz, wucherndes Unkraut. Immer wieder liest man von erbosten Anwohnern und einer Stadtverwaltung, die sagt: „Wir können nichts machen.“ Ist das so? Und wenn ja: Woran liegt das?**

Seit 2013 gibt es in Bochum das sogenannte „Verdachtsimmobilienkataster“. Es erfasst Gebäude, deren baulicher Zustand – freundlich formuliert – zu wünschen übrig lässt. Zustände kommt es einerseits durch Meldungen aus der Bevölkerung, zum Anderen aber auch durch Außendienstmitarbeiter der Stadt, deren Blick für Gebäudemängel zu diesem Zweck geschult worden ist – Vermessungsstrupps zum Beispiel.

Das Kataster wird laufend fortgeschrieben. Gebäude, deren Zustand verbessert worden ist, verschwinden daraus, andere kommen neu hinzu. Zur Zeit enthält es 173 Gebäude überall im Stadtgebiet. Sie werden in drei Kategorien eingeteilt: Grün sind Gebäude, bei denen ein Eingreifen seitens der Stadt derzeit nicht notwendig erscheint – das sind aktuell 94 Häuser. Die 57 Gebäude in der Kategorie Gelb stehen sozusagen „unter verschärfter Beobachtung“. Mindestens einmal jährlich wird kontrolliert, ob sich ihr Zustand unzumutbar verschlechtert hat. Bei den 22 Häusern der Stufe Rot stellt sich diese Frage nicht mehr: Hier hat die Stadt bereits

eingegriffen, um negative Auswirkungen auf das Umfeld zu verhindern oder abzustellen.

Die Fäden laufen zusammen bei Holger Ernst vom Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster. Er ist die zentrale Anlaufstelle einer fachübergreifenden Arbeitsgruppe innerhalb der Verwaltung. Denn je nach Einzelumständen sind sehr unterschiedliche Ämter involviert.

## **Bewohnt oder leer?**

„Wir müssen grundsätzlich unterscheiden, ob eine Immobilie noch ganz oder teilweise bewohnt ist, oder ob sie leer steht“, sagt er. Denn wenn noch Mieter im Hause sind, greift das Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen. Zuständig für die Wohnungsaufsicht ist das Amt für Stadtentwicklung und Wohnen. Es kann, wenn die Mindestanforderungen an Wohnraum, die gesetzlich genau definiert sind, nicht eingehalten werden, einschreiten – zum Beispiel mit einem „Instandsetzungsgebot“, oder, wenn nichts mehr hilft, mit einer „Unbewohnbarkeitserklärung“. Sowas ist in Bochum tatsächlich schon

einmal passiert, zum Beispiel in der Brünselstraße im Zillertal.

„Wenn das Haus hingegen leer ist, wird es sehr viel schwieriger“, weiß Holger Ernst. „Dann hilft nur noch das Bauordnungsrecht weiter, und das greift nur, wenn von der Immobilie eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit ausgeht.“ Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn Ziegel auf den Gehsteig fallen. Manchmal reichen dann Sicherungsmaßnahmen, aber das Repertoire der Maßnahmen reicht auch bis zur Instandsetzungs- oder zur Abrissverfügung. Auch das ist in Bochum schon vorgekommen, in der Dannebaumstraße in Laer. „Aber zunächst mal“, sagt Holger Ernst, „versuchen wir, auf die Eigentümer zuzugehen und ihnen Hilfen anzubieten.“

## **Leerstand allein reicht nicht**

Und der Leerstand an sich ist kein Grund zum Eingreifen? „Leider nein“, sagt Holger Ernst. „Bochum hat keine Zweckentfremdungssatzung erlassen. Also ist Leerstand allein nicht gesetzeswidrig.“ Erst wenn Be- oder Anwohner von eklatanten Mängeln beeinträchtigt oder gefährdet werden, kann die Behörde eingreifen.



Vorher – nachher: Schrottimmobilie an der Dannebaumstraße in Bochum Laer.

## **Kontakt:**

Schwierigkeiten mit Problemimmobilien? Egal, ob Sie drin wohnen oder in der Nachbarschaft: Zentrale Anlaufstelle bei der Stadtverwaltung ist Holger Ernst vom Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster:

T: 910 2969

E: HErnst@bochum.de

# Geschichten von gestern

**„Erhaltet preiswerten Wohnraum“ fordern die Mieter der Vogelsiedlung – wie auch der Mieterverein seit Jahren. Das ist immer wieder nicht gelungen. Darüber gibt es zahlreiche Geschichten in der Geschichte der Stadt Bochum. Drei davon hier.**

## **Bild oben**

Das Lohring-Hochhaus an der Wittener Straße, geräumt im Juni 2018 wegen schwerer Brandschutzmängel. Über 90 preiswerte Wohnungen gingen verloren – genauso viele, wie im gleichen Jahr neu gefördert wurden. In der Zwischenzeit ist im Inneren offenbar gearbeitet worden, äußerlich tat sich nichts. Auch seit der Übernahme durch einen neuen Eigentümer im Februar sind keine Fortschritte zu erkennen. Ende offen.

## **Bild mitte**

Der neue Erweiterungsbau für Schwerstkriminelle an der JVA Krümmede wird in diesem Herbst endlich eingeweiht. Es ist mehr als 11 Jahre her, dass dafür 68 preiswerte Wohnungen, in denen vor allem Bedienstete der JVA gewohnt hatten, geräumt und abgerissen wurden. Dazwischen gammelte das Grundstück jahrelang ungenutzt vor sich hin.

## **Bild unten**

1990, als die schlimmste Wohnungsnot der Neuzeit gerade anfang, wurden für eine geplante Erweiterung der Maschinenfabrik Mönninghoff in Ehrenfeld sieben alte Wohnhäuser abgerissen – wegen höheren öffentlichen Interesses an 30 neuen Arbeitsplätzen ohne die Auflage, Ersatzwohnraum zu schaffen. Doch die Erweiterung kam nie. Nach 30 Jahren zieht die Firma jetzt um, es könnten hier wieder Wohnungen gebaut werden.



## Corona-Mieterschutz ausgelaufen

**Die Bundesregierung hat von ihrer Möglichkeit, den besonderen Mieterschutz während der Corona-Pandemie über den 30. Juni hinaus zu verlängern, keinen Gebrauch gemacht. Mietern, die ab dem 1. Juli zwei Monatsmieten in Rückstand geraten, kann also wieder fristlos gekündigt werden, auch wenn Corona die Ursache für die Zahlungsunfähigkeit ist. Zwischen dem 1. April und dem 30. Juni war diese Möglichkeit durch ein Sondergesetz ausgesetzt worden.**

Der Deutsche Mieterbund (DMB), der sich intensiv für eine Verlängerung eingesetzt hatte, machte die CDU/CSU für das frühe Ende der Schonfrist verantwortlich: An ihrer Blockade-Haltung sei die Verlängerung gescheitert. Hunderttausenden Mietern könne nun trotz anhaltender Kurzarbeit, Arbeitslosigkeit und Einkommenseinbußen wieder wegen Mietrückständen gekündigt werden, auch wenn diese rein corona-bedingt seien. Dabei seien die Mieten vor allem in vielen Städten und Ballungszentren weiterhin horrend hoch.

Auch die Zahlungen für Strom, Gas, Wasser und die Telekommunikationsdienste, also Telefon und Internet, sind seit dem 1. Juli wieder sofort fällig.

Wegen Mietrückständen, die zwischen dem 1. April und dem 30. Juni wegen Corona entstanden sind, kann allerdings auch weiterhin nicht gekündigt werden. Die Miete ist aber nicht erlassen, sondern nur gestundet und muss bis zum 30. Juni 2022 nachgezahlt werden. Wer bis dahin immer noch nicht gezahlt hat, riskiert wiederum eine Kündigung.

## Klimaziele kosten Milliarden subventionen

**Bevor Corona alles verdrängte, gab es noch andere Themen in den Medien – allen voran den Klimaschutz. Der profitiert eigentlich von der Pandemie, weil Flugzeuge am Boden und Kreuzfahrtschiffe im Hafen bleiben. Doch es gibt auch schlechte Nachrichten.**

Mit 6,1 bis 14 Mrd. Euro pro Jahr müsste der Staat die energetische Sanierung von Wohngebäuden subventionieren, wenn er seine eigenen Klimaschutzziele in diesem Bereich wirklich erreichen wollte. Zu diesem Ergebnis kommt eine neue wissenschaftliche Studie, die das Institut für Immobilienwirtschaft der Uni Regensburg im Auftrag des Deutschen Mieterbundes, des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft und des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung erstellt hat.

Wenn der Staat diese notwendigen Mittel für die energetische Gebäudesanierung nicht zur Verfügung stellt, können die Klimaziele nicht warmmietenneutral erreicht werden. Das bedeutet, dass Vermieter angesichts des ambitionierten Klimaziels, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2050 um 95 Prozent gegenüber 1990 zu senken, enorm hohe Summen in die Effizienzsteigerung ihrer Gebäude stecken müssen – die dadurch bedingten Mietsteigerungen aber höher ausfallen als die Einsparungen auf Mieterseite.



Foto: Ben Gros

## Mutter des Mietendeckels zurückgetreten

Die Berliner Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher (58, Die Linke), ist Anfang August überraschend von ihrem Posten zurückgetreten. Ursache ist, dass sie 24.300 € Nebeneinkünfte, die sie zwischen 2017 und 2019 für Aufsichtsratsposten in drei landeseigenen Unternehmen erhalten hatte, nicht versteuert hat. Außerdem hätte sie knapp 5.900 € an die Landeskasse zurückzahlen müssen. Sie sprach von einem Versehen, für das sie jedoch die Verantwortung trage, und einem „schweren persönlichen Fehler“.

Lompscher war eine der bundesweit bekanntesten Politikerinnen der rot-rot-grünen Koalition in Berlin. Vielen gilt sie als Mutter des Mietendeckels, mit dem die Berliner Landesregierung 2019 die Mieten für fünf Jahre einfroren. In ihre Amtszeit fiel auch eine Verschärfung des Zweckentfremdungsverbots. Die in Berlin aktuell heftig geführten Auseinandersetzungen um die Volksinitiative zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen wird sie nun nicht mehr zu Ende führen.

Der Berliner Mieterverein dankte Lompscher für ihr Engagement auch und gerade für die Mieterinnen und Mieter in Berlin. „Die Entscheidung ist konsequent, aber für Berlin ist es ein großer Verlust“, sagte Mietervereins-Geschäftsführer Rainer Wild.

## Neue Mieterschutzverordnung in Kraft

*Die Neue Mieterschutzverordnung in NRW ist trotz der heftigen Proteste zum 1. Juli in Kraft getreten. Sie ersetzt drei bisherige Verordnungen: Die Kündigungssperrfristverordnung, die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbremsenverordnung. Sie gilt nur in 18 Städten in NRW, während die alten Verordnungen in bis zu 58 Kommunen gegolten hatten. Dafür war die Landesregierung teilweise massiv kritisiert worden.*

*Kritik kam vor allem aus dem Ruhrgebiet, das künftig beim erweiterten Mieterschutz komplett leer ausgeht. So darf in Bochum, Dortmund und Essen die Miete jetzt wieder um bis zu 20 % in drei Jahren erhöht werden – zuletzt galten 15 %. In Dortmund, Hattingen, Bottrop und Waltrup galt außerdem bisher, dass Mieter nach einer Umwandlung ihrer Miet- in eine Eigentumswohnung fünf Jahre vor Eigenbedarfskündigungen geschützt waren. Jetzt sind es, wie überall, wo keine Verordnung gilt, nur noch drei Jahre. Selbst in den Hotspots der Wohnungsnot, Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster wurde der Mieterschutz von acht auf fünf Jahre verkürzt.*

*Positiv zu vermerken ist, dass jetzt wenigstens die „Gebietskulisse“, in der ein erweiterter Mieterschutz gilt, vereinheitlicht wurde. Bisher hatte jede Verordnung ihren eigenen Geltungsbereich. Die neue Gebietskulisse umfasst jedoch nur noch 18 Kommunen, in denen „die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“: Münster und Telgte, Düsseldorf, Köln und Bonn sowie 13 kleinere Städte im Köln-Bonner Raum. In diesen Städten leben nur 2,9 der fast 18 Mio. Einwohner von NRW – also ein Sechstel.*



## Neue Landesgeschäftsführerin

*Der Deutsche Mieterbund NRW hat eine neue Geschäftsführerin. Anfang August stellte der Landesvorstand des Dachverbandes der Mietervereine in NRW die Diplom Sozialarbeiterin Sarah Primus ein. Bis zum Sommer vergangenen Jahres war sie hauptberuflich Vorsitzende des Bundes der Deutschen Katholischen Jugend NRW e. V. und des Landesjugendrings NRW e. V. Im Bild gratulieren der 1. Vorsitzende des DMB NRW, Hans-Jochem Witzke, und einer seiner vier Stellvertreter, Ralf Brodda aus Bielefeld. Die Neueinstellung wurde notwendig, weil die bisherige Geschäftsführerin, Silke Gottschalk, gekündigt hatte.*

## Immer weniger Wohnraumförderung in NRW

*2019 sind nur noch 5.364 Mietwohnungen mit Mitteln des Landes NRW gefördert worden. Das sind 696 weniger als im Jahr zuvor. Damit ist das Ziel, alljährlich 20.000 geförderte Wohnungen an Rhein und Ruhr zu errichten, erneut krachend verfehlt worden.*

*Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des DMB-NRW machte die verfehlt Förderpolitik der Landesregierung für den erneuten Fehlschlag verantwortlich. Er fordert deshalb neue Impulse für Investoren zur Steigerung der Akzeptanz des Wohnraumförderprogramms und eine sofortige Abkehr von einer „Weiter-so-im-gleichen-*

*Trott-Politik“. Das Wohnraumförderprogramm des Landes NRW hat ein jährliches Volumen von 1,1 Milliarden Euro. Davon stammen 800 Millionen Euro als Kredit von der NRW.Bank und die restlichen 300 Millionen Euro sind Wohnungsbaufördermittel des Bundes. Eigene Mittel des Landes NRW – Fehlanzeige.*



## Hauptversammlung Vonovia und LEG

# Solidarität statt Dividende!

*Seit dem Börsengang laden Vonovia und LEG jährlich ihre Aktionäre zur Jahreshauptversammlung ein. Ebenso lange begleiten Mieter und Mietervereine diese Versammlungen, teils durch Teilnahme an den Versammlungen, teils durch kritische Veranstaltungen und Berichterstattungen rund um die Termine. Auch in diesem Jahr war eine Vorabendveranstaltung im Bahnhof Bochum Langendreer geplant.*

Beide Hauptversammlungen waren für den Mai terminiert, in einer Zeit in der erhöhte Einschränkungen für jede Art von Veranstaltungen galten. Folglich wurden sie erst einmal abgesagt und verschoben, so auch die Veranstaltungen der Mietervereine. Am 30. Juni lud nun die Vonovia, am 19. August die LEG zur virtuellen Jahreshauptversammlung ein. Möglich machte dies eine Gesetzesänderung für die Zeit der Pandemie. Statt in großen Hallen in Bochum und Düsseldorf, trafen sich die Aktionäre virtuell. Beide Unternehmen übertrugen live aus ihren Unternehmenszentralen.

Fragen der Aktionäre mussten vorher eingereicht werden. Wie in den letzten Jahren, machten kritische Aktionäre hiervon ausgiebig Gebrauch. Das Format erlaubte es zwar, einen umfangreichen Fragekatalog an die Vorstände zu richten,

die Möglichkeit einer Rückfrage blieb jedoch aus. Für die Aktiven ein Problem, wenn ihre Fragen ausweichend beantwortet wurden.

Am Vorabend der beiden Jahreshauptversammlungen organisierten der Landesverband DMB NRW, Mieterforum Ruhr und die Plattform Kritischer Mieteraktionäre ebenfalls eine virtuelle MieterInnenkonferenz. Bei Vonovia nahmen Mieter und Aktive aus ganz Deutschland, bei der LEG aus ganz NRW teil. Wenn auch der persönliche Kontakt vor Ort und das direkte Gespräch fehlte, so bewährte sich das Format doch für die Zukunft, vielleicht auch für eine Zeit nach Corona. Da Vonovia bundesweit tätig ist, konnten so leichter die Probleme aus anderen Regionen berichtet werden. Eine Reise von Dresden oder Stuttgart nach Langendreer ist sicher umständlicher als das Einschal-

ten in eine Videokonferenz. Auch Mieter aus Schweden, wo Vonovia seit kurzem ebenfalls Bestände besitzt, konnten an der Diskussion teilnehmen und von ihren Erfahrungen berichten.

Es zeigt sich erneut, dass die häufig zitierten „Einzelfälle“ doch viele Mieter beschäftigen. Gewinne mit Betriebskosten, teure Modernisierungen oder Probleme mit dem Service beschäftigen die Menschen vor Ort. Angesichts der aktuellen Corona Pandemie forderten kritische Aktionäre, dass in diesem Jahr keine oder nur beschränkt Dividenden aufgezahlt werden sollten. Diese Anträge wurden mehrheitlich von den Aktionären abgelehnt. (mar)

Alle Veranstaltungen können Sie auch auf YouTube unter folgendem Link ansehen: <https://bit.ly/2Ez03k9>

LEG

# Kündigung vom Tisch

Viele Mieter glauben, allein gegen ein großes Wohnungsunternehmen könnten sie nichts ausrichten. Dass das nicht stimmt, beweist aktuell eine Münsteraner Mieterin, die genauso heißt wie die Bundesgesundheitsministerin aus der Ära Schröder: Ursula Schmidt. Ihre Vermieterin ist die Düsseldorfer LEG, mit mehr als 100.000 Wohnungen zweitgrößte Wohnungsanbieterin in Nordrhein-Westfalen.



Foto: Karin Völker, Westfälische Nachrichten

Vor ihrem Haus (von rechts): Mieterin Ursula Schmidt mit ihren Unterstützern Rechtsanwalt Paul Demel, Susanne Grimme vom Mieterbund Münster und Werner Szybalski (Mieterinitiative)

Seit 48 Jahren wohnt Ursula Schmidt in einer LEG-Wohnung in der Münsteraner Bahnhofstraße. Die Miete hat sich in der Zeit ungefähr verzehnfacht. Nach der letzten Mieterhöhung sollte sie 742 € kalt bezahlen. Zum Leben (einschließlich Heizung und Strom) wären ihr dann noch 569 € geblieben. Das war nach einer Modernisierung, bei der eine Wärmedämmung angebracht wurde – allerdings unvollständig, wie ihr Anwalt nachweisen konnte.

Wegen des Lärms einer Großbaustelle minderte die Mieterin 2019 die Miete und erhielt prompt eine fristlose Kündigung wegen Mietrückständen. Aus Angst, die Wohnung zu verlieren, zahlte sie, allerdings unter Vorbehalt. Das galt auch für einige umstrittene Betriebskosten.

Vor Gericht erhielt sie jetzt die strittigen 4.000 € komplett zurück – allerdings nicht durch ein Urteil, sondern durch einen Vergleich. Viele Wohnungsunternehmen scheuen Urteile zu ihren Ungunsten, weil sich dann auch andere Mieter darauf berufen könnten. Wenn sie merken, dass sie verlieren werden, geben sie deshalb lieber nach, bevor ein Urteil gesprochen wird.

Rechtsanwalt Paul Demel, der Ursula Schmidt vertreten hat, hat in den 80er Jahren als Rechtsberater beim Bochumer Mieterverein gearbeitet. „Der Fall“, sagt er, „macht auf mich den Eindruck, dass sich bei der LEG – wenn's ums Geld geht – eine gewisse Ignoranz gegenüber dem geltenden Recht breit macht.“

## Eklatanter Mangel an Sozialwohnungen

Der Mangel an Sozialwohnungen erreicht immer eklatantere Ausmaße. Das hat das Pestel-Institut in einer aktuellen Untersuchung festgestellt.

„Immer mehr Menschen brauchen eine Sozialwohnung, immer weniger Sozialwohnungen stehen zur Verfügung. Das ist eine katastrophale Entwicklung“, fasst Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes, die aktuelle Untersuchung des Pestel-Instituts zum Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland zusammen.

Laut Pestel-Institut besteht ein Bedarf an sozialem Mietwohnraum von rund 8,5 Millionen Wohnungen. Rechnet man die dünn besiedelten Regionen mit einer Einwohnerdichte unter 150 Einwohner je km<sup>2</sup> heraus, verbleibt ein Bedarf in Höhe von 6,3 Millionen Sozialmietwohnungen. Aktuell gibt es jedoch lediglich rund 1,2 Millionen Sozialwohnungen und der Bestand sinkt stetig.

Um diesen Abwärtstrend zu stoppen, macht das Institut sich zwei der eher radikaleren Forderungen des Mieterbundes zu eigen: Es empfiehlt, Sozialwohnungen der dauerhaften Preisbindung zu unterwerfen und eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen. Davon unabhängig sei die Forderung nach bundesweit 6,3 bis 8,5 Millionen bezahlbaren Wohnungen. Diese Zahl dürfte sich laut Institut im Rahmen der Corona-Krise, die für viele Haushalte eine Einkommenskrise sei, noch erhöhen.

Der DMB fordert seit Jahren die Aufstockung des Bestandes an Sozialwohnungen – bis 2030 auf mindestens auf 2 Mio. „Außerdem muss das Auslaufen der Preisbindung im Sozialwohnungsbestand unbedingt gestoppt werden. Hier muss es heißen: Einmal Sozialwohnung, immer Sozialwohnung“, so Siebenkotten.



## Lüftungsanlagen Dicke Luft?

Die Wartung von zentralen Lüftungsanlagen übernehmen in der Regel Fachleute.

**Lüftungsanlagen, die für einen geregelten Luftaustausch sorgen, halten zunehmend Einzug in Mietwohnungen. In Kombination mit einer Fassaden- bzw. Gebäudedämmung optimieren sie die Einspareffekte beim Heizen der Wohnung und beugen gleichzeitig einer Schadstoffbelastung sowie Schimmelbildung durch zu geringen Luftaustausch vor. Doch manchmal sorgen die Lüftungen auch für dicke Luft zwischen Mietern und Vermietern.**

Ein aktueller Fall in Dortmund Hörde beschäftigte in den vergangenen Monaten unsere Rechtsberatung. Ein Mieter beklagte sich über die Lüftungsanlage in seiner Wohnung. Zu laut, scheinbar unnötiger Dauerbetrieb der Anlage im Gäste-WC und verdreckte Abzugsfilter, waren einige Punkte, über die bis zum Redaktionsschluss immer noch gestritten wurde. Sie zeigen, dass vielfach MieterInnen wie VermieterInnen mit der ordnungsgemäßen Einweisung, Handhabung und Wartung solcher Lüftungsanlagen überfordert sind. Fatal, denn gut eingestellte Anlagen sorgen insbesondere in Niedrigenergiehäusern für ein optimales Raumklima und halten Straßelärm und Pollen draußen. Nicht zuletzt werden bei einer funktionierenden Lüftungsanlage seltener die Fenster „auf Kipp gestellt“ – auch wenn dies jederzeit möglich ist. Einbrecher haben somit nicht mehr ein so leichtes Spiel.

### Lüftung nicht gleich Lüftung

Moderne Lüftungssysteme können als reine Abluftanlagen oder als kombinierte Zu- und Abluftanlagen vorkommen. Abluftanlagen sind zum Beispiel aus Bädern bekannt. Dort wird über Ventilatoren, die häufig mit dem Lichtschalter gekoppelt sind, alte Luft abgezogen. Frische Luft strömt nach. Um den gewünschten Luftaustausch zu gewährleisten, sind deshalb in Fensternähe oft Lufteinlassventile, sogenannte Außenluftdurchlässe, eingebaut. Aktiver gestalten Zu- und Abluftanlagen den Luftaustausch. Bei diesen Systemen kann die zuströmende Luft hinsichtlich ihrer Temperatur und Menge kontrolliert werden. Ein weiteres Unterscheidungskriterium ist die Art und Weise des Betriebs bzw. der Steuerung. So gibt es zentrale Anlagen, die den Luftaustausch eines ganzen Hauses oder einer Wohneinheit regeln und dezentrale Systeme, die in jedem Raum mit einem

Ventilator für Zu- und Abluft ausgestattet sind. Letztere eignen sich insbesondere für Altbauten, da keine Luftleitungen in der Wohnung und dem Gebäude benötigt werden.

### Mythen und Vorurteile

Obwohl inzwischen viele Bestandsgebäude nachträglich wärmedämmung wurden – und die Installation einer Lüftungsanlage eine ideale Ergänzung darstellt – scheuen viele VermieterInnen diese zusätzliche Investition. Und weil solche Anlagen in Mietwohnungen immer noch relativ selten vorhanden sind, herrschen unter Mietern viele Vorurteile und Mythen. Das weiß auch Rita Maria Jünemann, Energiereferentin für Wohnen bei der Verbraucherzentrale NRW: „Lüftungsanlagen werden immer noch als laute, stromfressende Bakterienschleudern wahrgenommen, die eine ungemütliche Zugluft produzieren. Aber das stimmt

nicht. Eine gut eingestellte und gewartete Anlage ist nichts von dem.“ So sei die Energieeinsparung bei gut geplanten und auf die jeweiligen Bedingungen einregulierten Lüftungsanlagen mit einer Wärmerückgewinnung um ein Vielfaches höher als der eingesetzte Strom zum Betrieb, erklärt die Verbraucherschützerin.

Mit zahlreichen weiteren Mythen zu Lüftungen räumt auch die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online auf ihrer Webseite auf. Unter der Internetadresse im Infokasten findet sich eine übersichtliche Auflistung der Vorteile von Lüftungsanlagen.

### Planung mit Konzept

Wie eine Lüftungsanlage optimal geplant wird, regelt die DIN 1946. Diese Norm sieht unter anderem ein Lüftungskonzept vor, das aufzeigt, welche baulichen bzw. technischen Maßnahmen erforderlich sind, um eine von vier verschiedenen Lüftungsstufen zu erreichen. Die Stufen reichen von der einfachen Lüftung zum Schutz vor Feuchte (Stufe 1) bis hin zur Intensivlüftung zum Abbau von hohen Feuchtebelastungen, etwa beim Kochen oder Waschen (Stufe 4). Sind diese Konzepte fachlich geplant, Durchlässe optimal dimensioniert und klug platziert sowie die technischen Komponenten gut aufeinander abgestimmt, arbeiten die Anlagen leise, stromsparend und ohne spürbare Zuglufteffekte.

### Verantwortung

„Das A und O ist nicht zuletzt die ausführliche Einweisung der MieterInnen in den Umgang mit der Anlage“, sagt Rita Maria Jünnemann. „Der einfache Hinweis auf eine Betriebsanleitung reicht da meist nicht aus. Ihnen muss erklärt werden, wozu die Lüftung da ist, was sie genau tut und wie sie gegebenenfalls bei unterschiedlichen Wohnanforderungen, wie zum Beispiel bei Abwesenheit oder Party gesteuert werden kann.“

Um eines müssen sich Mieter jedoch in der Regel keine Sorgen machen: Wartung, Reparatur und der Austausch von Filtern bei zentralen Lüftungsanlagen werden vom Vermieter übernommen, die Kosten dann über die Betriebskostenumlage abgerechnet. Lufteinlassgitter in den Wohnräumen können oft mit dem Staubsauger einfach selbst von Schmutz befreit werden.

### Kostenlose Beratung

Haben MieterInnen Probleme mit der Anlage, sollten sie sich als erstes an ihre VermieterInnen wenden, rät Rita Maria Jünnemann: „Wenn eine Lüftung deutlich zu laut ist, stimmt etwas nicht mit der Einstellung oder Dimensionierung. Normalerweise werden Schalldämpfer verbaut, die die Geräusche auf ein Minimum reduzieren. Aber es gibt viele andere ‚Stellschrauben‘, die Einfluss nehmen können. Das muss allerdings von fachlicher Seite überprüft werden. Hier sind

VermieterInnen bzw. die Hausverwaltung gefordert.“ Darüber hinaus bietet die Verbraucherzentrale für MieterInnen eine kostenlose Beratung zum richtigen Umgang mit der Heizungs- und Lüftungssituation in den heimischen vier Wänden an. Dieser Basis-Check ist vor allem nach einem Umzug in eine neue Wohnung oder einer energetischen Sanierung hilfreich, denn die EnergieberaterInnen erläutern direkt, wie die Einsparpotenziale von Heizenergie und Strom optimal erreicht werden.

### Fazit

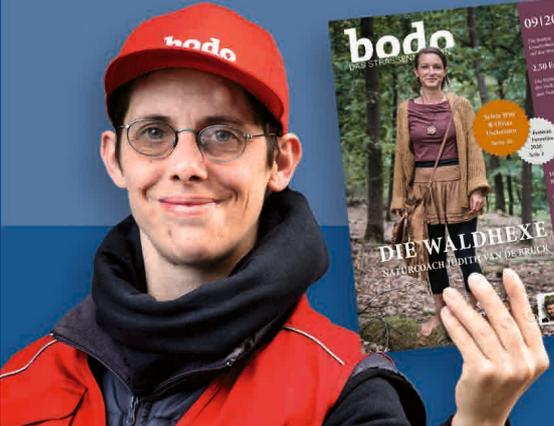
Lüftungsanlagen können jede Menge Vorteile und Komfort bieten. Vorurteile über Dreck, Krach und Stromverbrauch resultieren meist aus schlecht gewarteten oder falsch eingestellten Anlagen. Wenn MieterInnen ausführlich in die Anlage eingewiesen werden, gibt es bestimmt keine dicke Luft. (mik)

### Info

Mythen über Lüftungsanlagen (co2online): <https://tinyurl.com/co2online>

Umfangreiche Infos zu Lüftungsanlagen (Verbraucherzentrale): <https://tinyurl.com/vz-lueftung>

Anmeldung zum Basis-Check der Verbraucherzentrale: (0211) 33 996 555  
<https://tinyurl.com/basis-check>



**09|20**  
2,50 Euro

**DIE WALDHEXE**  
SALZBURGER BÜTTNER

**DIE BESTEN GESCHICHTEN AUF DER STRASSE**

Soziales, Kultur, Geschichten von hier.

**2,50 Euro – die Hälfte für unsere VerkäuferInnen.**

Jeden Monat neu. Nur auf der Straße.

**bodo**  
SCHAFFT CHANCEN

 /bodo\_ev

 /bodoev







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



BGH

## Neues aus Karlsruhe

### Lärmschutz - Nachträglich verlegte Fliesen müssen entfernt werden

#### Der Fall

In einem 1962 errichteten Haus gab es mehrere Eigentumswohnungen. Das Dachgeschoss wurde nachträglich 1995 zu Wohnraum ausgebaut und zunächst mit Teppichböden ausgestattet. Der Eigentümer der Dachgeschosswohnung ließ dann den Teppichboden durch Fliesen ersetzen. Seitdem gab es erhebliche Lärmbelästigungen durch Trittschall für den Bewohner der darunterliegenden Wohnung. Ein von der Hausverwalterin eingeholtes Gutachten ergab, dass die Trittschalldämmung der Wohnungsdecke mit dem Fliesenbelag nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entsprach.

#### Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof gab dieser Klage nunmehr statt und stellte fest: Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass durch den Austausch eines Bodenbelages kein Nachteil in der Wohnung einer anderen Partei entsteht. Nach Meinung der Karlsruher Richter sind beim Austausch eines Bodenbelages Schallschutzvorschriften zu beachten. Das gilt auch dann, wenn bereits die eigentliche Trittschalldämmung, also der sich unter dem Boden befindliche Estrich und die Geschossdecke, mangelhaft ist und der Trittschallschutz ohne diesen Mangel den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspricht.

Auf der anderen Seite darf sich durch die Verlegung eines neuen Bodenbelages allerdings der Schallschutz nicht deutlich verschlechtern. Dies bedeutet: Bei

Änderung des Bodenbelages ist darauf zu achten, dass die vorgegebenen schallschutztechnischen Mindestanforderungen eingehalten werden. Diese richten sich nach der DIN-Norm, die zum Zeitpunkt des Ausbaus der Dachgeschosswohnung galt.

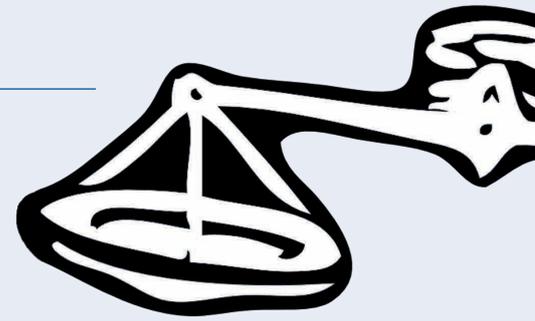
Bei dem alten Teppichboden war der Schallschutzgrenzwert von 53 dB eingehalten worden. Durch die nachträgliche Verlegung der Fliesen wurde dieser Grenzwert um 14 dB überschritten. Damit hatte, nach Auffassung des BGH, der Eigentümer der Dachgeschosswohnung die Mindestanforderung an den Trittschallschutz überschritten. Das Gericht kam daher zu dem Schluss, dass es ihm zumutbar sei, Maßnahmen zu ergreifen, um den Trittschallschutz wieder einzuhalten.

Dies könne nach Auffassung der Richter entweder durch Verlegung eines zusätzlichen schalldämpfenden Teppichbodens erfolgen oder durch die Entfernung der Fliesen. Welche dieser Maßnahmen allerdings ergriffen wird, bleibt dem Eigentümer überlassen.

#### Fazit

Das vorliegende Urteil erging zwar in einem Rechtsstreit zweier Eigentümer. Die dortigen Grundsätze lassen sich allerdings problemlos auf das Mietrecht übertragen. Werden durch den Einbau eines neuen Bodens die Schallschutzanforderungen überschritten, besteht ein Anspruch auf Änderung. Der Vermieter muss dann zusätzliche Maßnahmen ergreifen, um den Trittschallschutz wieder herzustellen.

**BGH-Urteil vom 26. Juni 2020**  
V ZR173/19



### Mieter müssen sich an Renovierungskosten beteiligen

#### Die Fälle

Zwei Mieter in Berlin hatten jeweils vor mehr als einem Jahrzehnt eine unrenovierte Wohnung in Berlin angemietet. Schönheitsreparaturen führten sie selbst während der Mietzeit nicht durch. Mit der Zeit verschlechterte sich der Zustand der Mietwohnung, sodass eine Renovierung notwendig wurde. Der eine Mieter holte einen Kostenvoranschlag für eine Komplettrenovierung der Wohnung ein. Da er die Kosten nicht vorfinanzieren wollte, verlangte er einen entsprechenden Vorschuss von seinem Vermieter. Der zweite Mieter forderte seinen Vermieter direkt zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf. Beide Vermieter reagierten nicht. So kam es zum Klageverfahren.

#### Die Entscheidung

In der Vorinstanz hatte das Landgericht Berlin beiden Mietern Recht gegeben. Im Mietvertrag war jeweils eine Schönheitsreparaturklausel vereinbart, sodass die Mieter hätten streichen müssen. Da allerdings die Wohnung unrenoviert übergeben wurde, wertete der Bundesgerichtshof die Schönheitsreparaturklausel insgesamt als unwirksam an. Mangels wirksamer Regelung im Mietvertrag waren somit die gesetzlichen Vorschriften des § 535 BGB anzuwenden. Danach hätten jeweils die Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen müssen.



So hatte es noch das Landgericht Berlin gesehen. Diese Lösung hielten die Karlsruher Richter allerdings nicht für vertretbar. Sie kamen sie zu dem Ergebnis, dass im konkreten Fall aus der gesetzlichen Regelung keine uneingeschränkte Renovierungspflicht des Vermieters abzuleiten sei. Anders als die Berliner Richter stellten sie auf dem Zustand der Mietwohnung bei Beginn des Mietverhältnisses ab. Zu diesem Zeitpunkt war die Wohnung unrenoviert, also schon im gewissen Umfang von vorne herein abgewohnt gewesen, somit bestünde für den Vermieter nur die Verpflichtung, die weitere Verschlechterung seit Mietbeginn durch Renovierungsmaßnahmen auszugleichen. Die Wiederherstellung einer teilweisen abgewohnten Wohnung hielten die Richter allerdings weder für sinnvoll noch für praktikabel. Dies mache auch wirtschaftlich im Hinblick auf die Kosten keinen Sinn. Praktikabel sei lediglich die komplette Renovierung, wodurch der Verschleiß aus der Zeit vor dem Mietverhältnis beseitigt und die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt werden würde. Im Ergebnis, so die Karlsruher Entscheidung, erhalte der Mieter nach der Renovierung eine Wohnung im besseren Zustand als zu Beginn des Mietverhältnisses. Das stelle jedoch einen Verstoß gegen den sogenannten Grundsatz von Treu

und Glauben dar. Die Konsequenz: Der Mieter muss sich in einem derartigen Fall an den erforderlichen Kosten beteiligen. Nach Ansicht des BGH bedeutet dies regelmäßig eine hälftige Kostenbeteiligung. Soll der Vermieter die Arbeiten selbst durchführen, kann er deswegen zunächst einen angemessenen Kostenvorschuss vom Mieter verlangen, bevor er die Arbeiten durchführt.

#### Fazit

Das Urteil des Bundesgerichtshofs zu den Schönheitsreparaturen bei einer zu Mietbeginn nicht renovierten Wohnung ist nicht praxistauglich. Im Ergebnis wird es dazu führen, dass Mieter ihre Mietwohnung trotz fehlender mietvertraglicher Verpflichtung selbst renovieren müssen. Im Zweifelsfall ist dies billiger, als die Hälfte einer Handwerkerrechnung zu übernehmen.

**BGH, Urteil vom 08.07.2020  
VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18**

#### **Eingeschränktes Recht zur Mietminderung bei Baulärm**

#### Der Fall

Ein Mieter bezog eine Mietwohnung. Bereits zu diesem Zeitpunkt befand sich auf dem gegenüberliegenden Grundstück eine Baulücke, die seit 1946 nicht bebaut worden war. Vier Jahre nach dem

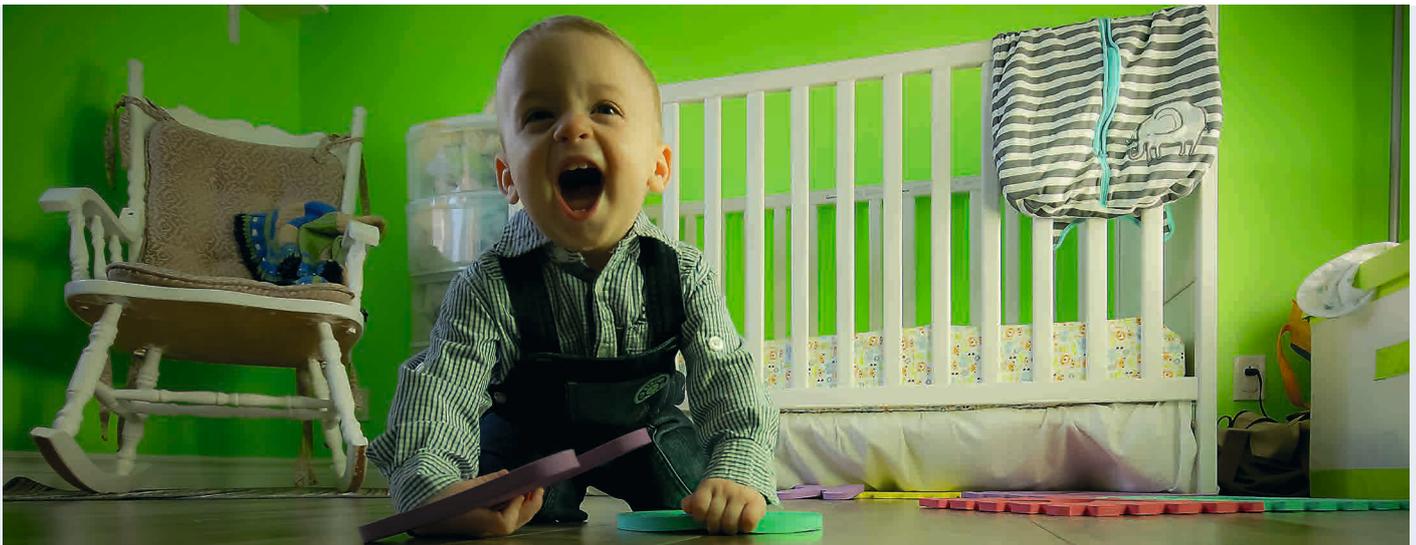
Einzug war es dann doch soweit: Auf dem Nachbargrundstück erfolgte eine Neubebauung. Diese war mit erheblichem Lärm verbunden. Der Mieter maß Schallschutzwerte von bis zu 75 Dezibel. Über die Lärmbeeinträchtigung führte er Protokoll und minderte dann die Miete um monatlich 10%. Die Vermieterin akzeptierte dies nicht und klagte auf Zahlung der eingehaltenen Miete.

#### Die Entscheidung

Auch hier hatte das Berufungsgericht die Zahlungsklage der Vermieterin zunächst abgewiesen. Insoweit lag es nun am BGH, eine abschließende Entscheidung zu treffen. Der BGH rügte die Rechtsprechung des LG. Wenn der Vermieter nicht rechtlich gegen den Bauherren des Neubaus vorgehen kann, darf, so die Karlsruher Richter, das Risiko von Veränderungen im Umfeld einer Wohnung nicht einseitig auf den Vermieter abgewälzt werden. Im Regelfall begründen erhöhte Lärm- und Schmutzmissionen von einer Baustelle auf einem Nachbargrundstück keinen zu einer Mietminderung berechtigenden Mietmangel. Ist die Bebauung rechtmäßig und muss der Vermieter die Beeinträchtigungen baurechtlich hinnehmen, kann der Mieter auch grundsätzlich die Miete nicht mindern. Aus dem Mietvertrag kann in der Regel nicht abgeleitet werden, dass eine Wohnung frei vom Baustellenlärm sei.

Eine Ausnahme liegt allenfalls dann vor, wenn es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung handelt. Dies kann bei Baumaßnahmen auf einem Nachbargrundstück allerdings nicht automatisch vermutet werden. Vielmehr muss der Mieter beweisen, dass seine Wohnung durch die Baumaßnahmen überdurchschnittlichen Belastungen ausgesetzt ist, die die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung einschränken. Da diesbezüglich noch weitere Feststellungen zu treffen waren, wurde der Fall an das LG zurückgewiesen. (mag)  
**BGH, Urteil vom 29.04.2020  
VIII ZR 31/18**

Foto: pixabay



## Kinderlärm

# Krach oder Zukunftsmusik?

*Wohnen bedeutet leben. Insbesondere in Mietshäusern: nebeneinander, übereinander, miteinander. Da bleiben Konflikte nicht aus. Die einen mögen es ruhig und bewegen sich auf Zehenspitzen, andere lieben laute Musik und haben Besuch bis tief in die Nacht. Hausordnungen und Gesetzgeber regeln das Miteinander ziemlich klar und eindeutig. Heikel wird das Thema Lärm hingegen, wenn Kinder ins Spiel kommen. Wann ist Kinderlärm eigentlich Krach und was müssen MieterInnen an Lärmbelastung hinnehmen? Rechtsberater Martin Grebe gibt Antworten.*

### Geht es in der Rechtsberatung häufig um das Thema „Kinderlärm“?

Auseinandersetzungen zwischen Mietparteien wegen Kinderlärm haben in den vergangenen Jahren zugenommen. Dabei geht es sowohl um Lärm aus Mietwohnungen als auch um spielende Kinder auf Grünflächen. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Familien mit Kindern in Mehrfamilienhäusern sind oftmals die Ausnahme. Akzeptanz bzw. Toleranz gegenüber Kinderlärm haben abgenommen. Auf Elternseite fehlt vielfach die Bereitschaft, den durch ihre Kinder verursachten Lärm zu reduzieren. Konflikte werden im geringeren Maße durch Gespräche zwischen den Beteiligten gelöst.

### Ist Kinderlärm ein Mietminderungsgrund?

Kinderlärm ist nicht automatisch ein Mietminderungsgrund. Aufgrund von zwei Grundsatzurteilen des Bundesgerichtshofs ergeben sich allerdings folgende Grundsätze: Auf der einen Seite ist Schreien, Spielen, Kindergetrappel

und Kinderlärm „Ausdruck der kindlichen Entfaltung und mithin als ganz normale Lebensäußerung unvermeidbar“ und wird als übliches, hinnehmbares und auch zumutbares Verhalten angesehen. Andere Mieter im Haus müssen üblichen Kinderlärm also hinnehmen und können sich hiergegen nicht durch eine Mietminderung wehren. Auf der anderen Seite gibt es keinen Freifahrtschein für Eltern nach dem Motto „Es sind halt Kinder, da kann ich eh nichts machen“.

In einem weiteren Urteil hat der BGH jedoch entschieden, dass zunehmender Kinderlärm auch Grenzen hat. Entscheidend sind neben Dauer und Intensität auch die Frage, welcher Kinderlärm aus Nachbarwohnungen durch Einwirkungen der Eltern auf ihre Kinder verhindert werden kann. Dementsprechend spielt auch das Alter der Kinder eine gewichtige Rolle. Grundsätzlich gelten die allgemeinen Ruhezeiten zwischen 13 und 15 Uhr, sowie nach 20 Uhr und sonntags auch für Kinder allen Alters.

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt aber selbstverständlich auch für die Eltern. Sie haben auf die Belange und das Ruhebedürfnis der Nachbarn Rücksicht zu nehmen und müssen darauf achten, dass ihre Kinder beim Spielen in der Wohnung auf andere Hausbewohner Rücksicht nehmen. Insoweit sind sie als Eltern verpflichtet, die eigenen Kinder dazu anzuhalten, Lärm zu reduzieren und Ruhezeiten einzuhalten. Wird gegen die Rücksichtnahmepflicht verstoßen und tritt Lärm regelmäßig und für längere Zeiten auf, können betroffene Mieter eine Mietminderung geltend machen. Dabei müssen die Geräusche, die üblicherweise beim Spielen oder Herumlaufen von Kindern entstehen über das übliche Maß während der Ruhezeiten hinausgehen. Gelegentlicher Kinderlärm reicht nicht aus. Vielfach wurden von Gerichten in diesen Fällen Mietminderungen von 10% bejaht. Dies kann jedoch nur ein Anhaltspunkt sein. Im Einzelfall sind Faktoren wie Art des Lärms, Zeitpunkt, Dauer und Intensität entscheidend für die Höhe der Mietminderung.

**Ist Kinderlärm ein Kündigungsgrund?**

Aus den Grundsätzen für Mietminderungen ergibt sich bereits, dass die Messlatte für eine Kündigung recht hoch liegt. Lärmbeeinträchtigungen von Kindern müssen auch hier solange toleriert werden, soweit sich die Lärmbeeinträchtigungen bei vernünftiger Betrachtung als Folge typischen, altersbedingten Verhaltens der Kinder darstellen.

Eine Kündigung setzt zusätzlich ein Verschulden der Eltern voraus. Dies liegt vor, wenn Eltern das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme missachten, das heißt, sie müssen darauf achten, dass ihre Kinder beim Spielen in der Wohnung auf andere Hausbewohner Rücksicht nehmen. Insofern sind sie als Eltern verpflichtet, die eigenen Kinder zu einem rücksichtsvollen Verhalten anzuhalten. Das beginnt mit der Auswahl des Spielzeugs. In der Wohnung Dreirad- oder Bobbycar fahren muss ebenso unterbunden werden wie Fußballspielen. Kinder müssen beim Spielen beaufsichtigt, die Einhaltung von Ruhezeiten überwacht werden, Die Eltern tragen dafür die Verantwortung.

Dabei kommt es entscheidend auf das Alter der Kinder an. Geschrei und Trampeln von Babys und Kleinkinder lässt sich nicht so einfach abstellen. Kinder in diesem Alter lassen sich nicht immer beruhigen und kümmern sich nicht um Ruhezeiten. Ihnen kann auch nicht vermittelt werden, sich rücksichtsvoll zu verhalten.

Mit zunehmenden Alter ist das anders. Hier ist darauf abzustellen, inwieweit die Eltern alles Zumutbare unternommen haben, um den Kinderlärm zu unterbinden. Dabei kommt es auf den Einzelfall an. So hat das AG Celle beispielsweise eine Kündigung für den Fall bejaht, in dem Eltern ein älteres Kind nicht davon abgehalten hatten, mit dem Fahrrad durch die Wohnung zu fahren oder Inlineskater zu benutzen. Nach Ansicht des LG Bad Kreuznach ist auch ein ständi-

ges Springen von Möbeln durch Eltern zu unterbinden. Anderenfalls liegt eine Aufsichtspflichtverletzung der Eltern vor. Gleichwohl werden in der Regel Kündigungen, die auf Kinderlärm gestützt werden, keinen Erfolg haben.

**Was können MieterInnen machen, wenn sie sich durch Kinderlärm gestört fühlen?**

Der erste Schritt sollte immer das Gespräch mit den Eltern sein. Die Belästigungen durch den Lärm sollten sachlich und ohne Vorwürfe geschildert werden. Erst wenn Gespräche unter Nachbarn scheitern, sollte der Vermieter kontaktiert werden. Hier ist es ratsam Art und Dauer des Kinderlärms schriftlich zusammenzufassen. Das Führen eines Protokolls ist rechtlich nicht notwendig, in vielen Fällen aber hilfreich. Damit der Vermieter sich ein Umfang von den Beeinträchtigungen machen kann, sollte die Intensität des



Rechtsberater Martin Grebe

Lärms mit anderen Geräuschen verglichen werden. Angaben wie „extrem laut“ sind subjektiv und dementsprechend nicht geeignet. Demgegenüber ermöglichen Angaben wie „beim Spielen vibrierten die Gläser in der Vitrine“ oder „der Fernseher wurde übertönt“ objektivere Beurteilungen. Viele Hausverwaltungen verlangen Angaben von Zeugen, insbesondere wenn

eine Lärmverursachung abgestritten wird. Zeugen können dann zum einen Nachbarn aus dem Haus, zum anderen auch nicht im Mietvertrag aufgeführte Familienangehörige oder Besucher sein.

**Was können MieterInnen machen, denen vorgeworfen wird, dass ihre Kinder zu laut seien?**

Auch von Vorwürfen betroffene Mietparteien sollten zunächst das Gespräch mit ihren Nachbarn suchen. Zumindes sollte der Versuch unternommen werden Verständnis für die Kinder zu wecken oder sich ggf. über Zeiträume für lärmintensives Spielen zu verständigen. Bleibt dies erfolglos oder liegt gar eine Abmahnung des Vermieters vor, sollten die Vorwürfe widerlegt werden. Beispielsweise können spiegelbildlich hier Nachbarn, Besucher oder Familienmitglieder bestätigen, dass kein vermeidbarer Lärm durch die Kinder verursacht wird. Auf das Überwachen des Spielens der Kinder durch die Eltern kann ebenso hingewiesen werden wie auf erzieherische Maßnahmen. Eventuell besteht auch die Möglichkeit eines vermittelnden Gesprächs, einer sogenannten Mediation mit dem Vermieter. Bei diversen Wohnungsgesellschaften stehen zur Vermittlung geschulte Sozialarbeiter zur Verfügung.

**Was kann ein Vermieter machen, um solche Konflikte zu befrieden?**

Viele Vermieter weisen Lärmbeschwerden mit dem Hinweis ab, dies sei eine Privatangelegenheit. Sicherlich die schlechteste Lösung, der Konflikt kocht weiter. Gespräche mit den Betroffenen sind unumgänglich, um sich ein Bild von der Situation beider Seiten zu machen. Beteiligte sollten anschließend an einen Tisch gebracht werden mit dem Ziel eine abgestimmte Regelung zu erreichen. Scheitert dies und liegt vermeidbarer erheblicher Lärm während der Ruhezeiten vor, lassen sich mietrechtliche Konsequenzen wie der Ausspruch von Abmahnungen nicht vermeiden. (mag)

# Der Kampf ums Rathaus

Am 13. September ist Kommunalwahl. In 396 Städten und Gemeinden werden dann neue Stadträte, Kreistage, Landräte, (Ober-)Bürgermeister und ein neues Ruhrparlament gewählt. Wir haben diese politisch sensible Zeit intensiv genutzt, um Wohnungspolitik zum Thema zu machen. Unsere Fragen an die Parteien haben wir im letzten Heft vorgestellt. Hier sind die Antworten (in der Reihenfolge, in der wir sie bekommen haben). Einige waren sehr ausführlich. Aus Platzgründen konnten wir hier nicht alle Themen unterbringen und mussten einige Antworten kürzen. Das ist dann jeweils kenntlich gemacht (mit ...). Alle Fragen und die vollständigen Antworten finden Sie unter [www.mieterverein-bochum.de/kommunalwahl2020](http://www.mieterverein-bochum.de/kommunalwahl2020)

## Gemeinwohlorientierung

**Der Mieterverein schlägt vor, dass die Stadt gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen bei der Vergabe von Grundstücken und Fördermitteln bevorzugt berücksichtigt, weil diese Unternehmen dauerhaft preiswert vermieten und nicht nur für 20 Jahre. Stimmen Sie dem zu?**

### Antwort B90 / Die Grünen

Ja!



### Antwort Die Linke:

Zustimmung. DIE LINKE will den Anteil der gemeinwohlorientiert bewirtschafteten Wohnungen gegenüber den profit- und renditeorientiert bewirtschafteten Wohnungen in Bochum deutlich erhöhen. Bei der Vergabe von Grundstücken und Fördermitteln sollen deshalb gemeinwohlorientierte Bauträger gegenüber profitorientierten Unternehmen bevorzugt berücksichtigt werden. Siehe dazu auch die Antwort zu Frage „Erbpacht“.



### Antwort FDP

Da sich Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohlorientierung aus unserer Sicht bedingen, gibt es hier keine Notwendigkeit einer Änderung der gängigen Vergabep Praxis. Darüber hinaus setzen wir uns als Freie Demokraten besonders dafür ein, vermehrt Wohneigentum zu schaffen, welches auch für kleine und mittlere Einkommen erschwinglich ist, da dies insbesondere ein effektives Mittel gegen Altersarmut ist.



### Antwort UWG / Freie Bürger

Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass die VBW aktuell gemeinwohlorientiert arbeitet. Die aktuelle Vergabep Praxis der



Stadt Bochum durch Bestgebotsverfahren unter Berücksichtigung der Gemeinwohlorientierung unterstützen wir. Die Vergabep Praxis muss hier ständig durch die Politik kontrolliert werden.

### Antwort SPD

Unternehmen, die sich (wie die kommunale Wohnungswirtschaft) verpflichten, eine Quote von mehr als 30 Prozent geförderten Wohnbau einzuhalten, sollen einen besseren Zugang zu Grundstücken erhalten. Für die Vergabe und Vermarktung der städtischen Grundstücke gibt es ansonsten differenzierte Vorgehensweisen und Regeln. Z. B. eine Vermarktung nach einem anonymisierten Bestgebotsverfahren (das beste Konzept bekommt den Zuschlag) oder nach der Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs. Letzteres ist besonders wichtig. Es geht nicht nur um billige Mieten, es geht immer auch um mehr Lebensqualität, Wohnumfeldverbesserungen und um eine bauliche Weiterentwicklung der Stadt mit innovativen Bebauungs- und Nutzungskonzepten. Dabei kommen durchaus gemeinwohlorientierte Unternehmen zum Zuge, so an der Kronenstraße die Wohnungsgenossenschaft Krone Bochum eG. Aber auch die Brantroper Straße oder der Ostpark liefern gute Beispiele für eine differenzierte Vermarktungsstrategie.



### Antwort CDU

Im Vergleich zu anderen Ballungsräumen haben wir in der Metropole Ruhr ein sehr moderates Niveau der Netto-Kaltmiete. Die Vergabe städt. Grundstücke für den Wohnungsbau erfolgt auf der Grundlage von Konzepten mit einem Anteil von 30 % für den sozialen Wohnungsbau. Der Wohnungsmarkt sollte auch in unserer Stadt unterschiedlichen Bedarfen Rechnung tragen. Die Stadt sollte sich beim Hebesatz für die Grundsteuer B von der derzeitigen Spitzenposition verabschieden und damit dem enormen Anstieg der „2. Miete“ entgegen wirken.



## Erbpacht

**Der Mieterverein schlägt vor, dass städtische Grundstücke nicht mehr privatisiert, sondern nur noch in Erbpacht vergeben werden, weil die Stadt dadurch mehr Einfluss auf die zu bauenden Projekte hat und nach Ablauf der Pachtzeit erneut über die Grundstücke entscheiden kann. Stimmen Sie dem zu?**

### Antwort B90/ Die Grünen

Wir finden es sinnvoll größere Projekte nach Erbbaurecht zu vergeben. Dabei sollte eine Einstiegs- miete festgelegt werden. Eine ausschließliche Vergabe aller Flächen nach Erbbaurecht halten wir für nicht praktikabel. Der Administrationsaufwand für kleinere Flächen steht zum erzielten Nutzen oft in keinem Verhältnis.



### Antwort Die Linke

Zustimmung. DIE LINKE tritt für einen grundsätzlichen Privatisierungs-Stopp ein. Wir wollen erreichen, dass die kommunale und gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung von Bauland in Bochum Vorrang erhält. Kann ein städtisches Grundstück nicht selbst bewirtschaftet werden, soll es trotzdem nicht privatisiert, sondern nach dem Erbbaurecht verpachtet werden. Und zwar möglichst an gemeinwohlorientierte Bauträger wie zum Beispiel Genossenschaften und Wohnungsbauvereine. Nach verschiedenen Initiativen unserer Fraktion zu diesem Thema konnte die Stadt zuletzt immerhin zu einer Absichtserklärung motiviert werden, dass die Vergabe nach dem Erbbaurecht in Bochum zukünftig eine stärkere Rolle spielen soll als in der Vergangenheit. Solche Ankündigungen reichen uns aber nicht. Denn Fakt ist, dass die Parteien der aktuellen Rathaus-Koalition trotzdem weiterhin regelmäßig Privatisierungen zustimmen. Wir treten zu der Kommunalwahl 2020 auch an, um mit einer gestärkten Fraktion dazu beizutragen, dass endlich ein konsequenter Privatisierungs-Stopp von städtischem Grund und Boden durchgesetzt wird.



### Antwort FDP

Für uns ist die Schaffung neuen Wohnraums für Bochum ein Kernanliegen. Deswegen lehnen wir Maßnahmen ab, die Investoren abschrecken, neuen Wohnraum zu schaffen. Insbesondere für private Vermieter würde die ausschließliche Vergabe in Erbpacht dazu führen, dass weniger neuer Wohnraum in Bochum entsteht. Stattdessen würden nur noch große Konzerne, die das Risiko des Pachtverlustes finanziell umlegen können, Wohnraum in Bochum schaffen. Wir wollen aber, dass vermehrt Bochumerinnen und Bochumer wieder in die eigene Stadt investieren können.



## Kommunalwahl Der Kampf ums Rathaus

### Antwort UWG / Freie Bürger

Erbpacht als einzige Möglichkeit städtische Grundstücke zu vergeben, lehnen wir ab. Erbpacht ist eine Möglichkeit, die allerdings im Einzelfall geprüft werden sollte. Wir sehen auch die Chance, durch Erbpacht Grundstückskosten zu senken und die Mieten langfristig moderat zu halten; Spekulationen mit Grundstücken können dadurch vermieden werden.



### Antwort SPD

Unser Wahlprogramm sieht eine Vorrangprüfung für Erbbaurechte vor.



### Antwort CDU

Über das Planungsrecht ist ausreichender Einfluss auf die Gestaltung von Projekten gegeben. Die Vergabe von Erbbaurechten kann eine sinnvolle Erleichterung besonders zur Bildung von Wohnungseigentum – auch als Altersabsicherung – für weniger einkommensstarke Mitbürger sein. Zu beachten ist, dass kurze Laufzeiten bei Erbbaurechten aus Finanzierungssicht problematisch sein können.



## VBW

**Der Mieterverein schlägt vor, dass die Stadt ihre Mehrheit in den Gremien der VBW dazu nutzt, dieses Wohnungsunternehmen auf gemeinwohlorientiertes Wirtschaften festzulegen. Konkret soll die VBW mehr Zurückhaltung bei der Miete üben und auch bei Neuvermietungen den Mietspiegelwert grundsätzlich nicht überschreiten. Im Gegenzug soll die Stadt auf Renditeausschüttungen der VBW verzichten. Stimmen Sie dem zu?**

### Antwort B90/ Die Grünen

Natürlich wäre ein rein kommunales Wohnungsbaunternehmen in Bochum wünschenswert.

Doch aktuell haben wir in der VBW auch noch Anteilseigner, die dem entgegenstehen. Gleichwohl wachsen unsere Gestaltungsmöglichkeiten mit der Erhöhung der Geschäftsanteile nicht unerheblich.

...

Wir fordern, dass die VBW die Erhöhungsmöglichkeiten der Miete nicht maximal bis zur ortsübliche Vergleichsmiete ... ausreizt, sondern eigene Kriterien für die Mieterhöhung festlegt, die unter den gesetzlichen Vorgaben liegen. ...

Die Stadtwerke benötigen die Ausschüttung um den erfolgten Kauf der zusätzlichen VBW-Anteile im Wert von 38 Mio. € zu refinanzieren. Die Stadt Bochum könnte theoretisch ihrerseits die Ausschüttungserwartung an die Stadtwerke um diesen Betrag senken und so Mietpreissteigerungen abdämpfen. Der im städtischen Etat dann entstehende Fehlbetrag müsste allerdings an anderer Stelle kompensiert werden, etwa im Bereich freiwilliger sozialer oder kultureller Leistungen.

...

### Antwort Die Linke

Zustimmung. DIE LINKE setzt sich in Bochum seit langem dafür ein, dass die VBW zu einem gemeinwohlorientierten Unternehmen umgebaut wird. Ein mehrheitlich städtisches Wohnungsunternehmen sollte nicht dafür da sein, auf Kosten der Mieterinnen und Mieter Gewinnausschüttungen in Millionenhöhe zu erwirtschaften. Mit einer Anfrage konnten wir nachweisen, dass die VBW im Jahr 2018 bei 1.000 Bochumer Wohnungen die Mieten an die Obergrenze des gerade noch so Legalen erhöht hat. 2017 waren von solchen maximal möglichen VBW-Mieterhöhungen sogar 2.000 Bochumer Haushalte betroffen. Damit muss Schluss sein.

Angesichts der Krise im Bereich des bezahlbaren Wohnens haben wir bereits in dieser Wahlperiode eine Änderung des VBW-Gesellschaftervertrags beantragt, um das mehrheitlich städtische Unternehmen auf gemeinwohlorientierte Ziele zu verpflichten: ...

20



### Antwort FDP

Die Schaffung von Wohnraum und insbesondere der Mietpreis regeln sich unter anderem über das Wohnraumangebot. Damit die VBW auch künftig Wohnraum schaffen kann, ist es erforderlich, dass diese auch weiterhin wirtschaftlich handelt. Wirtschaftliches und gemeinwohlorientiertes Handeln schließen sich dabei aber nicht aus. Viele Neubauten der VBW werden öffentlich gefördert. Zudem wurde 2016 der VBW-Stiftung gegründet, mit der Projekte der Jugend- und Altenhilfe, der Bildung und Erziehung sowie des Wohlfahrtswesens gefördert werden. Eine VBW, die wirtschaftlich agiert, hat ausreichende finanzielle Mittel, um die Quartiersentwicklung voranzutreiben und bestehenden Wohnraum zu sanieren. Das führt zu modernem Wohnraum in ausreichender Menge, sodass ein Anstieg der Mietpreise vermieden werden kann.



### Antwort UWG / Freie Bürger

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH ist ein privatwirtschaftlich geführte Unternehmung, in welcher die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung ihre Aufgaben gemäß Gesellschaftsvertrag wahrnehmen. Die Strategie „VBW 2030“ bildet die Grundlage des wirtschaftlichen Handelns und sieht u. a. die wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Verantwortung des Unternehmens im Fokus. Daraus ergeben sich die notwendigen Entscheidungen. Ein Verzicht auf eine Rendite des eingesetzten Kapitals ist u. E. nicht mit dem Geschäftszweck einer GmbH vereinbar. Die von kommunalen Wohnungsunternehmen zu liefernde sog. städtische Rendite wird umfänglich von der VBW geliefert.



### Antwort SPD

Die Mieten der VBW bewegen sich in einem sozial angemessenen und wirtschaftlich verantwortbaren Rahmen. Sie sind fair. Von 2008 bis 2018 stieg die Miete im Bestand von 4,46 Euro/qm auf 5,52 Euro. Und: Auch für die VBW gilt der Mietspiegel. Die Ausschüttung war ein wichtiger Beitrag der VBW zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes (die Vorgabe der Kommunalaufsicht war 160 Millionen Euro dauerhaft einzusparen). Wenn die Finanzsituation eine andere ist, kann man über eine Minderung der Renditeausschüttung ernsthaft nachdenken. Vorher (leider) nicht.



### Antwort CDU

Die VBW ist ein wichtiges Instrument kommunaler Wohnungspolitik. Die Gesellschaft investiert erheblich in den Neubau von Wohnungen, in die Sanierung des Altbestandes und engagiert sich in der Quartiersentwicklung. Sie arbeitet als ein Akteur unter vielen im Wohnungsmarkt und muss sich marktgerecht verhalten. Insofern kann es keine Privilegierung von Mietern dieser Gesellschaft geben. Wer sollte auch diese privilegierten Mieter auswählen? Das Gemeindefinanzrecht verlangt eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals.



## Bestandsmaßnahmen

**Der Mieterverein schlägt vor, preiswerten Wohnraum auch durch konkrete Maßnahmen im Bestand zu sichern, etwa kleinteilige Quartiersbeobachtung, Sanierungshilfen, Ankauf und Sanierung von Problemimmobilien nach Beispiel Gelsenkirchen oder Bekämpfung von Zweckentfremdung.**

### Antwort B90 / Die Grünen

Ja, außerdem sprechen wir uns für folgende Maßnahmen aus:

- bau- und ordnungsrechtlichen Druck auf Immobilien mit erheblichem Sanierungsbedarf erhöhen
- Ankauf und Entwicklung einzelner problematischer Immobilien durch die VBW
- Festlegung von ökologischen und sozialen Kriterien, wenn nach §34 BauGB gebaut wird
- Wohnungstausch und Umzugshilfe für Senioren, die von alten großen Wohnungen in kleine neue Appartements ziehen möchten: so kann im Gegenzug Platz für junge Familien entstehen
- bestehende Gebäude aufstocken
- Die Qualität des Wohnungsbestands muss durch Renovierung und Sanierung gesichert werden.



### Antwort Die Linke

Zustimmung. Laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung fehlen in unserer Stadt 25.000 Wohnungen, die für Geringverdiener\*innen bezahlbar sind. Ein Problem dieser Größenordnung lässt sich nicht durch Wohnungsneubau lösen: Selbst wenn hundert Prozent des zur Verfügung stehenden Baulands für dauerhaft mietpreisgebundenen Wohnungsbau genutzt würde, wird das nicht reichen. Daher sind Maßnahmen zur Senkung des Mietpreinsniveaus und zur Aktivierung von Leerständen nötig. Wir fordern unter anderem den Umbau leerstehender Ladenlokale und Büros zu bezahlbarem Wohnraum. Um leerstehende Wohnungen zu aktivieren und umgekehrt die Umnutzung zu Gewerbeflächen zu beschränken, hat DIE LINKE bereits in dieser Legislaturperiode eine Wohnraumschutzsatzung für Bochum beantragt. ...



### Antwort FDP

Im Rahmen des Wohnraummanagements soll, wie zuvor beschrieben, eine Quartiersbeobachtung erfolgen. Es existieren bereits vielfältige Programme des Bundes und des Landes zur Sanierung von Gebäuden, sodass wir keine Notwendigkeiten für die Einrichtung eines zusätzlichen



kommunalen Programmes sehen. Vielmehr soll die Kommune aktiv bei der Nutzung dieser Programme unterstützen bzw. diese selbst nutzen, um den eigenen kommunalen Haushalt zu entlasten. Der Aufkauf von Problemimmobilien durch die Stadt kann nur als Ultima Ratio in Frage kommen.

### Antwort UWG / Freie Wähler

Volle Zustimmung zu den vorgeschlagenen Maßnahmen.



Ergänzung: Altbausanierungsförderung durch öffentliche Mittel, um den Sozialwohnungsbestand zu erhöhen.

### Antwort SPD

Das wirksamste Instrument dafür wird seit Jahren in Bochum intensiv genutzt: die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte. Fehlentwicklungen in Quartieren werden erkannt und behoben durch ein Bündel von Maßnahmen: u. a. Fassadenprogramme, Wohnumfeldverbesserung, Wohnungsanierung. Zusätzlich hat die Stadt das Kommunale Modernisierungsprogramm aufgelegt. Das Programm hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ist mit 2,7 Mio. EUR Haushaltsmitteln ausgestattet. Es soll zunächst 24 Monate lang in einem Pilotgebiet umgesetzt werden: ...



Stichwort Problemimmobilien: Das Städtebauministerium gewährte innerhalb eines Modellvorhabens in 2017 acht betroffenen Städten insgesamt 33 Millionen Euro (darunter Gelsenkirchen, aber nicht Bochum), um die am stärksten von Problemimmobilien betroffenen Kommunen zu unterstützen. Im gesamten Bochumer Stadtgebiet gibt es rund 20 Wohnhäuser, bei denen die Stadt dringenden Handlungsbedarf sieht. Doch sollen keine finanzielle Anreize geschaffen werden, dass verantwortungslose Immobilienbesitzer ihr Problem gut gelöst bekommen. Die Aussicht auf Ankäufe durch die Stadt wäre ein falsches Signal. Stichwort Zweckentfremdung: Diese würden wir bekämpfen, sobald sie ein Problem darstellt. Dies ist in Bochum aktuell nicht der Fall.

### Antwort CDU

Bei relativ niedrigem Mietniveau stellt sich die Finanzierung notwendiger Sanierungsmaßnahmen besonders für privateungsvermieter problematisch dar. Hier sind Hilfen angebracht. Der Ankauf und die Sanierung von Problemimmobilien ist von der CDU-Fraktion bereits im Rat angeregt worden. Die Zweckentfremdung von Wohnraum reduziert sich auf Einzelfälle. Hier ist die Bauordnungsbehörde gefordert. Bei der Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum wäre mehr Flexibilität wünschenswert.



**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	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524
Holger Kühn / Maraike Halfmann	44866 44869	MV Wattenscheid	96 11 432 Mo, Do: 02327 / 88403
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791		96 11 434
York Redeker	44799 44803 44807	Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Witten	96 11 436
Holger Kühn	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.