

Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

*NRW
Wohnungspolitik im alten Trott*

*Bundesregierung beschließt Entlastung
Das 65-Mio.-€-Paket*





Mitgliederversammlung

Es gab Zeiten, in denen die politische Ausrichtung des Mietervereins ebenso wie die personelle Besetzung seiner Ehrenämter heftig umstritten war – doch das ist lange her. Heute herrscht auf Mitgliederversammlungen größte Einmütigkeit: Fast alle Entscheidungen werden einstimmig getroffen. So war es auch auf der diesjährigen Mitgliederversammlung am 24. Juni.

Neuer Mann gegen Schimmel ..S. 3

Ausbildung im DoppelpackS. 3

Einladung
Von der Bürgerbeteiligung
zur KoproduktionS. 4

Neues MieterlexikonS. 4

Wegen Schimmel
4.600 € für Mieter-FamilieS. 5

Wohnungspolitik
im alten TrottS. 6

Bundesregierung beschließt
Entlastung
Das 65-Mio.-€-PaketS. 8

Mietrecht
Neues aus KarlsruheS. 10

Aktionstag Mietenstopp
Hände hoch für bezahlbaren
WohnraumS. 11

Interview
„Niemand ist freiwillig
obdachlos!“S. 12

Einstimmig wurde die 2. Vorsitzende, Christine Tölle, für weitere fünf Jahre im Amt bestätigt; einstimmig wurde der freie Platz in der Kontrollkommission mit Gunnar Cronberger besetzt und Ralf Finke im Amt bestätigt; einstimmig wurde die Satzung dahingehend geändert, dass bei „höherer Gewalt“ (wie Corona) die Mitgliederversammlung auch später als im Juni stattfinden darf; und einstimmig beschloss die Versammlung eine Resolution zur Rückerstattung zuviel gezahlter Abwassergebühren (siehe Kasten).

Zuvor hatte die Versammlung dem Vorstand ebenso einmütig Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt. Die Zahlen entwickelten sich auch durchaus positiv. Obwohl die Mitgliederzahl erneut um 302 auf jetzt noch 14.213 abgenommen hatte, endete das Geschäftsjahr nur mit einem ganz leichten Minus (ca. 18.600 € bei einem Jahresumsatz von 1,26 Mio. €). Für das jetzt laufende und die kommen-

den Geschäftsjahre rechnet der Vorstand sogar mit einer Überdeckung. Ursache ist, dass diverse Renteneintritte in der Belegschaft für eine behutsame Anpassung der Personalstärke genutzt werden.

Resolution

Neukalkulation der Abwassergebühren für alle Mieterinnen und Mieter

Der Mieterverein fordert die Stadt Bochum auf, das Urteil des OVG Münster vom 17. 05. 2022 (AZ: 9 A 1019/20) dergestalt umzusetzen, dass die Abwassergebühren neu kalkuliert und auch vergangene Abwasserbescheide durch Rücknahme der falschen Bescheide korrigiert werden. Gleichzeitig fordert der Mieterverein die Vermieterseite eindringlich auf, die sich hieraus ergebenden Rückerstattungen an Mieterinnen und Mieter weiterzugeben.

Neuer Mann gegen Schimmel

Nach dem Wegzug von Herrn Eckstein konnte der Mieterverein ein paar Monate lang keine Ortstermine – z. B. für Feuchtigkeitsmessungen – mehr anbieten. Jetzt ist ein Nachfolger gefunden. Burghard-Wolfgang Zipprick ist richtiger Bausachverständiger und hat jahrelange Berufserfahrung als Gebäudesanierer..

Als ausgebildeter Anwendungstechniker im Bereich Bautenschutz an Bauwerken ist Zipprick seit 1987 selbstständig. Durch zahlreiche Sanierungen im Hoch- und Tiefbaubereich ist ihm aufgrund seiner praktischen Berufserfahrungen im Bereich Feuchtigkeit an Bauwerken nichts mehr fremd.

2001 wurde er nach abgeschlossener Ausbildung und Prüfung im Berufsverband „Freier Sachverständiger“ im Fachbereich Bau- und Feuchtigkeitsschäden an/

in Gebäuden aller Art. Seitdem ist er als Bausachverständiger im gesamten Bundesgebiet unterwegs und seit ca. 15 Jahren auch im europäischen Raum tätig. Speziell Feuchtigkeits-, Berg- und Risschäden gehören zu seinen Schwerpunkten.

Kontakt:

Tel: 0157 83 95 03 25

Mail: feuchtigkeitsprobleme@gmx.de

Bitte klären Sie die Notwendigkeit einer Ortsbegehung vorab in der Rechtsberatung.



Ausbildung im Doppelpack

Eine massive Förderung durch die Bundesagentur für Arbeit macht es möglich: Am 12. September fangen bei uns sogar zwei Auszubildende neu an.



Fotos: M. Wenzel

Sara Bulut ist 20 Jahre jung, gebürtige Bochumerin, und hat bereits eine Ausbildung zur Sozialassistentin absolviert.



Yusuf Yildirim ist 22 Jahre jung, geboren in Witten, und hatte nach dem Abitur zunächst ein Studium aufgenommen.

Kosten für Ortstermine:

Im Preis von aktuell 95 € sind Anfahrt, Kurzgutachten und Mehrwertsteuer enthalten.

Einladung

Von der Bürgerbeteiligung zur Koproduktion

Die Forderung nach neuen Formen der Bürgerbeteiligung wird in Bochum im Zusammenhang mit Stadtumbauprojekten, der Schließung von Schwimmbädern oder der Neuausweisung von Bauflächen immer größer. Auch seit dem Erscheinen der Neuen Leipzig Charta „Die transformative Kraft der Städte“, dem Leitdokument für eine zeitgemäße Stadtpolitik, wird der Beteiligung eine wichtige Aufgabe beigemessen.

In der Praxis sind in den vergangenen Jahren vielfältige neue Formen der Kooperation von Politik, Verwaltung und betroffenen Bürger:innen entstanden, die über ein bloßes Abfragen von Bürgermeinungen weit hinausgehen. Ein vielfach benutzter Begriff dafür ist „Koproduktion“. Gemeint ist damit, dass auch Bürger:innen von der Idee eines Projekts bis zur Umsetzung mitwirken und dabei besondere Rollen einnehmen. Über die einmalige Einbindung hinaus können sie so als konkret Betroffene mit spezifischem Wissen und ehrenamtlichem Engagement eigene Impulse setzen.

Dieses Konzept der koproduktiven Beteiligung wird der Stadtforscher Stephan Willinger vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt-

und Raumforschung in Bonn vorstellen und mit konkreten Beispielen aus der kommunalen Praxis erläutern. Im Anschluss an seinen Vortrag wird Zeit zur Diskussion sein, ob zukünftige Stadtentwicklungsprojekte auch in Bochum von diesem koproduktiven Ansatz lernen können.

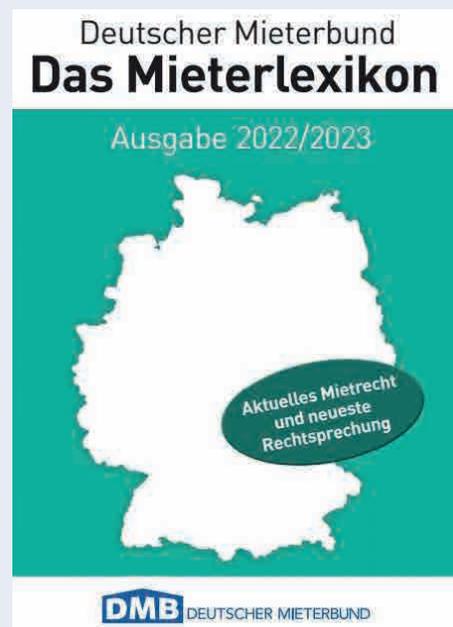
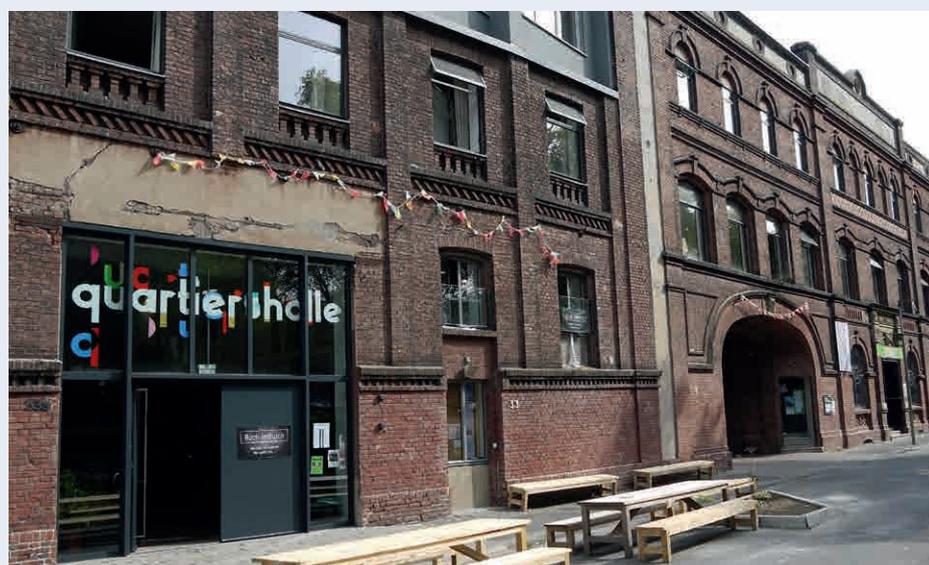
Wann? Donnerstag, 29. September, 18 Uhr

Wo? Kofabrik (Stühmeierstraße 33)

Referent: Stephan Willinger (Stadtforscher am Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung - BBSR)

Eintritt: frei

Veranstalter:innen: Bündnis Gutes Wohnen für Bochum, VHS, Mieterverein



Das neue Mieterlexikon, Ausgabe 2022/2023

Das Standardwerk für Mieter:innen – komplett aktualisiert!

Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien. Die Neuausgabe 2022/2023 berücksichtigt die zahlreichen gesetzlichen Änderungen und Gerichtsurteile seit der letzten Auflage und bringt Sie auf den neuesten Stand.

Die Mietrechtsexperten des Deutschen Mieterbundes beantworten präzise und nachvollziehbar die wichtigen Fragen rund um die Miete und das Wohnen:

- Betriebskosten
- Schönheitsreparaturen
- Mietkaution
- Kündigungsschutz und Eigenbedarf
- Mieterhöhung und Mietpreisbremse
- Wohnungsmängel und Mietminderung
- Modernisierung und vieles mehr

Weit über 2000 Hinweise auf Gerichtsentscheidungen! Für 16 € erhältlich in unseren Geschäftsstellen.

Wegen Schimmel

4.600 € für Mieter-Familie

Die Terrassenhäuser an der Girondelle in Steinkuhl sind ein bisschen aus den Schlagzeilen geraten in den letzten Jahren. Das heißt aber nicht, dass es dort keine Probleme mehr gibt. 2018 strich mit der TAG Brandenburg, die mit so hochfahrenden Sanierungsplänen gestartet war, eine weitere Vermieterin die Segel. Es übernahm die Portfolio Oberhausen GmbH. Die musste jetzt an eine Mieter-Familie über 4.600 € zahlen. Die Mitglieder des Mietervereins hatten wegen umfangreichen Schimmelbefalls die Miete gemindert und auf Mängelbeseitigung geklagt.

Am 1. Juli 2016 war die Familie in die 4-Zimmer-KDB-Wohnung in dem Terrassenbau eingezogen. Schon bald stellten sich Schimmelprobleme ein, die immer mehr Räume betrafen. Ab 2020 minderte die Familie die Miete – nach Beratung durch den Mieterverein um bis zu 50 %. Denn es gab zu diesem Zeitpunkt praktisch keinen Raum mehr in der Wohnung, der nicht von Schimmel befallen war. Durch die TAG Brandenburg wurde der Schimmel mehrfach überpinselt, ohne die Ursachen zu beseitigen. Die neue Eigentümerin Portfolio Oberhausen ließ eine Besichtigung durchführen, aber außer dass Fotos gemacht wurden, geschah weiter nichts.

Im Januar 2021 reichte es der Familie – sie reichte Klage ein. Die Klage verfolgte zwei Ziele: zum einen, die Vermieterin dazu zu verpflichten, die Mängel endlich zu beseitigen, und zum anderen, festzustellen, dass die Mieterfamilie berechtigt war und weiterhin sei, die Miete um 50 % zu mindern. Denn ab Einreichung der Klage zahlten sie wieder die volle Miete, wenn auch unter Vorbehalt.

Nanu? Warum einfach, wenn's auch umständlich geht? Wäre es nicht einfacher gewesen, weiter zu mindern und darauf zu warten, dass die Vermieterin auf Zahlung klagt? „Das war früher mal“, sagt Rechtsanwalt Marc Engelbertz, der die Klage für den Mieterverein vertreten hat. „Heute ist das durch die



Die Terrassenhäuser an der Girondelle gehören seit Jahrzehnten zu Bochums Problemimmobilien.

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs deutlich komplizierter geworden. Man kann nicht mehr einfach drauflos mindern, und wenn sich später herausstellt, dass es zu viel war, zahlt man halt nach. Heute riskiert man eine fristlose Kündigung, wenn man zwei Monatsmieten im Rückstand ist, weil man zu viel oder gar völlig grundlos gemindert hat. Und bei Feuchtigkeitsschäden ist die Sache besonders riskant, weil man die durch falsches Lüften auch selbst verursachen kann.“

Dass war hier aber offensichtlich nicht der Fall. Die Vermieterin räumte die Schäden vorbehaltlos ein, beantragte aber trotzdem, die Klage abzuweisen, da die Män-

gelbeseitigung bereits in Auftrag gegeben sei.

Vor Gericht schlossen die Parteien dann einen Vergleich. Demnach erhielt die Mieterfamilie für ihre Minderungsansprüche bis zum 1. 3. 2022 noch 4.629,24 € – zusätzlich zu dem Geld, das sie schon vor Einreichung der Klage gemindert hatte. Da die Schadensbeseitigung bereits in Auftrag gegeben war, wurde der Rechtsstreit damit für erledigt erklärt. Rechtsanwalt Engelbertz: „Ein Beispiel dafür, dass es bei Wohnungsmängeln um richtig viel Geld geht, und dass man gut daran tut, seine Interessen konsequent bis zu Ende zu verfolgen.“

Wohnungspolitik im alten Trott

Trotz einiger guter Ansätze werden die im Koalitionspapier angekündigten Maßnahmen nicht reichen, um eine Wende in der Wohnungspolitik einzuleiten. Das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ bewertet den von CDU und Grünen geschlossenen Koalitionsvertrag für NRW aus wohnungspolitischer Sicht als unzureichend.

Trotz der immensen Bedeutung der Wohnungspolitik wird diesem Bereich nur ein unangemessen kleiner Raum im Koalitionsvertrag zugestanden. Bei den wenigen Vorhaben mangelt es vor allem an konkreten Maßnahmen. Viele Aussagen sind stattdessen unterschiedlich interpretierbar oder als Prüfaufträge formuliert.

„Es ist schon bemerkenswert, dass einerseits bedeutungsschwanger ein Recht auf Wohnen zum Staatsziel in die Landesverfassung eingeführt werden soll, andererseits die echten konkreten Verbesserungen zur früheren Politik mit der Lupe im Vertrag gesucht werden müssen,“ meint Hans-Jochem Witzke, Sprecher des Bündnisses und Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW. „Es gibt immer noch zu wenige Ansätze, um die drängende Problematik der hohen Wohnkostenbelastungen und des zu knappen bezahlbaren Wohnraums zu lösen.“

Kaum mehr als bisher

Besonders bei der Wohnraumförderung zeigt sich die zukünftige Landesregierung wenig ambitioniert: 45.000 geförderte Wohnungen bis 2027 sind kaum mehr als bisher! Das Doppelte und Dreifache tut Not, zumal der Bund seine Förderung kräftig erhöhen will. Die sollte auch in NRW ankommen. Gleichzeitig findet das Land bereits jetzt in der Wohnungswirtschaft nicht genügend investitionsbereite Abnehmer für die Wohnraumfördermittel, die durch die NRW.BANK ausgereicht werden. Es gibt keinen Hinweis im Koalitionsvertrag darauf, wie dieser Widerspruch künftig aufgelöst werden soll!

Das Bündnis begrüßt zwar die angekündigte Erhöhung der Modernisierungsförderung, diese sollte aber nicht auf Kosten der Neubauförderung gehen. Gleiches gilt für den angekündigten „Dritten Förderweg“ für preisgedämpftes Bauen: Dieser darf kein Fluchtweg sein, weil bislang Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung nicht abgerufen werden. Einzig, wenn er ausschließlich mit zusätzlichen Mitteln aus dem Landeshaushalt geschaffen wird, kann so überhaupt ein positiver Beitrag geleistet werden.

Kein Konzept

Außerdem fehlt es an einem Konzept, welche Akteur:innen dauerhaft günstigen Wohnraum schaffen und erhalten sollen: Die Chance, mit einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in NRW voranzubringen, möchte die Koalition bewusst nicht wahrnehmen. Begrüßenswert ist hingegen die angekündigte Unterstützung von kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften. Jedoch bleibt auch hier unklar, wie dies geschehen soll und wo dies über bestehende Angebote hinausgeht.

Die knappe Formulierung zu Einkommensgrenzen bei Baugruppen und Genossenschaften ist zudem völlig unverständlich. Das reale Problem solcher Gesellschaften liegt bei oftmals fehlendem Eigenkapital in der Gründungsphase. Hier ist Starthilfe durch das Land ge-



Das Bündnis „Wir wollen wohnen“ hatte einen Forderungskatalog zur Wohnungspolitik in NRW veröffentlicht, zu finden unter https://www.wir-wollen-wohnen-nrw.de/fileadmin/user_upload/Forderungen_Wir_wollen_wohnen.pdf.

fragt, damit solche Angebote für breite Bevölkerungsschichten finanziell infrage kommen.

Kleiner Schritt

Im Bereich des Mieterschutzes begrüßt das Bündnis eine Überarbeitung der sogenannten „Mieterschutzverordnung“, warnt aber zugleich davor, bei der wissenschaftlichen Untersuchung die Fehler der Vergangenheit zu wiederholen. Das Gutachten der vorherigen Landesregierung war methodisch und inhaltlich heftig kritisiert worden.[1] Nach Auffassung des Bündnisses findet die Verordnung daher in viel zu wenigen Kommunen NRWs Anwendung. Die angekündigte Erhöhung der Kündigungsfrist bei Umwandlung in Eigentumswohnungen auf 8 Jahre ist ein kleiner Schritt in die richtige Richtung, hilft aber wenig, wenn nicht auch die anderen Mieterschutzvorschriften angemessen Anwendung finden.

Hinsichtlich der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen scheint die neue Landesregierung weder eine Umwandlungsverordnung auf Landesebene zu beabsichtigen noch den Kommunen den nach dem Baulandmobilisierungsgesetz vorgesehenen Genehmigungsvorbehalt ermöglichen zu wollen.

Bodenpolitik

Überraschend umfangreich äußern sich die Koalitionär:innen im Bereich der Bodenpolitik. Förderung von Konzeptvergaben, auch bei landeseigenen Grundstücken und in Kommunen mit Haushaltssicherungskonzepten, sowie die verstärkte Abgabe in Erbpacht sind aus Sicht des Bündnisses richtige Schritte. Welche genaue Rolle der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes zukünftig aber spielen soll, geht aus dem Koalitionsvertrag nicht hervor. Er könnte zu einem Instrument kluger, gemeinwohlorientierter und langfristig angelegter Bodenpolitik entwickelt werden.

Positiv werden die Ansätze zum studentischen Wohnen und zur Barrierefreiheit gesehen. Die angekündigte Ermittlung des Bedarfs an rollstuhlgerechtem Wohnraum zeigt, dass die Landesregierung hier endlich Verantwortung übernehmen will. Auch die Umsetzung von Barrierefreiheit entsprechend geltenden Normvorgaben folgt langjährigen Forderungen der Sozialverbände. In diesen Bereichen sind die

Koalitionär:innen den Forderungen des Bündnisses fast deckungsgleich nachgekommen.

Wohnungslosigkeit

Mit der Erklärung, die Wohnungslosigkeit bis 2030 zu beseitigen, hat sich die neue Landesregierung ein ambitioniertes Ziel gesetzt. Mit dem angestrebten Ausbau von Housing-First-Angeboten wird richtigerweise ein Fokus auf die Notwendigkeit gerichtet, eine ausreichende Anzahl von Mietwohnungen für Wohnungslose zur Verfügung zu stellen. Insgesamt fehlt aber eine Aussage zu einer intensiven Verzahnung zwischen Bau- und Sozialministerium, verbunden mit der Einbeziehung der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und deren Verbände und den bestehenden Angeboten und Erfahrungen der Freien Wohlfahrtspflege.

Schrottimmobilien

Bei der Überwindung der Probleme mit Schrottimmobilien wird hingegen die Sicht der Bewohner:innen in keiner Weise berücksichtigt; eine Partizipation scheint hier nicht geplant zu sein. Auch fehlt es an konkreten Ideen, wie Lösungen in diesem Bereich gefunden werden sollen.

Fazit

Insgesamt mangelt es dem Koalitionsvertrag an einem Fokus auf die drängenden Probleme des Landes: Es fehlt



Foto: MHKGB NRW 2007 / F. Berger

Weiterhin zuständig für die Düsseldorfer Wohnungspolitik: Ina Scharrenbach (CDU)

vor allem in den Ballungsräumen bezahlbarer Wohnraum, die Belastungen insbesondere für Mieter:innen-Haushalte steigen ungebremst. Die Perspektive der Betroffenen taucht zudem im Koalitionsvertrag nicht auf! Mit den aufgezeigten Ansätzen bewegt sich die schwarz-grüne Landesregierung zwar in einigen Punkten in die richtige Richtung, absehbar wird sich die Situation aber wegen der zu zaghaften Bemühungen für die Menschen kaum bessern. Aufbruch geht anders!

[1] Zur Kritik des Bündnisses siehe: <https://www.wir-wollen-wohnen-nrw.de/aktuelles/stellungnahme-mantelgutachten-der-empirica-ag>



Haushaltsauflösungen



Entrümpelungen



Entsorgungen



Transporte



bodo
packt
an

bodo
SCHAFFT CHANCEN

bodo e.V.
Schwanenwall 36 – 38
44135 Dortmund
Mo. bis Fr. 9 – 16 Uhr
www.bodoev.de

Rufen Sie uns an – wir erstellen Ihnen ein unverbindliches Angebot.
Tel.: 0231 – 950 978 0 | E-Mail: transport@bodoev.de
Ansprechpartnerin: Brunhilde Posegga-Dörscheln

Bundesregierung beschließt Entlastung

Das 65-Mrd.-€-Paket

Noch mehr Vorab-Reklame für ein Produkt, das es noch gar nicht gab, hat man selten erlebt. In den letzten Tagen, bevor die Bundesregierung am 4. September ihr 3. Entlastungspaket aufschnürte, überschlug sie sich geradezu mit Eigenlob, ohne Details zu verraten. Finanzminister Christian Lindner nannte die geplanten Hilfen gegen sich überschlagende Energiepreise sogar „wichtig“. Was dann am Sonntag auf einer eigens einberufenen Pressekonferenz vorgestellt wurde, war dann in der Tat kein Pappenstiel. Zusätzlich zu den 30 Mrd. € aus den ersten beiden Entlastungspaketen will die Bundesregierung noch einmal 65 Mrd. € bereitstellen, um die Folgen der Energiekrise zu dämpfen.

Auch im Detail sind Maßnahmen dabei, die man durchaus als sinnvoll bezeichnen kann. Die wichtigsten:

Mehr Wohngeld: Deutlich mehr Haushalte als bisher – nämlich 2 Mio. – sollen Wohngeld bekommen. Zum Vergleich: Ende 2020 waren es knapp 620.000. Zusätzlich soll das Wohngeld eine dauerhafte Klima- und Heizkostenkomponente bekommen, eine alte Forderung des Deutschen Mieterbundes. Für Menschen, die bereits zu den bisherigen Konditionen Wohngeld bekommen oder noch in diesem Jahr beantragen, wird es einen weiteren einmaligen Heizkostenzuschuss geben: allerdings nur 415 € für einen 1-Personen-Haushalt, 540 € für 2 Personen, 100 € mehr für jede weitere Person.

Energiepauschale: Die Energiepauschale in Höhe von 300 €, die für Berufstätige bereits im Frühjahr beschlossen worden war, soll es nun auch für Rentner:innen geben. Studierende erhalten 200 €.

Strompreisbremse: Für den Basisverbrauch an Strom soll eine Preisbremse eingeführt werden.

Gaspreis: Als Ausgleich für die Gasumlage wird die Mehrwertsteuer auf den gesamten Gasverbrauch bis Ende März 2024

von 19 auf 7 % gesenkt. Eine Deckelung des Basisverbrauchs wie beim Strom ist jedoch nicht vorgesehen, obwohl die Gaspreise mindestens ebenso ansteigen.

Energiesperren: Verbraucher:innen, die ihre Rechnungen für Strom oder Gas nicht bezahlen können, sollen vor einem Lieferstopp geschützt werden – wie lange, wurde nicht bekannt.

CO2-Preis: Die für den 1. Januar 2023 geplante Erhöhung des CO2-Preises um 5 € pro Tonne wird um ein Jahr verschoben. Auch die nächsten Erhöhungen verschieben sich dann entsprechend.

Bürgergeld: Zum 1. Januar wird das ALG II abgelöst durch ein Bürgergeld. Der Regelsatz liegt mit rund 500 € dann 50 € höher als beim ALG II.

Kindergeld: Das Kindergeld soll für das 1. und 2. Kind um je 18 € steigen, der Kinderzuschlag wird erneut erhöht auf 250 € ab den 1. Januar 2023. Diesen bekommen Eltern, deren Einkommen für den eigenen Lebensunterhalt ausreicht, nicht aber für die gesamte Familie.

Keine neuen Schulden

Finanziert werden soll das ganze Paket ohne neue Schulden. Für knapp die Hälfte

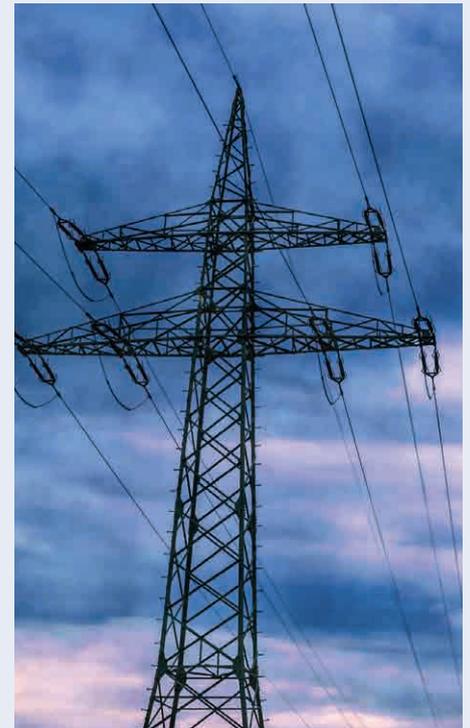


Foto: Felix Mittermeier auf Pixabay

te des Betrages von 65 Mrd. € gibt es Luft im Haushalt. Zusätzlich will die Bundesregierung die Gewinne der Energiefirmen abschöpfen. Auch die seit längerem diskutierte Mindestbesteuerung von international tätigen Konzernen will die Bundesregierung nun umsetzen – am besten europaweit, zur Not aber auch im Alleingang.

Kein Kündigungsstopp

Das vom Deutschen Mieterbund geforderte Kündigungsmoratorium für Mieter:innen, die eine Heiz- oder Nebenkostennachforderung nicht bezahlen können, findet sich hingegen nicht im Paket. Auch der vom DMB geforderte Mietensstopp lässt weiter auf sich warten. DMB-Präsident Lukas Siebenkotten ist denn auch nur halb zufrieden mit dem Paket: „Wo sind das Kündigungsmoratorium, der Energiepreisdeckel und die Heizkostenzuschüsse für einkommensschwache Haushalte ohne Wohngeldanspruch? Wir sind enttäuscht, dass die Ampel-Koalition die Mieterinnen und Mieter mit ihren immer höheren Wohnkosten trotz aller Ankündigungen nicht ausreichend entlastet.“

Nicht bibbern

Forderungen aus der Wohnungswirtschaft, wegen der Gasknappheit die Mindesttemperatur in Wohnräumen senken zu dürfen, sind aktuell vom Tisch. Mieter:innen haben weiter Anspruch auf mindestens 20 bis 21 Grad am Tag und 17 bis 18 Grad nachts, sonst liegt ein Mangel vor. Nach einer aktuellen Verordnung dürfen Mieter:innen aber selbst Raumtemperaturen senken, um Energie zu sparen. Schäden am Gebäude, u.a. Schimmel dürfen dabei nicht entstehen. Lüften wird daher noch wichtiger. Beim richtigen Lüften helfen günstige Luftfeuchtheitsmesser für 10 bis 15 Euro.



Hohe Energiekosten können ALG-II-Anspruch auslösen

Übernahme von Nachzahlungen

Viele Mieter:innen werden wegen der enorm gestiegenen Energiekosten hohe Nachforderungen mit ihren nächsten Heizkostenabrechnungen bekommen. Unter bestimmten Umständen kann man dafür eine Unterstützung durch das Jobcenter bekommen. Das gilt aktuell beim ALG II, wird aber auch beim kommenden Bürgergeld funktionieren.

Arbeitslosengeld II bekommen in den meisten Fällen Menschen, die kein Arbeitseinkommen haben. Aber auch die, die zwar ein Einkommen erzielen, das aber zur Deckung des Bedarfs nicht reicht, können ALG II beziehen. Man nennt sie „Aufstocker:innen“. Wobei man das Wort „Bedarf“ nicht missverstehen darf als das, was man selbst glaubt, zum Leben zu brauchen. Bedarf bedeutet: Regelsatz (derzeit 449 € für eine Einzelperson) plus Kosten der Unterkunft (Miete plus Nebenkosten, soweit sie angemessen sind).

Die kalten Nebenkosten und auch die Heizkosten sind Bestandteil der „Kosten der Unterkunft“. In dem Monat, in dem eine Betriebskostenabrechnung kommt, die mit einer Nachzahlung endet, sind die Kosten der Unterkunft höher als sonst. Also steigt auch der Gesamtbedarf. Das kann dazu führen, dass Einkommen, die

normalerweise ausreichen, den Bedarf zu decken, in diesem Monat unzureichend sind. Das kann einen Anspruch auf ALG II auslösen, wie auch das Ministerium für Arbeit und Soziales bestätigte.

Ein Rechenbeispiel:

1.600 € Nettoeinkommen
 - 100 € Grundfreibetrag
 - 200 € Erwerbstätigenfreibetrag
 = 1.300 € anrechenbares Einkommen

450 € Regelbedarf
 + 600 € Miete + Nebenkosten,
 Wohnung ist angemessen
 = 1.050 € Bedarf in normalen Monaten
 => kein Anspruch auf Transferleistung

aber dann Betriebskostenabrechnung mit 1.000 € Nachzahlung im Januar:
 => 2.050 € Bedarf im Monat der Abrech-

nung
 => Anspruch auf 750 € ALG II einmalig

Für Menschen, die bereits im ALG-II-Bezug sind, reicht es, die Heizkostenabrechnung beim Jobcenter einzureichen. Die Nachzahlung muss übernommen werden, wenn die Wohnung angemessen ist. Menschen, die bisher kein ALG II beziehen, müssen es für den Monat, in dem die Heizkostenabrechnung fällig wird, beantragen. Das ist umständlich, kann sich aber lohnen, wie die Rechnung zeigt.

Einen Haken gibt es allerdings: Eine Heizkostennachforderung muss in der Regel nach 30 Tagen beglichen werden, wenn die Abrechnung nicht zu beanstanden ist. Ganz so schnell dürfte ein ALG-II-Antrag nicht bewilligt werden. Man wird also die Vermieterin um Geduld bitten oder in Vorleistung treten müssen.



BGH

Neues aus Karlsruhe

Kosten für die Miete von Rauchmeldern gehören nicht in die Betriebskostenabrechnung

Der Fall

Nach dem Einbau von Rauchmeldern, legte die Vermieterin die Kosten für die Anmietung und Wartung über die Nebenkosten um. Ihr Mieter zahlte die Kosten für die Anmietung jedoch nicht.

Die Entscheidung

Im Mietvertrag waren alle Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung umlagefähig. Anmietkosten von Rauchmeldern werden in der Verordnung nicht explizit aufgeführt, im Gegensatz zu Heizkostenverteilern oder Wasserzählern an anderen Stellen. Sie fallen aber jährlich und damit laufend für die Mietwohnung an, wie andere Betriebskosten auch. Der BGH hatte somit zu entscheiden, ob es sich dennoch um Betriebskosten handelt.

Die Überlegung des Gerichts: Kosten für die Anmietung fallen nur dann an, wenn die Vermieter sich dazu entscheidet, die Rauchmelder nicht zu kaufen. Letztendlich handelt es sich dabei um „verkappte Anschaffungskosten“. Da diese jedoch grundsätzlich nicht

umlagefähig sind, müssen Vermieter die Kosten auch bei der Anmietung von Rauchmeldern tragen.

Fazit

Die Entscheidung des BGH stärkt die Rechte für Mieter:innen. Bislang hatten Gerichte hier unterschiedlich geurteilt. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes berührt nicht die Kosten für die Funktionsprüfung (Wartung) der Rauchmelder. Diese Kosten dürften nach einer Änderung der Bauordnung für NRW grundsätzlich abgerechnet werden.

**BGH-Urteil vom 11.05.2022
VIII ZR 379/20**

Vermieter:innen müssen mitteilen, wer sich beschwert

Der Fall

Ein Mieter behauptete, es käme durch seinen Nachbarn zu starken Geruchsbelästigungen und Ungezieferbefall im Treppenhaus. Aufgrund dieser Beschwerde führte die Vermieterin eine Begehung der Wohnung durch. Bei der Begehung zeigte sich ein „verwahrloster Zustand“.

Der betroffene Mieter verlangte von der Vermieterin Auskunft darüber, wer sich über ihn beschwert habe. Dies lehnte

die Vermieterin unter Hinweis auf das Datenschutzrecht ab.

Die Entscheidung

Der BGH entschied, es bestehe ein entsprechendes Auskunftsrecht des Mieters. Dabei habe aber eine Abwägung der verschiedenen Interessen stattzufinden. Ein wichtigstes Kriterium bei dieser Entscheidung sei, ob die Hinweise zutreffend waren oder „wider besseren Wissens“ gemacht wurden.

Solche Behauptungen können das Ansehen des Mieters beeinträchtigen. Stellten sich die Vorwürfe im Nachhinein als falsch heraus, hätte der betroffene Mieter einen Unterlassungsanspruch gegen den sich beschwerenden Nachbarn. Er kann diesen jedoch nur geltend machen, wenn er dessen Identität kennt.

Fazit

Vermieter:innen sind grundsätzlich verpflichtet, auf Verlangen mitzuteilen wer sich beschwert hat. Beschwerden über Nachbarparteien sollten auch aus diesem Grunde gründlich geprüft werden und objektiven Tatsachen entsprechen. (mag)
**BGH-Urteil vom 22.02.2022
VI ZR 14/21**

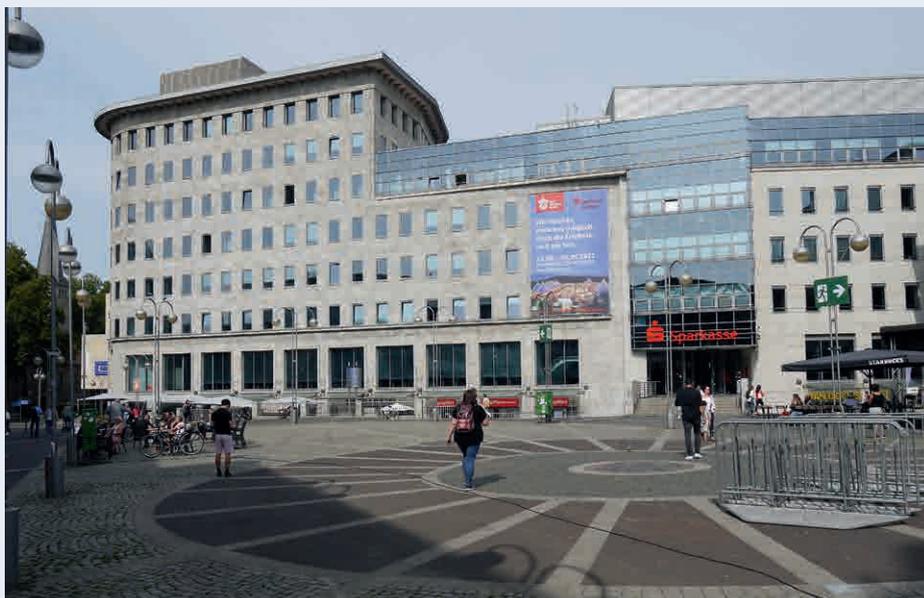


**In Bochum Kundgebung
auf dem Dr.-Ruer-Platz,
Samstag, 8. Oktober,
12:00 – 15:00 Uhr**

Mit Infoständen

- der Verbarucherzentrale
- des Caritasverbandes
- des Mietervereins

über Hilfen bei drohender Energiearmut. Denn die Energiekosten steigen aktuell noch stärker als die Mieten. Was tun, wenn noch mehr sparen einfach nicht mehr geht?



Immer wieder Schauplatz von Kundgebungen aller Art: der Dr.-Ruer-Platz im Herzen der City

Interview

„Niemand ist freiwillig obdachlos!“

Im Februar 2021, mitten während des plötzlichen und heftigen Kälteeinbruchs, machte ein WDR-Film über die Situation von Obdachlosen in Bochum Schlagzeilen. Der Film zeigte Obdachlose, die bei klirrendem Frost vergeblich um Aufnahme in den Tagesaufenthalt baten oder stundenlang auf die Öffnung der Übernachtungsstelle warten mussten. Schon im Dezember zuvor hatte das Obdachlosenmagazin bodo das Kältekonzept der Stadt Bochum heftig kritisiert: „Das Konzept geht über kommunale Pflichtaufgaben kaum hinaus.“ Seither wurde nachgebessert am Kältekonzept, und seit Juni dieses Jahres gibt es auch ein Hitzekonzept. Mieterforum sprach darüber mit bodo-Redaktionsleiter Bastian Pütter.

MF: Sind Sie jetzt zufriedener mit den Konzepten für die Versorgung Obdachloser in Bochum?

Pütter: Man braucht besondere Kältekonzepte eigentlich nicht, wenn man eine Angebotsstruktur hat, die funktioniert. Die zunehmenden Extremwetterlagen haben eigentlich lange schon den alleinigen Fokus weg von der Frostperiode verschoben. In der Hitzewelle im August hatten wir in Dortmund, wo wir ja auch sind, zwei Todesfälle auf der Straße. Obdachlosigkeit ist eine durchgehende körperliche und psychische Belastung, und zwar zu jeder Jahreszeit. Die Leute sind im Dauerstress, die durchschnittliche Lebenserwartung auf der Straße beträgt 49 Jahre.

MF: Was meinen Sie mit „funktionierender Angebotsstruktur“?

Pütter: Wir brauchen drei Dinge. Zum einen einen sehr niedrighwelligen Zugang zu Beratung. Die Leute sind nicht so stabil, dass sie mit einem Termin nächste Woche Mittwoch etwas anfangen können. Wenn sich jemand soweit gesammelt hat, dass er oder sie gerade die Energie hat, ein Problem anzupacken, dann muss die Hilfe eigentlich sofort erreichbar sein – wie in der Suchthilfe. In dem Punkt ist Bochum aber eigentlich ganz gut aufgestellt.

Obdachlosigkeit ist eine durchgehende körperliche Belastung

Dann brauchen wir zentral gelegene Aufenthalts- und Versorgungseinrichtungen. Obdachlose sind 24 Stunden am Tag draußen, und zwar im Stressmodus: Darf ich hier sein, wo ich bin? Kommt das Ordnungsamt und vertreibt mich? Macht mich irgendjemand an? Die Leute brauchen Inseln, wo sie sich erholen können. Viele Betroffene sind wenig mobil. Mit der Zentralität sieht es in Bochum eher schlecht aus.

Und drittens muss es einen nicht beschränkten Zugang zu Schlafgelegenheiten geben. Die Kommunen sind verpflichtet, Übernachtungsmöglichkeiten bereitzustellen. Dort Zugänge zu erschweren, bürokratische Hürden einzuziehen oder Gruppen ganz auszuschließen, ist der falsche Weg.

MF: Gibt es denn ausreichend Schlafstellen in Bochum?

Pütter: Im Prinzip ist es ja ausreichend, wenn es ein Bett mehr gibt als in einer konkreten Nacht Leute vor der Tür stehen. In Bochum gibt es das Fliednerhaus, das ist neu und hat einen sehr guten Standard. Hier wird aber gerade die Zahl der Schlafplätze reduziert und gleichzeitig, befürchten wir, der Zugang beschränkt. Wir kennen aus vielen Städten das sogenannte Kostenträgermodell, das den Zugang zu Schlafplätzen an eine Kostenübernahme

z.B. des Sozialamts koppelt. Wer keine Sozialleistungen erhält, muss selbst zahlen oder draußen bleiben. Bisher lief es in Bochum eher unbürokratischer, jetzt scheint die Stadt auf dieses Modell einzuschwenken. Die Frage ist also nicht: Gibt es genug Schlafplätze?, sondern eher: Wer muss draußen bleiben?

MF: Ist das nicht ohnehin eine weit verbreitete Methode gerade im Ruhrgebiet, wo sich Stadt an Stadt reiht, dass man es für Obdachlose möglichst unbequem macht, damit sie woanders hingehen?

Pütter: Es gibt in einigen Ruhrgebietskommunen die Sorge vor Pull-Effekten, also davor, dass funktionierende Angebote Wohnungslose anziehen würden. Wir würden es aus unseren Erfahrungen eher anders beschreiben: Sind die Bedingungen zu schlecht, suchen Menschen anderswo Hilfe. Als in den Lockdowns zu Beginn der Pandemie die Versorgungsangebote in Bochum fast auf Null gefahren wurden, trafen wir Bochumer Wohnungslose dann in Dortmund an.

MF: Was müsste sich denn ändern für ein gutes Angebot?

Pütter: Wenn ich einmal etwas größer ansetzen darf: Wir brauchen wirklich so etwas wie einen Systemwechsel. Obdachlosigkeit ist nichts, was man schön machen sollte oder auch nur kann, sondern etwas,



Bastian Pütter vor dem bodo-Buchladen an der Königsallee. In dem leer stehenden Ladenlokal daneben öffnet demnächst eine Beratungsstelle.

das man beenden muss. Sie ist die oft traumatische Erfahrung, dass in individuellen Krisen Sicherungssysteme und auch private soziale Netze nicht mehr greifen und den Absturz nicht verhindern können. Der Weg zurück ist oft langwierig, schmerzhaft und funktioniert selten ohne aufwendige Unterstützung. Be-

merkenswerterweise hat, beauftragt von der EU, die Ampel im Koalitionsvertrag das Ziel festgeschrieben, bis 2030 Obdach- und Wohnungslosigkeit zu überwinden. Das geht nicht in den bisherigen Logiken.

Die Lösung, die jetzt schon Länder wie Finnland vormachen, ist, einfach nicht zu akzeptieren, dass es einen Teil der Bevöl-

kerung gibt, der unter unwürdigen Bedingungen auf der Straße lebt. Das Housing-First-Konzept sieht vor, Menschen, die ihre Wohnung verloren haben, unmittelbar und bedingungslos Zugang zu eigenem, mietvertraglich gesichertem Wohnraum zu gewähren, weil es unabhängig von moralischen Fragen die erfolgreichere und auch billigere Lösung ist, und weil die Probleme, die zum Wohnungsverlust geführt haben, sich auf der Straße nur verschärfen, dort aber nicht gelöst werden können.

MF: Davon sind wir weit entfernt.

MF: Davon sind wir weit entfernt.

Pütter: Ja. In Bochum gibt es jedes Jahr über 200, Zwangsräumungen und selbst im Coronajahr 2020 waren es noch über

130. Und das droht schlimmer zu werden. In der Energiepreiskrise droht eine Welle an Wohnungsverlusten wegen Schulden, und das ist nicht nur ein Peak, sondern wird ein langfristiges Problem, dessen Dimension wir uns bisher nicht vorstellen können.

MF: Was also muss jetzt passieren?

Pütter: Das Wichtigste ist doch, dass man es zu Obdachlosigkeit gar nicht erst kommen lässt. Der häufigste Grund sind Mietschulden. Ein Drittel der Wohnungslosen gibt an, vor dem Wohnungsverlust bei Jobcentern und Ämtern um Hilfe nachgesucht zu haben. Der Wohnungsverlust muss um jeden Preis vermieden werden. Das ist letztlich eine Entscheidung, die in der Macht der Kommunen liegt.

Geschäftszeiten

Geschäftsstelle Bochum:

Brückstraße 58 · 44787 Bochum

Fon: 0234 / 96 11 40

Fax: 0234 / 96 11 4 - 11

Öffnungszeiten:

Mo – Do: 8.30 – 18.00 Uhr

Fr: 8.30 – 12.00 Uhr

Geschäftsstelle Wattenscheid:

Nikolaistraße 2 · 44866 Bochum

Fon: 02327 / 88 40 3

Fax: 02327 / 83 80 66 3

Öffnungszeiten:

Mo: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 18.00 Uhr

Do: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 15.00 Uhr

Geschäftsstelle Hattingen:

Bahnhofstraße 37

45525 Hattingen

Fon: 02324 / 52 52 4

Fax: 02324 / 95 03 49

Öffnungszeiten:

Di: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 18.00 Uhr

Do: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 15.00 Uhr

E-Mail: info@mvbo.de

Internet: www.mvbo.de

Facebook: facebook.com/Mieterverein.Bochum

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

Bankverbindung: Sparda Bank Essen eG,

IBAN DE25 3606 0591 0000 5206 19



Rechtsberatung:

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

Berater/in	PLZ in Bochum		andere Orte	Durchwahl (Sekretariat)
Marian Totzek	44789 44793	44795	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	44797	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Do: 02324 / 52524
Holger Kühn	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
Judith Zahn	44805	44809		96 11 438

Mitglieder werben Mitglieder!

Sie sind Mitglied im Mieterverein und zufrieden? Dann sagen Sie es weiter! Ihre Nachbar:innen, Freund:innen, Kolleg:innen, Verwandten haben auch Stress mit de:r Vermieter:in? Dann werben Sie sie als neue Mitglieder! Wir belohnen jede erfolgreiche Mitgliederwerbung mit einer Beitragsgutschrift in Höhe von 25 Euro!

Ich möchte Mitglied im Mieterverein Bochum, Hattingen u. U. werden:

Ich habe das neue Mitglied geworben und erhalte die Beitragsgutschrift:

Vorname + Name

Vorname + Name

Straße + Hausnummer

Straße + Hausnummer

PLZ + Ort

PLZ + Ort

Vorwahl + Telefonnummer

Mitgliedsnummer

Datum + Unterschrift

Datum + Unterschrift

Impressum

Herausgeber:

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

Redaktion:

Michael Wenzel, Tobias Scholz (ts), Markus Röser, Martin Grebe (mag), Martin Krämer, v. i. S. d. P.: Aichard Hoffmann (aha)

Fon: 0234 / 96 11 4 - 44

Fax: 0234 / 96 11 4 - 74

E-Mail: mensch.mieter@mvbo.de

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

Titelbild: istockphoto.com

Druck: Schaffrath, Geldern

Angebote für Mitglieder

Strommessgeräte

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

Sie können die Geräte bei uns für maximal eine Woche kostenfrei ausleihen. Erst bei längerer Ausleihe wird ein Ent-

gelt fällig. Einzige Bedingung: Es ist eine Kautions 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.



Mediation

Bei Streit unter Mieter:innen 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.



Susanne Jacob

Haftpflicht- und Hausratversicherung

Über unsere Kooperationspartnerin, die 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 egal ob be-

ruflich oder privat und sogar eine Tätigkeit als Tagesmutter ein und kostet trotzdem nur 49,27 € für Alleinstehende oder 67,47 € für Paare oder Familien pro Jahr.

In der Hausratversicherung sind Fahrräder bis 10.000 €, gewerblich genutzte Räume und beruflich genutzte Sachen, Aquarien, Terrarien, Wasserbetten, Zimmerbrunnen, Vandalismus, Überspannung nach Blitzschlag, Taschendiebstahl, Scheck- und Kartenmissbrauch nach Einbruchdiebstahl, Datenrettungskosten und vieles mehr abgedeckt. Die Kosten und die Versicherungssumme richten sich nach der Wohnungsgröße. Beispiele enthält die folgende Tabelle.

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 €

Da haben Sie ja richtig Schwein gehabt!



Nicht nur, dass Sie Mitglied des Mietervereins sind! Es kommt noch besser: Mit dem Mitgliedsticket der BOGESTRA erhalten Sie unsere Abos zu exklusiven Konditionen!

**10 %
Rabatt**
auf den günstigen
Abopreis

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