



**Hallo!**  
**Wir hätten**  
**da gerne**  
**mal 'ne**   
**Frage** ●

Genauer gesagt zwei:

Mitglieder-Umfrage des DMB - Seite 4

Fragebogen zum Hattinger Mietspiegel - Seite 6

**Einladung zur**  
**Mitgliederversammlung!**

# Warum dem Sozialstaat die Puste ausgeht. Ein paar unbequeme Gedanken.

## Liebe Leserin! Lieber Leser!

Vorige Woche habe ich etwas getan, was ich noch nie zuvor gemacht habe. Ich habe der Jury einen Vorschlag für das „Unwort des Jahres“ 2004 gemacht. Sie wissen schon, das ist diese Aktion, die jedes Jahr besonders misslungene Sprachschöpfungen geißelt, etwa „Peanuts“ im Jahre 1994, „Kollateralschaden“ 1999 und „Tätervolk“ im letzten Jahr. Mein Vorschlag für 2004 lautete: „notwendige Reformen“.

Zugegeben: Ich konnte die ursprüngliche Quelle dieses Terminus nicht nennen, wie es die Statuten eigentlich verlangen. Denn inzwischen hört und liest man dieses Wort überall, wenn es um den Sozialstaat geht. Rotgrüne Politiker/innen benutzen es, wenn sie uns die nächsten Kürzungen verkaufen wollen. Schwarzgelbe Politiker/innen benutzen es, wenn sie rotgrüne für deren mangelnden Mut beim „Umbau des Sozialstaats“ geißeln und noch drastischere Kürzungen fordern. Und die Kommentatoren aller Tageszeitungen gleich welcher Couleur benutzen es auch, wenn sie hervorheben, dass die Menschen ja einsehen würden, dass es nicht so weitergehen kann wie bisher, wenn man nur weniger Chaos produzieren, die Politik besser erklären würde ...

Die Formel, auf die sich alle geeinigt haben, die die Möglichkeit haben, ihre Meinung in Wort, Schrift und Bild zu verbreiten, lautet: Zum Umbau des Sozialstaats gibt es keine Alternative, wenn man ihn erhalten will. Der „demografische Faktor“ zwingt zu Reformen, weil immer weniger Junge immer mehr Alte finanzieren müssen.

Ist das so? Ginge es der Sozialversicherung, der Rentenversicherung, den Krankenkassen besser, wenn wir mehr Kinder hätten? Oder gäbe es dann nicht noch mehr Arbeitslose, die, statt Beiträge zu zahlen, Geld kosten würden? Weil es eh keine Jobs mehr gibt in dieser durchrationalisierten Industrienation?

Am 3. April sind in Deutschland 500.000 Menschen auf die Straße gegangen, weil sie eben nicht einsehen, dass „wir alle“ den Gürtel enger schnallen müssen. In allen anderen Ländern Europas waren es ähnlich viele. Gibt es da vielleicht doch ein bisschen mehr als ein „Vermittlungsproblem“? Wollten all diese Menschen den Politiker/innen, die sie regieren, vielleicht sagen, dass sie deren Politik nicht nur „schlecht erklärt“, sondern einfach „schlecht“ finden?

Was heißt den überhaupt „wir alle“? Ist es wirklich so, dass Arm und Reich, Alt und Jung gleichermaßen Einbußen hinnehmen müssen, und es insgesamt gerecht zugeht? Weil der Kuchen einfach kleiner wird, den man verteilen kann?

Es ist nicht so. Zugegeben: Seit drei Jahren stagniert die Wirtschaft, wir haben Nullwachstum. Wenn das der Beginn der sieben mageren Jahre ist, wird das auch noch eine Weile so weitergehen. Aber was war denn mit den sieben fetten Jahren davor? Wo sind die gigantischen Gewinne geblieben, die die Wirtschaft in dieser Zeit gemacht hat? Warum steht dieses Geld heute nicht zur Verfügung, um den Sozialstaat zu finanzieren?

Das Schlagwort heißt „Globalisierung“, und die Argumentationskette ist einfach und kurz: Weil Arbeit anderswo billiger ist als hier, verlagern Konzerne die Produktion ins Ausland. Um diesen Trend zu stoppen, muss die Arbeit hierzulande billiger werden. Und da bei uns vor allem die Arbeit besteuert und mit Beiträgen für die verschiedenen sozialen Sicherungssysteme belegt wird, muss man eben die Sozialleistungen kürzen, damit die Kosten dafür nicht ins Unermessliche wachsen und die Arbeit, die das alles finanzieren muss, nicht noch teurer wird.

Dabei scheint dieses System auch ansonsten ganz unreligiösen Menschen wie das geoffenbarte Wort Gottes. Aber wo steht denn geschrieben, dass man statt Löhnen und Gehältern nicht Umsätze und Gewinne zur Finanzierung des Sozialstaates heranziehen kann?

Seit 1973 die internationalen Wechselkurse freigegeben wurden – das war sozusagen die „Geburtsstunde“ der Globalisierung – findet eine gigantische Umverteilung von unten nach oben statt. Ein paar Zahlen gefällig?

■ Zwischen 1980 und 2000 sanken die realen Einkommen der Arbeitnehmer pro Kopf um 0,5 %. Im gleichen Zeitraum haben sich die Gewinne der Unternehmen fast verdoppelt.

■ Der Anteil der Löhne und Gehälter am gesamten Volkseinkommen sank zwischen 1980 und 2000 von über 50 auf 41 %.

■ In den 90er Jahren stieg die Lohnsteuer von 16,3 auf 19,7 %; die Steuern auf Gewinne und Vermögenseinkommen sanken hingegen von 7 auf 4 %.

■ Die Steuern auf Gewinne der Unternehmen betragen in Deutschland gerade mal 3,8 % des gesamten Steueraufkommens. Das ist weniger als die Hälfte des Durchschnitts aller OECD-Staaten.

■ Seit Amtsantritt der rotgrünen Regierung wurde der Spitzensteuersatz um 8 % gesenkt, die Körperschaftssteuer für Kapitalgesellschaften gar um 15 %. Erlöse aus dem Verkauf von Unternehmensbeteiligungen sind seit 2002 völlig steuerfrei. Selbst Hamburgs Finanzsenator Wolfgang Peiner – ein CDU-



Foto: Anti-Hartz-Bündnis NRW

100.000 in Köln. Auch der Mieterverein war dabei. Denn: „Sozialabbau ist Wohnungsklau!“

Mann – bezeichnete Deutschland Anfang April als das „nach den Bahamas weltweite Niedrigsteuerland“.

Das Fazit ist klar: Die Gewinne der Unternehmen tragen immer weniger, die Löhne und Gehälter der (immer weniger) Beschäftigten dagegen immer mehr zur Finanzierung des Gemeinwohls bei. Die „Solidargemeinschaft“ ist keine mehr. Da immer weniger Menschen Lohn oder Gehalt bekommen, aber immer mehr Menschen auf Transferleistungen angewiesen sind, die aus Steuern und Abgaben auf Löhne und Gehälter finanziert werden, ist die Krise des Sozialstaats vorprogrammiert.

Die Agenda 2010 ändert daran gar nichts. Der Aufschwung, auf den Schröder und Co. so sehnlich warten, wird's jedenfalls nicht richten. Denn woher soll der kommen? Welcher Unternehmer investiert schon oder schafft neue Arbeitsplätze, wenn die Nachfrage seit Jahren stagniert oder gar sinkt? Und wovon soll die Nachfrage steigen, wenn die „Konsumenten“ immer weniger Geld haben?

Solange wir uns nicht trauen, den Ackermanns und Essers dieser Gesellschaft an ihre (in den Steueroasen) gebunkerten Milliarden zu gehen, wird sich also nichts ändern.

Wie hieß das damals? Es gibt viele zu packen. Tun wir's ihnen an!

Herzliche Grüße

Ihr

*Ciridard Hoffmann*

# Mitgliederzahl sinkt weiter

Die Zahl der Mitglieder des Mietervereins ist 2003 zum vierten mal in Folge gesunken, und zwar erneut um ca. 250 Mitglieder. Exakt überstieg die Zahl der Austritte und Löschungen die der Neueintritte um 255 Mitglieder. Mit 16.307 Mitgliedern liegt die Zahl damit exakt wieder auf dem Wert von 1995. Gegenüber dem Höchststand von 1999 hat der Verein 1185 Mitglieder verloren.

Die Ursachen für den Mitgliederschwund sind seit langem bekannt: Viele Mieter haben weniger Geld und müssen sparen; anderen geht es besser, und sie bilden Eigentum – oft auch nicht ganz freiwillig, siehe Privatisierungswelle. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt weitgehend entspannt, Probleme mit Mieterhöhungen oder gar Kündi-

gungen sind auf dem Rückzug. Vergessen darf man auch nicht, dass der Organisationsgrad der Mieter in Bochum in den 90er Jahren ein im bundesdeutschen Vergleich sehr hohes Niveau erreicht hatte: Fast 15 % waren Mitglied in einem der beiden Mietervereine.

Die Ursachen zu kennen, heißt jedoch nicht automatisch, die Folgen im Griff zu haben. Bei einem Dienstleistungsunternehmen wie dem Mieterverein sind über 70 % der Ausgaben Personalkosten. Und die steigen nun mal mit den Tarifabschlüssen, auch wenn die Einnahmen sinken. So kam denn auch der Mieterverein 2003 an Personalabbau und einer – wenn auch sehr moderaten – Beitragsanpassung zum Januar 2004 nicht vorbei.



## Mitgliederversammlung

Vorstand und Geschäftsführung laden alle Mitglieder herzlich zur diesjährigen ordentlichen Mitgliederversammlung ein. Sie findet statt am

Mittwoch, den 2. 6. 2004, um 19.00 Uhr  
im Acora-Hotel, Nordring Ecke Hans-Böckler-Straße.

### Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Wahl der Versammlungsleitung
3. Feststellung der Tagesordnung und der ordnungsgemäßen Einladung sowie Bestimmung von zwei Anwesenden zur Unterzeichnung des Protokolls
4. Bericht über die aktuellen Mietspiegel-Verhandlungen in Bochum und Hattingen
5. Berichte des Vorstandes und der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2003
6. Bericht der Kontrollkommission über das Geschäftsjahr 2003
7. Aussprache über die Berichte
8. Entlastung des Vorstands
9. Anträge
10. Neuwahlen
  - a) Wahl des 2. Beisitzers
  - b) Wahl des 2. u. 5. Mitglieds der Kontrollkommission
11. Verschiedenes
12. Mitgliederehrungen



## Inhalt

Beratungsthemen 2003	4
Bitte mitmachen: Mieterbund befragt Mitglieder	4
Mietermitbestimmung vor dem Aus?	5
Befragung für Hattinger Mietspiegel startet	6
BGH kippt kurze Kündigungsfrist	7
Verhandlungen gescheitert: Kein neuer Mietspiegel in Bochum	8
Hartz 4 schlägt zu: Das darf ihre Wohnung noch kosten	9
Cross-Border-Leasing Neues von Prozess	9
Mitglieder werben Mitglieder	11

## DIE FLOHMARKTHALLEN

Haben Di. und Fr. geschlossen

### ABER

Montags	10:00 – 18:00
Mittwochs	10:00 – 19:00
Donnerstags	10:00 – 18:00
Samstags	10:00 – 15:00

### GEÖFFNET

44789 Bochum · Herrmannshöhe 7  
02 34 / 31 31 91

## Beratungsthemen-Statistik:

# Weitere Anzeichen einer Entspannung

Die Wohnungsmängel haben nach vielen Jahren auf dem zweiten Platz 2003 wieder den Spitzenplatz in der Tabelle unserer wichtigsten Beratungsthemen erobert. Mit 17,7 % konnten sie ihren Anteil an allen Beratungen zwar kaum steigern, überflügelten aber den Spitzenreiter der letzten Jahre, die Betriebskosten, deren Bedeutung deutlich abnahm, dennoch knapp. Auf Platz drei liegen weiterhin die Heizkosten, wenn auch mit deutlich gestiegenem Anteil – kein Wunder, bei den explodierenden Preisen.

Im Mittelfeld der Tabelle hat vor allem das Thema Renovierung zugelegt, während die Vermieterkündigung wieder auf dem Rückzug ist – ein Signal für weitere Entspannung auf dem Wohnungsmarkt?

Solche Signale bietet auch das Thema Miethöhe. Die Beratungen zum Thema Mieterhöhung sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert – ein Zeichen dafür, dass sich etliche Erhöhungsverfahren nach dem Inkrafttreten des neuen Mietspiegels 2002 in die Länge zogen.

Noch aussagekräftiger ist das Thema „Miethöhe allgemein“. Hier werden die Beratungen erfasst, in denen sich Mitglieder – zum Beispiel bei einer Neuankmietung – schlau machen, ob denn die verlangte Miete angemessen ist. Seit 1999 ist das Thema Tabellen-Schlusslicht, 2003 auf neuem Tiefststand bei nur noch 1,0 %. In der Mitte der 90er



Jahre kam das Thema noch in fast 4 % aller Beratungen zu Sprache. Es war auch diese Erkenntnis, die uns bewogen hat, bei den diesjährigen Mietspiegel-Verhandlungen nicht zu wackeln und keiner weiteren Erhöhung zuzustimmen.

Platz	Thema	Anteil
1 (2)	Wohnungsmängel	17,7 % (17,5 %)
2 (1)	Betriebskosten	17,5 % (20,1 %)
3 (3)	Heizkosten	13,7 % (10,9 %)
4 (4)	Mieterhöhung	7,8 % (7,9 %)
5 (7)	Renovierung	6,9 % (5,5 %)
6 (5)	Kündigung Mieter	6,4 % (6,4 %)
7 (6)	Kündigung Vermieter	5,1 % (5,6 %)
8 (8)	Kautions	4,3 % (4,5 %)
9 (10)	Modernisierung	3,5 % (3,7 %)
10 (9)	Hausordnung	3,2 % (4,1 %)
11 (12)	Mietschulden	3,2 % (2,2 %)
12 (11)	allgemeine Vertragsprüfung	3,0 % (2,5 %)
13 (13)	Nachmieter	1,3 % (2,2 %)
14 (14)	Miethöhe allgemein	1,0 % (1,5 %)

## Bitte mitmachen:

# Mitgliederbefragung des Mieterbundes!

Der Mieterverein beteiligt sich an einer bundesweiten Befragung des Deutschen Mieterbundes (DMB), um mehr über die Zufriedenheit der Mitglieder mit ihrem Mieterverein zu erfahren.

Zu diesem Zweck werden Anfang Mai 800 Mitglieder des Bochumer Mietervereins per Zufallsverfahren ausgewählt und erhalten einen Fragebogen inklusive Rückumschlag zugesandt.

Auch in der Vergangenheit haben Mitgliederbefragungen praktische Konsequenzen gehabt, weil die Ergebnisse als Grundlage für die Erweiterung unseres Serviceangebotes dienen oder dabei helfen, Mängel in unserer Ar-

beit aufzudecken und abzustellen.

Mietervereins-Geschäftsführer Michael Wenzel: „Unsere Mitglieder wissen am besten, wenn es irgendwo hakt, und wir sind dankbar, wenn wir davon erfahren. Nur dann haben wir eine Chance, Schwachpunkte zu beseitigen und besser zu werden!“

Die Auswertung erfolgt über das „IFSS – Institut für soziale Stadtentwicklung“ in Potsdam, das die Wahrung der Anonymität der Teilnehmer garantiert.

Wenzel: „Wir möchten die angeschriebenen Mitglieder ganz herzlich bitten, uns zu helfen und sich an der Befragung zu beteiligen.“

## Neue Broschüre

Der Deutsche Mieterbund, der Dachverband der Mietervereine, ist mal wieder voll auf der Höhe der Zeit. Passend zur bisher dramatischsten Privatisierungswelle im Ruhrgebiet hat er unter dem Titel „Kau-



fen oder Mieter bleiben“ eine neue Broschüre herausgebracht, die natürlich auch in unseren Geschäftsstellen zu haben ist. Auf 88 Seiten enthält sie alles, was man als Mieter wissen muss, wenn die eigene Wohnung verkauft wird – und auch wertvolle Hinweise für den Fall, dass man sich für den Selbstkauf interessiert. Preis: 5,- €.

## Ratgeber neu

Nicht ganz so ausführlich, dafür aber kostenlos ist die Reihe unserer (eigenen) mietrechtlichen Ratgeber zu derzeit 35 Themen. Darunter sind natürlich auch die, die bei Wohnungsverkäufen eine Rolle spielen:

- Eigentümerwechsel
- Umwandlung
- Kündigung Vermieter
- Kündigungsschutz
- Eigentumsbildung

Wer wissen will, wie man sich bei Besichtigungen durch neue Eigentümer oder Kaufinteressenten am besten verhält, oder wer lieber gleich auszieht, interessiert sich vielleicht auch für die Themen

- Hausrecht
- Umzug

Aktualisiert und neu aufgelegt haben wir zwei andere Ratgeber:

- Wohngeld
- Schönheitsreparaturen

Ersterer enthält jetzt Euro-Werte, letzterer die neueste Rechtsprechung des BGH. Alle Ratgeber sind kostenlos in unseren Geschäftsstellen erhältlich oder im Internet unter [www.mvbo.de](http://www.mvbo.de).

# Siedlung Lothringen: Mietermitbestimmung vor dem Aus?

Die 80er Jahre muten aus heutiger Sicht an wie eine andere Welt. Damals kämpften die Menschen für



den Datenschutz und gegen die Volkszählung – heute lassen sie sich freiwillig in Container sperren und rund um die Uhr filmen. Die 80er waren die Zeit der Friedensbewegung und der Hausbesetzer, der AKW-Blockierer und der Bürgerinitiativen. Und es war die Zeit, in der Mitbestimmung ein Wort in aller Mun-

de war – zuweilen sogar bei Mietern.

So entstand auch der Mieterrat in der Siedlung Lothringen in Bochum-Hiltrop. Damals, als das Land noch nicht ganz so pleite war wie heute, hatte die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) die Siedlung zusammen mit drei anderen im Ruhrgebiet aufgekauft, um sie vor der Privatisierung zu retten. Die gab's nämlich auch damals schon.

Und weil der damalige Bauminister in Düsseldorf, der Bochumer Christoph Zöpel, kreativ war und innovativen Ideen aufgeschlossen gegenüber stand, wurde in diesen vier Siedlungen ein Modell der Mietermitbestimmung installiert, das geradezu einmalig ist – bis heute.

Ein 5-köpfiger Mieterrat übernahm praktisch die ganze Verwaltung der Siedlung: Der Mieterrat vergab freie Wohnungen und alle Reparaturaufträge bis 1000 DM, fungierte als erste Anlaufstelle



Die drei vom Mieterrat: Helga Steinhaus, Heribert Blank und Hans Knobloch

der Mieter bei Beschwerden oder Mängeln, vermittelte bei Konflikten oder Kündigungen, übernahm Hausmeister-tätigkeiten, entschied über 20 Prozent der für Instandhaltungen zur Verfügung stehenden Mittel und wurde von der LEG über alles informiert, was die Siedlung betraf.

Doch das ist lange her. Schon in den 90er Jahren gab es Schwierigkeiten, als die Verwaltungsstellen der LEG mehrfach wechselten. 1990 ging die Siedlung dann an die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft, einer 50-%-Tochter der LEG. Die übernahm zwar formal die Mitbestimmung, praktisch ist es mit der Selbstverwaltung aber seither vor-

bei: Freie Wohnungen vergibt die Ruhr-Lippe selbst, ein Hausmeister wurde eingestellt, Informationen erhält der Mieterrat nur noch sporadisch; nur die Räume und Sprechzeiten blieben erhalten.

Zusätzlich hat der Mieterrat auch noch Probleme mit sich selbst: Er besteht nur noch aus drei Mitgliedern statt der vorgeschriebenen fünf; und gewählt wurde er auch nicht, wie es die Satzung vorsieht, auf einer Versammlung, sondern per Briefwahl.

Jetzt hat die Ruhr-Lippe satzungsgemäße Wahlen gefordert und eine Frist bis November gesetzt. Der Mieterverein versucht zu helfen.

## Mieter können bares Geld sparen:

### Nebenkosten-Abrechnung nach spätestens einem Jahr!

Über 1400 € Nachzahlung hat der Mieterverein Bochum einem Mitglied aus Langendreer erspart. Ursache: Bei der Prüfung der Betriebskosten-Abrechnung stellte er fest, dass diese zu spät erstellt worden ist. Prozessagent Ralf Berger, der den Fall betreut hat: „Viele Mieter – und offenbar auch etliche Vermieter – wissen noch immer nicht, dass Betriebskosten-Abrechnungen innerhalb eines Jahres nach Ende der Abrechnungsperiode erstellt werden müssen. Liegen sie später vor, kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr stellen.“

Im Sozialwohnungsbau galt diese Regelung schon immer, im freifinanzierten jedoch erst seit der Mietrechtsreform vom 1. 9. 2001. Doch obwohl auch

diese nun bereits zweieinhalb Jahre in Kraft ist, tauchen beim Mieterverein immer wieder verspätete Abrechnungen auf – meist mit hohen Nachforderungen, die die Mieter dann aber nicht mehr akzeptieren müssen.

Ralf Berger: „Die neue Regelung war überfällig. Denn in der Vergangenheit verjährte das Recht auf Vorlage einer Betriebskostenabrechnung gar nicht. Da haben wir durchaus erlebt, dass ein neuer Eigentümer feststellte, dass der alte 20 Jahre lang nicht abgerechnet hatte, und dann Nachforderungen für 20 Jahre präsentierte.“

Der Mieterverein empfiehlt allen Mietern, Nachforderungen für das Jahr 2002 nicht mehr zu akzeptieren.

## Kürzer ist besser

Besuchen Sie manchmal unsere Homepage? Oder schreiben Sie uns gar E-Mails? Und haben Sie es nicht immer schon lästig gefunden, solche Adressen-Ungetüme wie „rechtsberatung@mieterverein-bochum.de“ eintippen zu müssen?

Dann können Sie ab sofort viel Tipparbeit sparen. Ab sofort funktioniert nämlich auch die Adresse „www.mvbo.de“. Das klappt auch mit allen E-Mails. So erreichen Sie MM zum Beispiel jetzt auch unter „mensch.mieter@mvbo.de“

## Aktiv Sitzen



Bewegungs- und Entspannungsstühle körpergerecht einstellbar, Probesitzen erwünscht. Massivholzmöbel, Naturmatratzen, Bettwaren, Gesundheits-Bettsysteme, Allergie-Programme. Natürlich Renovieren mit Naturfarben, Tapeten, Bodenbelägen.

Öffnungszeiten:  
Mo. bis Fr.: 10<sup>00</sup> bis 18<sup>30</sup> Uhr  
Samstag: 10<sup>00</sup> bis 16<sup>00</sup> Uhr

Planung  
Beratung  
Verkauf

Europäischer  
Verband  
Ökologischer  
Einrichtungshäuser e.V.



**arcus**

Berliner Straße 107  
44867 Bochum  
Tel. 023 27/30 78-0 · Fax-78  
info@arcus-natur.de  
www.arcus-natur.de

Hattingen:

# Erhebung zum Mietspiegel startet

Während in Bochum die Verhandlungen um die Fortschreibung des Mietspiegels gescheitert sind (siehe Seite 8), läuft in Hattingen die erste Datenerhebung für einen neuen Mietspiegel seit 18 Jahren an. In monatelangen Verhandlungen haben Stadt, Haus + Grund und der Mieterverein einen 4-seitigen Fragebogen entwickelt, mit dessen Hilfe der Einfluss aller denkbaren Faktoren auf die Miethöhe ermittelt werden soll. Ziel der Aktion: Auch Hattingen soll einen qualifizierten Mietspiegel bekommen.

In über 60 Fragen geht es um Baualter und Größe, Wohnlage und Lage im Haus, Zuschnitt und Ausstattung der Wohnung. Die Beantwortung aller Fragen kann durchaus 10 bis 15 Minuten Zeit in Anspruch nehmen, und für einige Dinge wird

man vielleicht in den Mietvertrag schauen müssen. Wir bitten Sie dennoch herzlich:

„Machen Sie mit!“

Denn anders als in Bochum ist in Hattingen die letzte Datenerhebung so lange her, dass wirklich Zweifel angebracht sind, ob der alte Mietspiegel die Realitäten auf dem Wohnungsmarkt noch wider„spiegelt“.

Die Erhebung ist am 1. April gestartet und soll bis zum 30. Juni laufen. Zur Not wird verlängert. Aber nach Auswertung der Daten soll der neue Mietspiegel am 1. Januar 2005 in Kraft treten.

Alle Hattinger Mitglieder finden den Fragebogen in der Mitte dieses Heftes – zum Ausheften, Ausfüllen und Abgeben bei uns! Nebenan noch einige technische Hinweise.



Hier können Sie den Fragebogen wieder abgeben – aber auch an vielen anderen Orten!

Geben Sie den Fragebogen bitte bis zum 30.06.2004 ab:


- **bei der Stadt Hattingen:**
  - ☞ Rathaus, Bürgerbüro (Bahnhofstr. 48)
  - ☞ Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen (Hüttenstr. 43)
  - ☞ oder bei jeder anderen städtischen Dienststelle, z.B. Hattingen-INFO, VHS, Stadtbücherei u.a.)
- **beim Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Hattingen e.V., Bahnhofstr. 22**
- **beim Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V., Schulstr. 49**
- **oder schicken Sie ihn dorthin ein.**

Der Fragebogen gilt **nicht** für Wohnraum

- ... der öffentlich gefördert ist (Sozialwohnungen),
- ... der überwiegend (mehr als die Hälfte der Wohnfläche) gewerblich genutzt wird,
- ... der untervermietet ist,
- ... der an Verwandte preiswerter als üblich vermietet ist,
- ... der an Mitarbeiter aufgrund eines bestehenden Arbeitsverhältnisses als Werks- oder Dienstwohnung preiswerter als üblich vermietet ist,
- ... der möbliert/teilmöbliert vermietet ist,
- ... der als Appartement, Penthouse oder Maisonettenwohnung vermietet ist,
- ... dessen Miete sich mehr als vier Jahre nicht verändert hat,
- ... dessen Miete ganz oder teilweise Betriebskosten enthält (z. B. Straßenreinigung, Flurlicht, Müllabfuhr, Entwässerung usw.); d. h.: Bitte füllen Sie den Fragebogen nur aus, wenn Sie die Netto-Kalt-Miete **ohne** alle Betriebskosten kennen.

Trifft eines dieser Kriterien auf Ihre Wohnung zu, füllen Sie den Fragebogen **bitte nicht** aus!

**Bitte füllen Sie den Fragebogen vollständig aus (Bei jeder Frage eine Antwort ankreuzen)!**



**ERFAHRUNG IST DER BESTE RATGEBER!**

Egal, ob zur Miete oder als erste Adresse für geplantes Eigentum: Die VBW ist ein erfahrener, zuverlässiger und kompetenter Partner, der Sie in den Bereichen

- ▶ Vermieten und Betreuen
- ▶ Verkaufen und Verwalten
- ▶ Planen und Bauen
- ▶ Sanieren und Renovieren

wirkungsvoll unterstützt und begleitet.

Was immer Sie rund um die Immobilie wünschen, bei uns finden Sie ein offenes Ohr.

**NUTZEN SIE UNSER KNOW-HOW!**

▶ VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH  
Wimerstraße 28 • 44803 Bochum  
Telefon: 02 34/31 03 10 • Fax: 02 34/35 34 16  
e-mail: info@vbw-bochum.de • Internet: www.vbw-bochum.de

# BGH kippt kurze Kündigungsfrist

Der Bundesgerichtshof, das höchste deutsche Zivilgericht, hat seinem Feldzug gegen die neuen, kurzen Kündigungsfristen der Mietrechtsreform einen traurigen Höhepunkt gesetzt. Am 10. März kassierte er das „Fußnotenurteil“ des Landgerichts Bochum ein. Das hatte im Februar 2003 entschieden, dass die kurze Kündigungsfrist für Mieter gilt, wenn im Mietvertrag festgelegt ist, dass mit „gesetzlicher Frist“ gekündigt werden kann und lediglich in einer Fußnote darauf hingewiesen wird, wie lang diese Fristen sind.

„Diese Rechtsprechung steht im krassen Widerspruch zu dem, was der Gesetzgeber wollte“, kommentiert Mietrechtsdirektor Franz Georg Rips das Urteil. Denn ein Hauptziel der Mietrechtsreform war ja gerade die generelle Drei-Monats-Frist für Mieterkündigungen. Sie sollte zum Regelfall werden, auch für Mietverträge, die vor der Mietrechtsreform geschlossen wurden, und lediglich dann nicht gelten, wenn Mieter und Vermieter ausdrücklich längere Fristen „durch Vertrag vereinbart“ hätten.

Doch genau diese Formulierung in den Übergangsvorschriften beschäftigte seither zahlreiche Gerichte. Denn nicht selten klagten Vermieter auf Weiterzahlung der Miete, wenn Mieter nach drei Monaten auszogen. Und die Gerichte kamen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen.

Der Streit tobte um die Frage, wann eine Benennung der alten, gestaffelten Kündigungsfristen (3, 6, 9 oder 12 Monate je nach Dauer des Mietverhältnisses) als vertragliche Vereinbarung zu werten sei und wann er lediglich Hinweischarakter habe. Denn tatsächlich wurden die Kündigungsfristen in nahezu allen üblichen Mietvertragsformularen irgendwo erwähnt.

Das Landgericht Bochum hatte vor etwas mehr als einem Jahr entschieden, dass die Erwähnung der Fristen in

einer Fußnote jedenfalls keine vertragliche Vereinbarung ist, wenn im Vertragstext selber von „gesetzlicher Frist“ die Rede ist. Zu Grunde lag der Fall eines Mietervereins-Mitglieds, das zum 1. September 2001 mit dreimonatiger Frist gekündigt hatte. Amts- und Landgericht hatten den auf Zahlung klagenden Vermieter abgewiesen und dies auch juristisch fundiert begründet.



Das Palast des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe.

Der BGH als letzte Instanz machte sich die Sache einfach. Bereits am 18. Juni letzten Jahres hatten die Karlsruher Richter entschieden, dass auch in fertig gedruckten „Formularmietverträgen“ enthaltene Regelungen über Kündigungsfristen wirksam blieben, auch dann, wenn sie den früheren Gesetzesinhalt nur wiedergeben oder wörtlich zitieren. Jetzt kam lediglich ein sinngemäßes „das gilt auch für Fußnoten“ hinzu.

## Gesetzgeber muss handeln

Zum Glück hat der Gesetzgeber inzwischen eingesehen, dass die Regelung nachgebessert werden muss – nachdem er sich zunächst monatelang dagegen gesträubt hatte. In Berlin liegt ein Gesetzentwurf der Bundesregierung auf dem Tisch, nachdem die alten Fristen immer dann nicht als vereinbart gelten, wenn sie im Mietvertrag nur als „allgemeine Geschäftsbedingung“ wiedergegeben werden. Im Klartext heißt das: Wenn die Kündigungsklausel fertig formuliert war. Nur bei „indi-

viduellen Vereinbarungen“, also dann, wenn die Fristen persönlich zwischen Mieter und Vermieter ausgehandelt wurden, sollen dann noch längere Fristen gelten können.

Der Mieterbund fordert, dass diese Korrektur noch vor der parlamentarischen Sommerpause verabschiedet werden soll. Die Neuregelung greift natürlich nicht rückwirkend, sondern nur für Kün-

digungen, die nach deren in Kraft Treten ausgesprochen wurden.

## Bis dahin: Vorsicht

Bis dahin kann man allen Mietern, in deren Vertrag die alten Kündigungsfristen auch nur irgendwie erwähnt werden, nur raten, vorsichtshalber von deren Gültigkeit abzugehen. Nach der momentanen Rechtslage gelten in Mietverträgen, die vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen wurden, kurze Fristen nur dann,

- wenn im Mietvertrag gar nichts über Kündigungsfristen steht (sehr selten), oder
- wenn im Mietvertrag steht: „Der Vertrag kann mit gesetzlicher Frist gekündigt werden.“, oder: „Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.“ (selten),
- und natürlich, wenn das Mietverhältnis noch keine fünf Jahre läuft.

AZ: VII ZR 240/02

## Verbraucherberatung

**Energiesparen durch Wärmedämmung:**  
Halbstündige Einzelgespräche  
Dienstags, 15.00 – 17.00 Uhr  
Terminabsprache: 02 34 / 66 0 44

**Richtig heizen:**  
Halbstündige Einzelgespräche  
Donnerstags, 16.30 – 19.00 Uhr  
Terminabsprache: 02 34 / 66 0 44

**Richtig versichert, viel Geld gespart:**  
Kostenpflichtige Beratung  
Donnerstags, 15.00 – 19.00 Uhr  
Persönliche Voranmeldung: 02 34 / 66 0 44

**Schadenfallberatung:**  
Bei privaten Sach- und Personenversicherungen (kostenpflichtig)  
Persönliche Voranmeldung: 02 34 / 66 0 44

**Abfall- und Umweltberatung:**  
Jeden Montag, 9.30 – 13.00 Uhr in der Verbraucherzentrale (persönlich oder telefonisch unter 02 34 / 68 52 61) und jeden Dienstag und Donnerstag (außer zwischen den Feiertagen), 8.00 bis 12.00 Uhr im Bürgerbüro (nur persönlich).

Verbraucherzentrale  
Große Beckstraße 15 • 44787 Bochum

Bochum:

# Mietspiegelverhandlungen gescheitert

Die Stadt Bochum hat seit dem 1. April keinen gültigen Mietspiegel mehr. Nachdem der Mieterverein sich geweigert hatte, einer pauschalen Erhöhung aller Werte um 2,1 % zuzustimmen, verlies die Hauseigentümerseite den Verhandlungstisch und forderte die Stadt auf, den Mietspiegel ohne die Verbände fortzuschreiben. Dass diese das tun wird, damit rechnet jedoch auch Haus + Grund selbst nicht. Denn damit würde sich die Stadt die Mietspiegel-Erstellung auf absehbare Zeit alleine ans Bein binden.

Seit 2002 hat Bochum einen qualifizierten Mietspiegel, wie er durch die Mietrechtsreform 2001 möglich wurde: Nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt und den Verbänden anerkannt. Vorteil eines solchen Mietspiegels (gegenüber einem normalen): Vor Gericht gilt er als echter Beweis für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, keine andere Begründungsart

für eine Mieterhöhung hat eine Chance gegen den Mietspiegel.

Doch die Medaille hat eine Kehrseite: Qualifizierte Mietspiegel dürfen nur einmal fortgeschrieben werden – nach zwei Jahren. Nach vier Jahren müssen sie ganz neu gemacht werden. Und für die Fortschreibung gibt es – wenn man nicht über neue, selbst erhobene Daten verfügt, nur eine Möglichkeit: Den vom statistischen Bundesamt offiziell festgestellten Preisindex der allgemeinen Lebenshaltungskosten.

## Entspannter Markt

In den 90er Jahren wäre der Mieterverein froh gewesen, wenn der Mietspiegel nach diesem Index fortgeschrieben worden wäre. Denn da stiegen die Mieten meist stärker als die sonstigen Kosten. Doch inzwischen hat sich das Bild gewandelt. Das Ruhrgebiet ist eine Schrumpfungsregion, es gibt keine Jobs, die

Menschen ziehen weg. Der Wohnungsmarkt ist in weiten teilen entspannt, die Makler registrieren bei neuen Vertragsabschlüssen Mieten weit unter dem Niveau des jetzigen Mietspiegels. Und in diesen Zeiten soll der Mietspiegel fortgeschrieben werden um einen Index, der kräftig nach oben gezogen wird von den Preisen für Heizöl, Zigaretten, Strom, Benzin ... ?

„Wir haben der Hauseigentümerseite eine Nullrunde als Kompromiss angeboten“, erzählt Mietervereins-Geschäftsführer Michael Wenzel. „Danach wäre der Mietspiegel zwar nicht mehr „qualifiziert“ gewesen, doch das war er bis 2002 schließlich auch nicht. Und wenn man einen Mietspiegel um einen Index fortschreibt, der die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Markt gar nicht wieder spiegelt, verliert er das Merkmal „qualifiziert“ ebenfalls.“

## Stadt muss entscheiden

Die Stadtverwaltung hat einstweilen nicht die Absicht, den Mietspiegel in Eigenregie fortzuschreiben. Wohnungsamtsleiter Reinhold Hachenberger arbeitet an einer Vorlage für den Hauptausschuss. Der Mieterverein geht davon aus, dass auch die Politiker dort einen städtischen Alleingang beim Mietspiegel ablehnen werden - so kurz vor der Kommunalwahl.

Auch der Mieterverein wird den alten Mietspiegel weiter anwenden, auch wenn er formal nicht mehr gültig ist. Dafür gibt es in Bochum alte Tradition. Wenzel: „Zwischen 1984 und 1990 gab es sechs Jahre keinen gültigen Mietspiegel. Die Gerichte haben dennoch den von 1982 weiter verwendet.“

## Kein Mietspiegel? Kein Problem!

Nach dem Gesetz ist der Mietspiegel nur eine von vier Möglichkeiten, eine Mieterhöhung zu begründen. Die anderen sind:

- Sachverständigengutachten
- drei teurere Vergleichswohnungen
- Mietdatenbanken

Es ist sicher damit zu rechnen, dass einzelne Hauseigentümer irgendwann versuchen werden, Mieterhöhungsverlangen mit einer dieser Begründungen durchzusetzen. Sehr wahrscheinlich ist auch, dass Vermieter, die Mitglied bei Haus + Grund sind, Mieterhöhungen um 2,1 % verlangen werden, weil der Mietspiegel nach dessen Ansicht um diesen Wert hätte fortgeschrieben werden müssen.

Der Mieterverein ist dagegen überzeugt, dass die Gerichte den bisherigen Mietspiegel bis auf Weiteres weiter anwenden werden. Wir raten daher allen Mitgliedern, die in nächster Zeit ein Mieterhöhungsverlangen im Briefkasten haben:

1. Stimmen Sie keiner Mieterhöhung zu, die über dem jetzigen Mietspiegel liegt. **Ohne Ihre Unterschrift wird die neue Miete nicht gültig!**
2. Wenn Sie ein Erhöhungsverlangen bekommen: **Kommen Sie zur Rechtsberatung!**



## Wenn Verhandlungen platzen...

*Bis zum 30. März waren wir beim Mieterverein der Ansicht, über den neuen Bochumer Mietspiegel zu verhandeln. Dann flatterte „Zuhause“ – die Zeitschrift des Bochumer Haus + Grund-Vereins – ins Haus und wir erfuhren so ganz nebenher, dass Haus + Grund die Verhandlungen offenbar für gescheitert hielt. Denn warum sonst fordert er die Fortschreibung ohne uns?*

*Das ist nun nicht gerade die feine englische Art für Verhandlungspartner, mit denen man immerhin 15 Jahre erfolgreich im Arbeitskreis Mietspiegel zusammengearbeitet hat. Oder seit wann ist es nicht mehr üblich, zuerst seine Verhandlungspartner zu informieren und dann die Öffentlichkeit?*

*Noch erstaunlicher ist aber, dass Haus + Grund, sonst eiserne Verfechter der freien Marktwirtschaft, offenbar ohne Mietspiegel nicht leben will und sogar fordert, dass die Obrigkeit (sprich Stadt) ihn zwangsweise verordnet. Das passt so gar nicht zu einem Verein, der sich am viel harmloseren Heizkostenspiegel, der im Gegensatz zum Mietspiegel nicht rechtsverbindlich ist und nur Empfehlungscharakter hat, nicht beteiligen wollte, weil er ein „dirigistisches Zwangsinstrument“ sei.*

*Aber offenbar hat man sich bei Haus + Grund an Mietspiegel mit alle zwei Jahre wiederkehrender Erhöhungsgarantie so sehr gewöhnt, dass man dafür gerne auf das freie Spiel der Kräfte im sonst so hoch gelobten freien Markt verzichtet.*

mw

**Hartz IV kommt:**

# Ein Jahr arbeitslos?

## Das darf Ihre Wohnung dann noch kosten:

Noch haben die Menschen die Folgen der Gesundheitsreform nicht verdaut, da wirft bereits das nächste Schreckgespenst seinen drohenden Schatten an die Wand. Zwar wird um die Details des Hartz IV-Gesetzes noch heftig gestritten; aber zum 1. Januar 2005 soll die Zusammenlegung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe zum neuen „Arbeitslosengeld 2“ stehen. Dann gibt's auch für den ehemaligen Chefarzt, wenn er länger als ein Jahr arbeitslos ist, nur noch den Sozialhilfesatz.

Das wird manchen gerecht erscheinen, wenige aber denken daran, dass durch Hartz IV viele Arbeitslose nach ihrem Job auch noch ihre Wohnung verlieren werden – weil sie zu teuer ist.

2,5 Millionen Menschen sind in Deutschland derzeit länger als ein Jahr arbeitslos. Die meisten von ihnen bekommen Wohngeld. Das jedoch wird sich bald ändern. Mit Einführung des Arbeitslosengelds 2 werden sie auch hinsichtlich des Wohnkostenzuschusses Sozialhilfeempfängern gleichgestellt. Das bedeutet: es gibt Obergrenzen für die Mietübernahme. Denn logischerweise berücksichtigt das Sozialamt nur „angemessene Kosten der Unterkunft“.

Anders als beim normalen Wohngeld kann das Sozialamt die Zahlung ganz verweigern, wenn die Wohnung auch nur wenige Euro zu teuer ist. Üblich ist bisher, dass den Hilfeempfängern eine Frist gesetzt wird, innerhalb

derer sie eine billigere Wohnung finden müssen.

### Mietobergrenzen

In **Bochum** richtet sich die Obergrenze für die Mietübernahme nach der Größe der Wohnung:

40 - 60 qm	4,83
60 - 80 qm	4,83
80 - 100 qm	4,67
über 100 qm	4,56

Ein-Personen-Haushalte erhalten maximal 214 € incl. NK für ein möbliertes Appartement oder 170 € für unmöblierten Wohnraum.

In **Hattingen** sind die Grenzen an der Gesamtmiete festgemacht, die sich jeweils kalt, aber einschließlich Nebenkosten versteht. Außerdem gibt es maximale Größen je nach Personenzahl:

Pers.	qm	max. Miete
1	- 48	283,20 €
2	- 62	354,02 €
3	- 74	492,10 €
4	- 86	557,28 €
5	- 98	685,02 €
6	- 110	908,60 €

Diese Obergrenzen schränken schon jetzt die Auswahl an Wohnungen erheblich ein. In Bochum dürfte die 90-qm-Wohnung einer 4-köpfigen Familie höchstens aus dem Baujahr 1969 sein, nicht wärmedämmt und auch ohne Balkon – jedenfalls, wenn die Miete dem Mietpiegel entspricht.

Zu befürchten ist sogar, dass diese Sätze in Zukunft eher gesenkt werden. Denn die Städte stöhnen über die zusätzlichen Kosten durch Hartz IV. In Bochum sollen es 30 bis 40 Mio. Euro sein.

## Cross-Border-Leasing: Neues vom Prozess

Die Mühlen der Justiz mahlen bekanntlich sehr langsam. Und so gibt es auch nur wenig Neues vom Prozess um das von der Stadt missachtete Bürgerbegehren gegen das CBL-Geschäft mit dem Kanalnetz. Immerhin: Die Kläger – also die Vertretungsberechtigten des Bürgerbegehrens – haben in einem weiteren Schriftsatz neue Fragen aufgeworfen.

So wird die Stadt aufgefordert, darzulegen, dass sie die Aufträge an die Anwaltskanzleien und Banken, die das Geschäft abgewickelt haben, öffentlich ausgeschrieben hat. Das ist nämlich vorgeschrieben. Pikant dabei: Sollte das nicht passiert sein, wäre das ganze Geschäft nichtig.

Vom Gericht gibt es bisher keinerlei Stellungnahme. Auch ein Termin zur mündlichen Verhandlung ist noch nicht anberaumt worden. Immerhin hat es dem Anwalt der Kläger kurz vor Redaktionsschluss die von der Stadt zur Verfügung gestellten Akten übermittelt. Diese werden

nun sorgfältig geprüft. Nach erster Durchsicht enthalten sie jedoch nicht viel mehr als die Vorlagen für den Rat und die Ausschüsse – ohnehin öffentliches Material. Der Vertrag ist jedenfalls nicht dabei.

### Deckungsvorschlag unnötig

Unterdessen hat das Oberverwaltungsgericht Münster – das für den Bochumer Prozess die Berufungsinstanz wäre – ein bemerkenswertes Urteil in einem Parallelfall aus Ahlen gefällt, das für den Bochumer CBL-Prozess zwar keine Bedeutung hat, dafür aber für sehr viele Bürgerbegehren landesweit:

Wenn die Sache, um die es in einem Bürgerbegehren geht, selbst kein Geld kostet, sondern lediglich geplante Einnahmen verhindert, müssen die Initiatoren keinen Kostendeckungsvorschlag machen (AZ: 1 L 181/04). Am fehlenden oder unzureichenden Kostendeckungsvorschlag scheitern die meisten Bürgerbegehren.



## Erdgas: Verschollen im Bermuda-Dreieck Erdgas:

Die Stadtwerke stellen die Erdgas-Versorgung in der Innenstadt ein. Ursache ist offenbar der Ausbau des Fernwärmenetzes. Die Versorgung eines Viertels mit Erdgas und Fernwärme parallel ist natürlich wenig rentabel.

Für die betroffenen Mieter ergeben sich Folgen, wenn Gasetagenheizungen durch Zentralheizungen ersetzt werden müssen. Das geht natürlich nicht ohne Lärm und Dreck. Der Mieterverein erinnert deshalb daran, dass zum

Ausgleich der Belästigungen Mietminderungen möglich sind, und dass der Ersatz der einen Heizungsart durch eine andere natürlich keine Modernisierung ist, die zu Mieterhöhungen führen könnte.

In einem Haus in der Humboldtstraße, in dem auch mit Gas gekocht wird, haben die Stadtwerke übrigens einen 250-€-Zuschuss für einen neuen Herd zugesagt. Ob sich für so ein Angebot wohl auch anderswo Mieter interessieren werden?

## Geschäftszeiten



Geschäftsstelle Bochum:

Brückstraße 58 · 44787 Bochum

Fon : 02 34 / 9 61 14 - 0

Fax : 02 34 / 9 61 14 - 11

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

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

### Öffnungszeiten:

Mo - Do: 9.00 - 18.00 Uhr

Fr : 9.00 - 12.00 Uhr

Geschäftsstelle Hattingen:

Schulstraße 49 · 45525 Hattingen

Fon : 0 23 24 / 5 25 24

Fax : 0 23 24 / 95 03 49

### Öffnungszeiten:

Di : 9.00 - 12.00 + 13.00 - 18.00

Mi + Do: 9.00 - 12.00 + 13.00 - 15.00

## Impressum

Herausgeber:

DMB - Mieterverein Bochum, Hattingen  
und Umgegend e.V.,

Brückstraße 58 · 44787 Bochum

Auflage : 22.500

Redaktion: Aichard Hoffmann (verantwortlich), Michael Wenzel

Fon : 0234 / 9 61 14 - 44

Fax : 0234 / 9 61 14 - 74

E-mail : [mensch.mieter@mvbo.de](mailto:mensch.mieter@mvbo.de)

Anzeigen : Michael Wenzel

Fon : 0234 / 9 61 14 - 40

Fax : 0234 / 9 61 14 - 70

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

Druck : Schneider-Druck · Witten

Fon/Fax : 0 23 02 / 240 61 / 51 268

Layout : Weritz Werbung · Bochum

Fon/Fax : 0234 / 3 61 77 - 40 / - 19

MENSCH MIETERIN! erscheint vierteljährlich. Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Für Nichtmitglieder: 2,- Euro pro Jahr.

Unzustellbare Exemplare bitte zurück an den Herausgeber.

Bankverbindung: Sparda Bank Essen eG,  
BLZ 36060591, Kto. Nr. 520619

## Service

### Rechtsberatung in der Geschäftsstelle:

## Örtliche Zuständigkeit!

Seit dem 1. August haben unsere Rechtsberater/innen feste örtliche Zuständigkeiten für neue Fälle. Diese richten sich nach der Postleitzahl:

Berater/in	PLZ in Bochum	andere Orte
Ralf Berger	44791 44805 44807 44809	Datteln, Essen
Jutta Hüppop	44879 44797	Hattingen, Witten, Sprockh.
Rainer Klatt	44787 44789 44795 44799	alle anderen Orte
Gisela Krieter	44793 44866 44867 44869	-
Rainer Papenheim	44801 44803 44892 44894	Dortmund

Achtung: Dies gilt nicht für bereits länger laufende Fälle! Sie können eine bereits vor dem 1. August 2003 angefangene Vertretung bei Ihrem/r gewohnten Berater/in zu Ende führen.

Bitte vereinbaren Sie Ihren Beratungstermin unter den gewohnten Rufnummern unserer Geschäftsstellen.

### Rechtsberatung am Telefon:

## Wir rufen Sie an!

Seit dem 1. August ist Schluss bei uns mit dem langen Herumhängen in der Warteschleife, wenn Sie versuchen, Ihren Rechtsberater oder Ihre Rechtsberaterin telefonisch zu erreichen. Er bzw. sie ruft jetzt bei Ihnen an. Und das, wann Sie es möchten!

Das funktioniert so: Wenn Sie Beratungsbedarf haben, der sich auch telefonisch erledigen lässt, oder Ihre Berater/in um Rückruf gebeten hat, rufen Sie die Zentrale in der Geschäftsstelle an. Dort wird man einen Termin mit Ihnen vereinbaren. Innerhalb der vereinbarten Zeit sollten Sie dann in der Nähe Ihres Telefons sein - und eventuell benötigte Unterlagen auch. Aber bitte: Im Interesse stabiler Mitgliedsbeiträge sollte es ein Festnetz-Telefon sein! Denn die Kosten des Beratungsgesprächs übernehmen dann logischerweise wir.

Wenn es neue Unterlagen gibt - etwa ein Schreiben des Vermieters -, die für die Beratung benötigt werden, können Sie uns dies vorab per Fax oder Post schicken.

### Anregungen? Kritik? Beschwerden?

## Sprechen Sie mit dem Chef!

Wir sind ständig bemüht, unseren Service für Sie zu verbessern. Ihre Vorschläge, Kritik oder Beschwerden sind dabei eine wichtige Hilfe. Sprechen Sie mit dem Chef! Geschäftsführer Michael Wenzel, Durchwahl: 02 34 / 9 61 14 - 40.

### Ortstermine:

## Wir kommen zu Ihnen ins Haus!

In bestimmten Fällen kann es sinnvoll sein, in Ihrer Wohnung eine Ortsbesichtigung durchzuführen. Hierzu arbeiten wir mit einem Team von Experten zusammen, mit denen Sie Termine direkt vereinbaren können. Ortstermine kosten 69,-€. Darin enthalten: Anfahrt (Bo + Hat), 1 Stunde vor Ort, Kurzprotokoll, MWSt.

### Wohn- und Umweltberatung, Schadstoffmessungen:

Erwin Helle (Dipl. Geogr.) & Enrique Herold (Dipl. Baubiol.), Tel.: 0 23 35 / 973542

Michael Thews (Dipl. Ing. Chem.), Tel.: 0 23 06 / 497201

### Begutachtung von Wohnungsmängeln, Feuchtigkeitsmessungen, Begleitung bei der Wohnungsübergabe:

Joachim Ehrhardt (Dipl. Biol.), Tel.: 02 34 / 38 36 19, Mobil: 01 79 / 49 31 567

# Mitglieder werben Mitglieder: Zehn Werbeprämien zum Aussuchen

Eine Prämie für jede erfolgreiche Mitgliederwerbung, wahlweise auch eine Beitragsgutschrift in Höhe von 25,- € möglich (keine Barauszahlung).

**1 Wein-Set**

Holzschatulle mit Sommelier-Besteck, Wein-Aromastopfen, Tropfschutz, Probierschale oder Untersetzer, Thermometer



**2 Chicago**

aus Plastik, grün-weiß, Format ca. 45 x 30 x 20 cm



**2 Weltzeit-Tower „CHICAGO“**

Kalender/Uhr mit Wecker und seitlichem Weltzeit-Schalter, Themometer ohne Batterien

**9 Business Case „LAP TOP“**

Großer Aktenkoffer im Maxiformat mit Organizer und vielen Fächern, Format ca. 40 x 30 x 13 cm



**4 Big Blue Combo**

**3 JUMBO**

die Reisetasche, die auch ein Trolley ist, aus 600 D-Polyester, Format ca. 75 x 34 x 35 cm



**3 Jumbo**

**4 Radiowecker „BIG BLUE COMBO“ (neu)**

Während des Betriebs leuchtet die Front blau, die Lautsprecher werden nach vorne geklappt. Silbernes Kunststoff-Gehäuse, ca. 15 x 8,5 x 17,5 cm (geschl.)

**10 MULTIPLE SYNERGIE**

A4-Reißverschlussmappe aus Kaskin-Kunstleder mit 5 verschiedenen auswechselbaren Etuis

**8 Picknickkorb**



**5 Werkzeugkoffer**



**5 Werkzeugkoffer**

absolut heimwerker-tauglich, mit insgesamt 98 Werkzeugen und Kleinteilen, Format ca. 31 x 25 x 5,5 cm



**6 Compact**

**6 Taschenfernglas „COMPACT“**

8 x 21, nur 9,6 cm lang für ein Sehfeld von 131 auf 1000 Meter



**7 MAG-LITE**

**7 MAG-LITE**

Die berühmte Taschenlampe, Länge ca. 25 cm, ohne Batterien



**9 Business Case**

**10 Multiple Synergy**



## Aktion Mitglieder werben Mitglieder

Ich habe das neue Mitglied geworben:

\_\_\_\_\_  
Vorname, Name

\_\_\_\_\_  
Mitgliedsnummer

\_\_\_\_\_  
Straße, Nr.

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

Bitte senden Sie mir diese Werbeprämie:

\_\_\_\_\_

Ich möchte Mitglied werden im  
Mieterverein Bochum, Hattingen und  
Umgebung e. V.

\_\_\_\_\_  
Vorname, Name

\_\_\_\_\_  
Straße, Nr.

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
Telefon mit Vorwahl

Bitte senden Sie mir die  
Beitrittsunterlagen zu.

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift