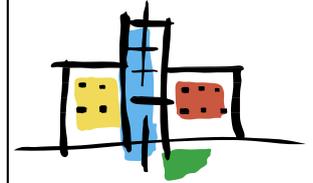


# Wohnstätten Magazin



Zuhause in Bochum

## Mit Vollgas in die erste eigene Bude!

Mitgliederzeitung  
der Bochumer  
Wohnstätten  
Genossenschaft e.G.

2. Halbjahr 2005  
Jahrgang 3  
Ausgabe 7



# Vorwort des Vorstandes



### Sehr geehrte Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser

„614 Jahre Vertrauen, Sicherheit und Stabilität“ war die Überschrift eines Zeitungsartikels, der über die Kooperation der sieben Bochumer Wohnungsbaugenossenschaften berichtete. Wir als älteste Genossenschaft dieser Stadt bringen davon 106 Jahre mit. Die Kooperation hat zum Inhalt, die Vorteile einer Wohnungsgenossenschaft gegenüber privaten Vermietern und sonstigen Unternehmen der breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen.

Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang die eigene Unabhängigkeit. Dies gilt besonders, wenn man an die Verkäufe von ganzen Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet denkt. Hier werden die Mieter in eine ungewisse Zukunft gestürzt. Selbst wenn der neue Erwerber stets die Kontinuität hervorhebt, stellt sich die Frage, warum gerade US-Unternehmen oder englische Fondsgesellschaften die deutschen Wohnungsunternehmen gezielt übernehmen wollen. Doch sicher nicht,

damit alles so bleibt wie bisher. Wer viele Milliarden ausgibt, der will auch eine ordentliche Rendite erzielen. Und das geht nur durch deutliche Mietpreissteigerungen und Weiterverkauf. Es ist oft nur eine Frage der Zeit.

Unsere Genossenschaft ist nicht verkäuflich! Niemand kann uns über den Erwerb von Genossenschaftsanteilen unter seine Kontrolle bringen. Dies ist nach unserer Satzung auch gar nicht möglich; und hierüber hätte auch die Vertreterversammlung zu beschließen, die ja aus Mitgliedern besteht. Gut, dass Sie bei einer Genossenschaft wohnen! Ein zweiter entscheidender Vorteil ist, dass wir keine Gewinnmaximierung betreiben und bis auf die vierprozentige Dividende auf Ihre Geschäftsguthaben auch keinen Gewinn abführen. Somit kann das erwirtschaftete Ergebnis in der Genossenschaft verbleiben und sofort wieder für Instandhaltung und Modernisierung investiert werden. Und genau

das unterscheidet uns von großen Kapitalgesellschaften. Wir sind stolz darauf, so vieles erreicht zu haben und sind froh, dass es Wohnungsgenossenschaften gibt.

*Ihr Hermann Gleich*

### Themen dieser Ausgabe

■ Editorial	2
■ Typisch Genossenschaften	3
■ Europcar-Aktion	4
■ Willkommen Nachbar	4
■ Seniorentreffpunkt	5
■ Nachbarschaftsstreit	5
■ Alles Wichtige für Sie	6
■ Hohe Nachzahlungen	7
■ Unsere Hausmeister	8
■ Bauausschuss	9
■ Mieterjubiläen	10
■ Mietrecht	12
■ Hier wird gebacken	13
■ Gewinner	14
■ Gewinnspiel	15
■ Hausratversicherung	15

### Kundenservice auf einen Blick

#### Telefonservice

Zentrale	02 34/9 37 40-0
Reparatur	02 34/9 37 40-16

#### Unsere Geschäftszeiten

Mo.- Mi.:	8:00-16:30 Uhr
Do:	8:00-17:30 Uhr
Fr:	8:00-12:45 Uhr

#### Besuchszeiten

Di:	8:00-12:00 Uhr
Do:	13:30-17:30 Uhr

#### Internetservice

[www.bochumer-wohnstaetten.de](http://www.bochumer-wohnstaetten.de)  
[www.zuhause-in-bochum.de](http://www.zuhause-in-bochum.de)  
[www.zuhauseinbochum.de](http://www.zuhauseinbochum.de)





## Typisch Genossenschaften

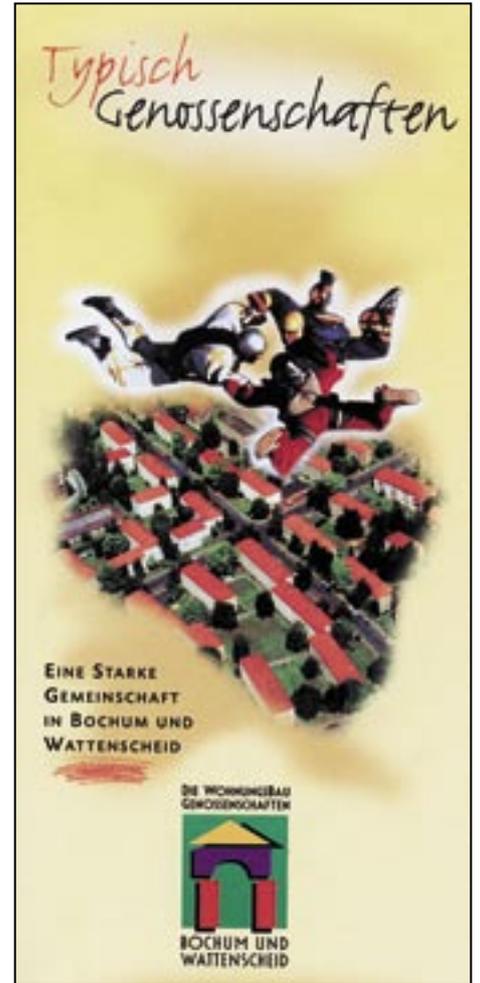
Kennen Sie das? Sie möchten Ihre Verwandten oder Bekannten von den Vorzügen des genossenschaftlichen Wohnens überzeugen und dann fehlen Ihnen die Worte. Wie erklärt man bloß, was eine Wohnungsbaugenossenschaft ist, wie sie funktioniert und welche Vorteile das Wohnen in einer Genossenschaftswohnung hat? Was ist denn tatsächlich typisch für Genossenschaften? Die Wohnungsbaugenossenschaften

Bochum und Wattenscheid haben eine Informationsbroschüre rund um das Wohnen bei Genossenschaften herausgegeben.

Also, wenn Ihnen die Worte fehlen oder Sie sich selbst noch einmal schlaue machen möchten, was eigentlich eine Genossenschaft ausmacht, rufen Sie uns an. Gern senden wir Ihnen die Informationsbroschüre „Typisch Genossenschaften“ zu.

Frau Thiele, Tel. 9 37 40-18

**Jutta Thiele**



## Ja, ich will!

... sagte Frau Gruhn (Abteilung Vermietung) in diesem Sommer und somit wurde aus Frau Gruhn nun Frau Knopf.

Frau Knopf ist zu erreichen unter: 93740-22.





# Schicke Karre für den Umzug umsonst!



Die Suche war endlich erfolgreich, die Traumwohnung ist gefunden. Nun steht der Umzug ins Haus. In aller Regel erwartet uns neben viel Vorfreude auch jede Menge Mühe und Arbeit. Kisten packen, Helfer organisieren und immer wieder das Problem: Wie transportiere ich die

große Sitzgarnitur, meine Küche oder meinen Schlafzimmerschrank?

Wir haben die Lösung!

Seit dem 1. September 2005 läuft unsere neue Kampagne, bei der jeder Neukunde und jedes Mitglied bei Abschluss eines neuen Mietvertrages einen Gutschein für einen Umzugswagen bekommt.

Bereits bei der Unterzeichnung des Nutzungsvertrages erhalten Sie einen Gutschein in Höhe von 100 Euro. Diesen können Sie dann deutschlandweit bei der Firma Europcar Autovermietung GmbH einlösen.

Nutzen Sie unser Angebot und machen Sie sich das Leben leichter!

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!



**Sandra Knopf**

## Willkommen Nachbar!

Im Schnitt kündigen in unserem Wohnungsbestand von 2.610 Wohnungen etwa 200 Mieter im Jahr aus unterschiedlichen Gründen das Mietverhältnis.

Wir freuen uns über die vielen inkontakten und gut organisierten Hausgemeinschaften. Wenn aus diesen, oft über Jahrzehnte bestehenden Gemeinschaften ein Nachbar auszieht, bleibt für die restliche Hausgemeinschaft erst einmal der Abschied, verbunden mit der bangen Hoffnung auf den neuen Nachbarn und der Frage: „Wen setzen die Wohnstätten uns da rein?“ Einige besorgte Nachbarn rufen im Lauf der Neuvermietung auch an und teilen uns ihre Bedenken bzw. Erwartungen an den neuen Nachbarn mit.

Wir können jedem Interessenten bei der Neuvermietung allerdings nur vor den Kopf gucken! Natürlich versuchen wir, in den jeweiligen Hausgemeinschaften und Wohnanlagen die Wohnungen mit wirklich ausnahmslos netten und freundlichen Mietern neu zu belegen. Sei es die 4-köpfige Familie, der überzeugte Single oder Studenten, die zum Teil aus anderen Bundesländern nach Bochum kommen. Wir sensibilisieren jeden neuen Mieter für den zukünftigen Umgang mit den Hausgemeinschaften und händigen mit jedem Neuvertrag auch die aktuelle Hausordnung aus. Dass in der Genossenschaft noch versucht wird, die Nachbarschaftshilfe zu leben, ist in der heutigen Zeit leider die Ausnahme und nicht

die Regel. Beim Schleppen der schweren Umzugskartons oder sperrigen Möbel fällt es schwer, sich bei der ersten Begegnung im Hausflur so richtig für den Nachbarn Zeit zu nehmen. Auch die erste notwendige Treppenflurreinigung wird vielleicht noch nicht so gründlich und nach dem gängigen Putzplan durchgeführt. Fassen Sie sich ein Herz und sprechen den „Neuen“ freundlich an – ein kleiner Smalltalk kann viele Vorurteile abbauen und die Brücke für eine zukünftig gute Nachbarschaft schlagen.

Unsere Gutscheinaktion für einen Umzugswagen ist für uns eine Möglichkeit, die neuen Mieter willkommen zu heißen.

**Andrea Bettchen**





## 20 Jahre Seniorentreffpunkt



Seit 20 Jahren ehrenamtlich tätig: Frau Schmitz (links) und Frau Friedrichs.

Die Bewohner der Seniorenwohnanlage Hofsteder Straße und Haldenstraße feierten das zwanzigjährige Bestehen der Seniorenbegegnungsstätte.

Man trifft sich jeden Mittwoch, um miteinander Kaffee zu trinken und sich zu unterhalten. Außerdem werden Ausflüge organisiert und Grillnachmittage angeboten. Herr Gleich (Vorstandsvorsitzender) kam als Gratulant und dankte besonders Frau Schmitz und Frau Friedrichs. Die beiden Damen kümmern sich seit 20 Jahren um die gesamte Organisation. Seit zwei Jahrzehnten wird eingekauft, die Tische gedeckt, Getränke gereicht und anschließend wieder für Ordnung gesorgt.

*Angelika Möller*



## Sagen Sie doch 'mal meiner Nachbarin...

Genauso fangen Telefongespräche an, die wir täglich von Mietern erhalten.

Zum Beispiel:

Sagen Sie doch 'mal meiner Nachbarin, sie soll den Flur putzen!

Sagen Sie doch 'mal Bescheid, dass der Kinderwagen die Kellertür blockiert!

Sagen Sie meinem Nachbarn, er soll die Musik leiser stellen!

Sagen Sie doch 'mal Bescheid, dass der Hauseingang gefegt werden muss.

Diese Aufzählung könnten wir endlos weiterführen.

Die Frage, die wir uns schon während des Gespräches stellen, ist, warum der Mieter, da er ja wohl reden kann, uns als Sprachrohr für sich selber benutzen will. Warum kann der Mieter bei evtl. Problemen nicht bei seinem Nachbarn klingeln und die Probleme abklären bzw. mit ihm reden? Kleine Probleme können oft schnell aus der Welt geschafft werden, ohne dass erst „das große Kriegsbeil“ ausgegraben wird. Mieter, die von uns angerufen werden, fragen uns oft, warum sie denn nicht direkt vom Nachbarn angesprochen wurden.

Leider haben auch wir keine Antwort darauf, warum heute so wenig miteinander geredet wird.

Vielleicht sollten wir bei kleinen Problemen einfach 'mal bei unserem Nachbarn klingeln und versuchen, miteinander zu reden.

*Angelika Möller*





## Alles Wichtige für Sie

Wer macht was?	Telefon	E-Mail
<b>Empfang / Zentrale</b>	9 37 40-0	
Frau Rosenbaum Telefax	9 37 40-11 9 37 40-99	rosenbaum@bochumer-wohnstaetten.de
<b>Vorstand</b>		
Herr Gleich, Vorstandsvorsitzender Frau Thiele, Sekretariat	9 37 40-18 9 37 40-18	info@bochumer-wohnstaetten.de thiele@bochumer-wohnstaetten.de
<b>Hausbewirtschaftung / Vermietung</b>		
Herr Komosinski, Abteilungsleiter Frau Bettchen, Vermietung Frau Knopf, Vermietung Herr Klein, techn. Außendienst Frau Möller, Mieterbetreuung Frau Schmoldt, Mahn- und Klagewesen	9 37 40-26 9 37 40-20 9 37 40-22 9 37 40-36 9 37 40-21 9 37 40-36	komosinski@bochumer-wohnstaetten.de bettchen@bochumer-wohnstaetten.de knopf@bochumer-wohnstaetten.de moeller@bochumer-wohnstaetten.de schmoldt@bochumer-wohnstaetten.de
<b>Rechnungswesen</b>		
Herr Jäck, Abteilungsleiter Herr Baum, Mitgliederbuchhaltung Herr Tucheler, Betriebskostenabrechnung	9 37 40-19 9 37 40-14 9 37 40-13	jaeck@bochumer-wohnstaetten.de baum@bochumer-wohnstaetten.de tucheler@bochumer-wohnstaetten.de
<b>Technische Abteilung</b>		
Herr Murdfield, Abteilungsleiter Frau Lindemann, Reparaturannahme Herr Reinelt, Instandhaltung Herr Roden, Regiehandwerker	9 37 40-17 9 37 40-16 9 37 40-15 9 37 40-16	murdfield@bochumer-wohnstaetten.de lindemann@bochumer-wohnstaetten.de reinelt@bochumer-wohnstaetten.de
<b>Technischer Notdienst</b>		
außerhalb unserer Geschäftszeiten	9 37 40-42	



# Auf Mieter kommen hohe Nachzahlungen zu!

## Schlagzeilen aus der Tagespresse



Die Überschriften von Zeitungsartikeln der letzten Wochen lauteten: „Mietern schaudert es vor Heizkosten“, „Es wird noch teurer“ oder „Zeiten der günstigen Energiepreise kehren nicht wieder“. Gerade hat die kalte Jahreszeit eingesetzt. Wer es gern schön warm hat, wird über die nächste Heizkostenabrechnung entsetzt sein. Durch explosionsartig steigende Energiekosten werden sich die Jahreskosten deutlich erhöhen. Sogar der Deutsche Mieterbund weist darauf hin, dass Nachzahlungen von mehreren hundert Euro einzuplanen sind.

Inzwischen haben sich insbesondere die Kosten für Heizung, Strom und Müllabfuhr zu einer „zweiten Miete“ entwickelt, ohne dass ein Vermieter dazu etwas kann. Innerhalb der letzten 20 Monate hat sich der Heizölpreis glatt verdoppelt. Bei einem Drei-Personen-Haushalt betragen die Mehrkosten (Preisverhältnisse im

September 2005) bei einer 70 m<sup>2</sup>-Wohnung ca. 370 € und bei einer 90 m<sup>2</sup>-Wohnung ca. 480 €.

Auch tragen außerordentliche Naturkatastrophen wie der im Spätsommer 2005 über New Orleans hinweggefegte Hurrikan „Katrina“ zur Verknappung der Erdölreserven bei. Wir alle merken an der Tankstelle, wie teuer der Sprit inzwischen geworden ist. Wie hoch der Anstieg der Heizkosten genau sein wird, werden wir alle erst nach erfolgter Abrechnung erfahren. Solange der Gaspreis an den Preis für Erdöl gekoppelt ist, kann nicht mit einer Entspannung gerechnet werden.

Wegen der zu erwartenden hohen Nachzahlungen aus der Heizkostenabrechnung sollten Sie bereits daran denken, schon jetzt hierfür eigene Rücklagen zu bilden.

Die bestehende Rechtslage verbietet es nämlich Vermietern, während der

laufenden Abrechnungsperiode die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten zu erhöhen. Dies darf nur auf Basis der bereits durchgeführten Abrechnungen erfolgen.

Wir bieten Ihnen jedoch an, sofern Ihre Wohnung durch eine Heizzentrale beheizt wird und wir mit Ihnen die Heizkosten abrechnen, freiwillig Ihre Vorauszahlungen zu erhöhen, um die zu erwartenden Nachzahlungen möglichst gering zu halten. Hierzu steht Ihnen unser Mitarbeiter Herr Tucheler unter der Telefonnummer 9 37 40-13 mit weiteren Auskünften zur Verfügung.

**Hermann Gleich**





## Unsere Hausmeister vor Ort

### Heute - Herr Tenbessel in Weitmar

Die gute Seele unserer Wohnanlage an der Wasserstraße 467 - 471a in Weitmar mit 60 Wohnungen ist seit fünf Jahren Horst Tenbessel (68 Jahre).

Als „rasender Hausmeister“ beim jährlichen Sparkassen Giro haben wir von ihm schon einmal in unserem Magazin berichtet. Bei einem Besuch vor Ort konnte Herr Tenbessel uns einen guten Einblick in seine tägliche Arbeit als Hausmeister geben.

#### Warum sind Sie (rasender) Hausmeister geworden?

Als gelernter Heizungs- und Sanitärinstallateur wurde mir der Ruhestand zu ruhig. Deswegen habe ich mich auf ein Stellenangebot der Bochumer Wohnstätten als Hausmeister beworben und hatte Glück! Ich bin gern unter Menschen und war viele Jahre Jugendtrainer einer Fußballmannschaft. Das hilft mir nun als Hausmeister, denn hier wohnen auch viele Kinder und Jugendliche.

Wie sieht Ihr Alltag als Hausmeister aus?

Durchschnittlich bin ich zwei- bis dreimal in der Woche vor Ort in der Wohnanlage und schaue nach dem Rechten. Die Mieter können mich Montag bis Freitag täglich von 9.00 bis 16.00 Uhr über mein Handy erreichen. In Notfällen bin ich schnell da. Regelmäßig reinige ich die Grünflächen und die Spielplätze, schaue nach den Heizzentralen und verrichte diverse Kleinreparaturen, zum Beispiel an defekten Türschlössern.

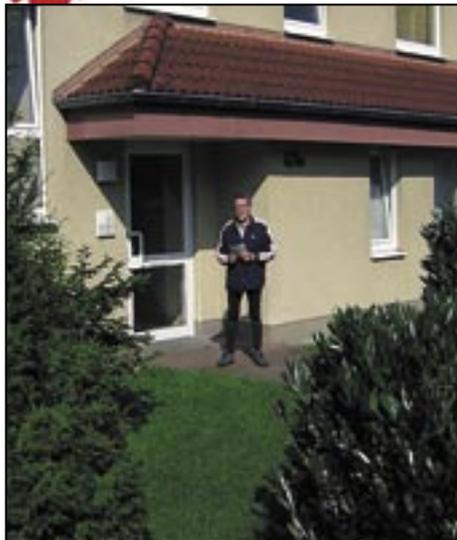
#### Gibt es auch Probleme?

Am Anfang gab es einige Probleme mit der Mülltrennung. Doch das läuft nun sehr gut. Für die blauen Tonnen habe ich extra Stellplätze eingerichtet. Ansonsten ist es hier sehr friedlich.

#### Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Das Wichtigste ist, dass meine Familie mit insgesamt fünf Kindern, sieben Enkeln und zwei Urenkeln und ich gesund bleiben. Ich wünsche mir auch, dass ich weiterhin fit für mein Hobby, dem Rennradfahren, bleibe.

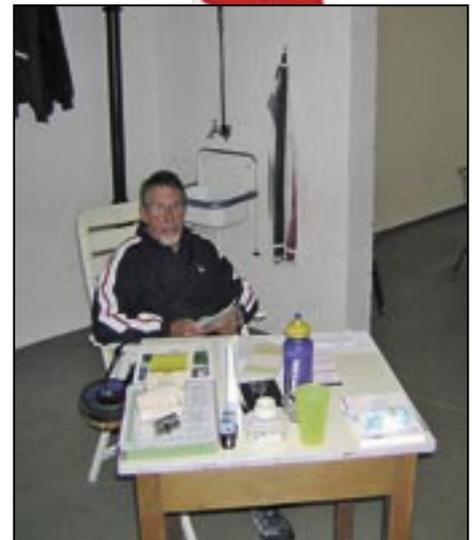
**Andrea Bettchen**  
**Sabrina Schmoldt**



Herr Tenbessel in der Wohnanlage..



und mit der Mieterin Frau Ruhmhold.



Herr Tenbessel im Hausmeisterbüro.



# Der Bauausschuss informierte sich

## Feldsieper Straße und Claus-Groth-Straße waren das Ziel

Im Sommer 2005 trafen sich der Vorstand und Mitglieder des Bauausschusses an der Feldsieper Str. 19 in Hamme.

Hier entstehen 26 seniorenfreundliche Wohnungen und 36 Tiefgaragen-Einstellplätze. Bezugstermin ist der 1. Januar 2006. Alle Teilnehmer konnten sich ein Bild von den derzeit im Rohbau befindlichen Räumlichkeiten machen. Viele technische Fragen wurden durch den bauleitenden Architekten, Herrn Dipl.-Ing. W. Robitzky, fachlich umfassend beantwortet. Für beide Gremien gab es keine Zweifel, dass der Neubau von zeitgemäßen und seniorenfreundlichen Wohnungen Voraussetzung dafür ist, dass unsere Mitglieder auch in der Zukunft gut und sicher bei uns wohnen können. Wenn sie wollen, ein Leben lang bis ins „Hohe Alter“.

Anschließend ging es dann zur Claus-Groth-Straße in Bochum-Laer. Nach einer Gesamtmodernisierung der Gebäude wurde mit der Neugestaltung der Außenanlagen begonnen und im Sommer 2005 abgeschlossen.

Für alle Bewohner sind hier weitläufige Rasen- und Pflanzflächen entstanden, die bei schönem Wetter zum gemütlichen Verweilen und zur Erholung einladen.

Der gesamten Wohnanlage geben diese neu gestalteten Grünflächen – so die einstimmige Meinung von Vorstand und Bauausschuss – eine angenehme Umgebung und Atmosphäre.

**Gustav Murdfield**



v.l.n.r.: W. Hantke, H. Gleich, W. Robitzky, G. Hasenkamp, U. Türk.



Der Rohbau an der Feldsieper Straße ist fast fertig gestellt.



Stein für Stein entstehen neue Wohnungen.



Man hat den Eindruck, der Kran berührt den Himmel.



Freundlich einladend ist der Blickfang der Claus-Groth-Straße.



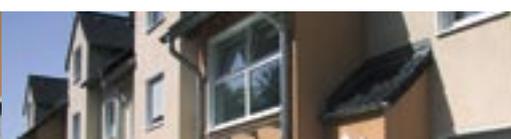
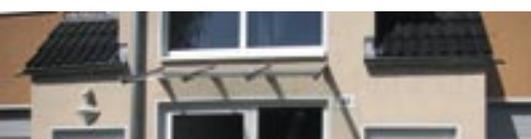
Die neuen Zuwegungen, Pflanzgerüste und Müllstandplätze.



Grünflächen und Grillplatz.



Wohnen auf der Sonnenseite.





# 50 Jahre in...

*In den letzten Monaten konnten wir viele Mieter besuchen, die bereits seit 50 Jahren in ihrer Wohnung wohnen.*



## **Dirschauer Straße**

**Barnick, Maria und Werner  
Fabri, Klara und Heinrich  
Mohrenz, Hildegard und Walter**

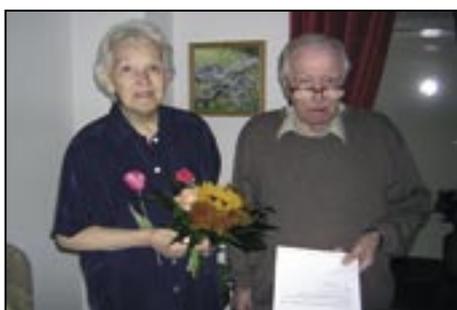


## **Dorstener Straße**

**Haus, Johanna (ohne Foto)**

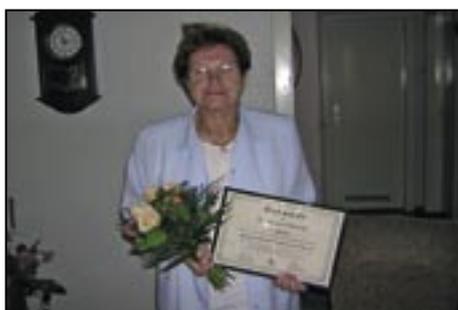
## **Feldsieper Straße**

**Bahr, Annelore  
Buss, Elisabeth und Josef  
Melisch, Marietta  
Moheim, Gertrud  
Schach, Edelgard und Hans**



## **Moritzstraße**

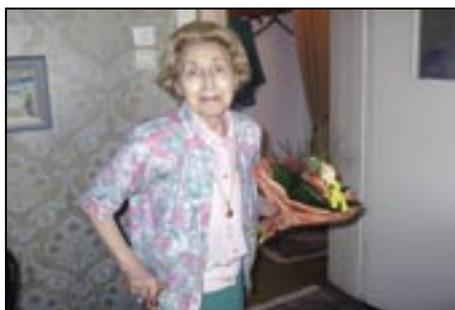
**Bartschewski, Anneliese und  
Karl-Heinz  
Dörrenberg, Rosa  
Frackowiak, Christa und Günter  
Kiekuth, Elisabeth  
Kowalke, Ilse und Rudi  
Kucharski, Margarete  
Legall, Irmgard  
Philipp, Else und Alfons  
Siepler, Rosa und Oskar  
Vieting, Anna und Theodor  
Wandolek, Hannelore  
Wiethoff, Hildegard und Josef**





# ... ein und derselben Genossenschaftswohnung!

*Wir gratulieren nochmals und wünschen weitere viele glückliche Jahre in ihrer Wohnung!*





# Mietrecht im Überblick

## Beseitigung von Parabolantennen — BGH hat entschieden

**Mieter dürfen grundsätzlich entgegen der mietvertraglichen Vereinbarung keine SAT-Schüssel bzw. Parabolantenne auf dem Balkon, Dach usw. installieren, wenn die Wohnungen Kabelanschluss haben.**

Dies gilt z.B. auch für russische Mieter, wenn das Wohnungsunternehmen den Mieter auf den Kauf eines Digitaldecoders verweisen kann, der fünf russische Programme bietet (so das BGH-Urteil vom 02.03.2005 – AZ VIII ZR II8/04).

Allerdings ist der BGH in diesem *wie auch in anderen Fällen* erst nach Abwägung zu diesem Ergebnis gekommen. Es wird jeweils abgewogen, ob sich die Interessen des Mieters aufgrund seines Grundrechts auf Informationsfreiheit oder die des Vermieters mit Rücksicht auf sein Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG durchsetzen.

Soweit ein Breitbandkabelanschluss vorliegt und dieser auch noch durch

einen Decoder erweiterbar ist, ist es dem Mieter in der Regel *versagt*, daneben noch eine Parabolantenne bzw. SAT-Schüssel zu installieren. Der Vermieter muss diesbezüglich gegen das Aufstellen der Antenne triftige, sachbezogene Gründe geltend machen. Diese vom Vermieter darzulegenden Gründe für eine Versagung liegen insbesondere in der Frage des *ästhetischen Gesamteindrucks* des Hauses bzw. der Wohnanlage. Die Befestigung einer Parabolantenne/SAT-Schüssel darf selbstverständlich auch nicht zu einer *Substanzgefährdung* des Gebäudes führen. In jedem Fall aber muss sich der Mieter dazu verpflichten, Beschädigungen am Eigentum



(Gebäude) des Vermieters zu ersetzen und auf Verlangen hierfür auch Sicherheit zu leisten. Den Mieter trifft die Beweislast dafür, dass er trotz des bestehenden Kabelanschlusses und möglicher Erweiterung durch einen Decoder eine zusätzliche Antenne bzw. Schüssel benötigt.

**Carsten Komosinski**

## Weitere Urteile, die interessieren

### Kein Fristenplan: Fälligkeit

Hat der Mieter von Wohnraum im Mietvertrag die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen übernommen, so wird der entsprechende Anspruch des Vermieters – sofern kein Fristenplan vereinbart ist – fällig, sobald aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht. Darauf, ob bereits die Substanz der Wohnung gefährdet ist, kommt es nicht an.

(BGH, Urteil vom 06.04.2005 – VIII ZR 48/04)

### Abgewohnter Bodenbelag beim Einzug

Ist der vertraglich vereinbarte Wohnungszustand die Ausstattung mit einem erneuerungsbedürftigen Bodenbelag (Teppichboden), ergibt ein im Verlaufe der Zeit höherer Abnutzungsgrad keine Instandsetzungs- bzw. Erneuerungspflicht des Vermieters.

(AG Köln, Urteil vom 10.02.2004 – 205 C 475/03)

(LG Köln, Beschluss vom 06.07.2004 – 1 S 122/04)

### Fristlose Kündigung

Die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der Abmahnung auch dann, wenn eine – in ihrem Verlauf im Einzelnen widersprüchliche – Rangelerei des Mieters mit dem Hausmeister als Kündigungsbeurteilung dient.

(AG Köln, Urteil vom 07.07.2004 – 211 C 78/04)

**Carsten Komosinski**



# Hier wird gebacken!

## Schöne Adventstimmung mit weihnachtlichem Gebäck

*„Zur vorweihnachtlichen Stimmung gehört einfach das Backen von leckeren Plätzchen“, sagt unsere Auszubildende Venja Kinscher. Schon immer ist es in unserer Familie Tradition, im November die ersten Weihnachtsplätzchen zu backen. Die Tage werden kürzer, draußen ist es oft recht unbeständig und man hat Zeit, es sich zu Hause so richtig gemütlich zu machen. Oft werden Freunde oder Nachbarn zu einem gemütlichem Kaffeetrinken eingeladen.*



Venja Kinscher freut sich auf die Weihnachtszeit mit selbstgebackenen Plätzchen..



### **Kokosmakronen**

Zutaten:

4 Eiweiß  
1 Prise Salz  
einige Tropfen Zitronensaft  
200 g Zucker  
1 Messerspitze Zimt  
2 Tropfen Bittermandelaroma  
200 g Kokosraspeln

### **Zubereitung**

Das Eiweiß mit dem Salz und dem Zitronensaft schnittfest schlagen, dann den Zucker und die Gewürze einrieseln lassen. Zu einer dicken Creme weiterschlagen.

Kokosraspel unterheben und mit einem Teelöffel kleine Häufchen auf das mit Backpapier ausgelegte Blech setzen.

Im vorgeheizten Backofen bei 120 Grad etwa 35 Minuten backen.

### **Zimtsterne**

Zutaten:

5 Eiweiß  
1 Prise Salz  
500 g geriebene Mandeln  
1 TL Zitronensaft  
2 TL Zimt  
200 g gemahlene Mandeln  
500 g Puderzucker

### **Zubereitung**

Eiweiß mit einer Prise Salz schlagen, Zitronensaft und Puderzucker zufügen. Wenn der Schnee fest ist: fünf Esslöffel abnehmen, zugedeckt beiseite stellen.

Geriebene Mandeln und Zimt unter die übrige Masse mischen; der Teig muss fest sein. Ofen auf 140 Grad vorheizen. Arbeitsfläche mit gemahlene Mandeln bestreuen und Teig darauf dick ausrollen. Sterne ausstechen und auf das Backblech legen.

Die Sterne mit dem übrigen Eischnee bestreichen. Im heißen Ofen ca. 30 Minuten backen lassen.

Viel Spaß beim „Ausprobieren“!

**Angelika Möller**



**Kennen auch Sie einfache, schnelle aber gute Rezepte?**



**Wir würden uns über die Zusendung Ihrer Rezepte freuen.**





## Gewinner der letzten Ausgabe

*Das Lösungswort der letzten Ausgabe lautete: Vorgarten*

*Aus den zahlreichen richtigen Einsendungen zu unserem Wohnstätten Quiz haben wir die folgenden Gewinner ausgelost:*



1. Preis: Karl-Heinz Abel



2. Preis: Dietmar Zimmer



3. Preis: Helga Golubski

*Wir danken allen Teilnehmern und hoffen, dass Sie auch beim nächsten Gewinnspiel wieder dabei sind.*

*Jutta Thiele*

## Gewinnerin der vorletzten Ausgabe

Erinnern Sie sich? Im Wohnstätten Magazin Nr. 5 gab es von der Firma Kinderpott eine Kinderparty im Wert von 185 € zu gewinnen. Frau Sabine Kotte hatte für ihre Tochter Annabell das Rätsel gelöst und war die glückliche Gewinnerin.

Am 22.06.2005 war es endlich soweit: Annabell hat mit ihren Freunden und Nachbarn ein schönes Sommerfest gefeiert, bei dem die Kinder im absoluten Mittelpunkt standen. Im Namen der Gewinnerin danken wir der Firma Kinderpott nochmals für die Ausrichtung eines rundherum gelungenen Festes.



Die Kinder an der Haydnstraße hatten viel Spaß.  
Annabell ist in der hinteren Reihe die 2. von links.



## Unser Gewinnspiel

### Wie oft haben wir einen Weihnachtsmann in diesem Wohnstätten Magazin insgesamt abgebildet?

Und so einfach ist das Gewinnen:

Schicken Sie eine Postkarte mit der richtigen Lösungszahl (Absender nicht vergessen!) an unsere Geschäftsstelle: Bochumer Wohnstätten, Stichwort: Gewinnspiel, Saladin-Schmitt-Str. 5, 44789 Bochum, oder per E-Mail: [Info@bochumer-wohnstaetten.de](mailto:Info@bochumer-wohnstaetten.de).

Aus den richtigen Einsendungen ziehen wir sieben Gewinner, die einen schönen Preis erhalten. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Mitarbeiter der Bochumer Wohnstätten und deren Angehörige dürfen nicht teilnehmen.

1. Preis: 1 Kinogutschein im Wert von 30 €
2. Preis: 1 Gesellschaftsspiel im Wert von 20 €
3. - 5. Preis: 1 Armbanduhr

Einsendeschluss: 15. Januar 2006

## Übrigens, die Hausratversicherung hilft bei bösen Überraschungen

Was bezahlt eigentlich eine Hausratversicherung?

Stellen Sie sich vor: eine Wasserleitung platzt und Ihre Wohnung mit allen Möbeln wird zum „Aquarium“, so dass viele Gegenstände nicht mehr zu gebrauchen sind.

In diesem Fall ist es gut, wenn Sie eine Hausratversicherung haben, die viele Kosten ersetzt:

- alles, was zu Ihrem Mobiliar / zu Ihrer Wohnung gehört
- auch im Keller untergebrachte Sachen

■ selbst Tapeten / ein neuer Anstrich und Bodenbeläge und somit der gesamte Hausrat.

Zum Hausrat zählen Möbel, Teppiche, Gardinen, Kleidung, Haushaltsgeräte, Bücher, CDs, Unterhaltungselektronik, Computer, Wertpapiere und Bargeld. Im Schadensfall ist es wichtig, dass man schnell seine Versicherung informiert, damit diese

sich ein Bild über das Ausmaß der Schäden machen kann.



Grundsätzlich leistet die Hausratversicherung noch viel mehr; sie ersetzt Schäden aus:

- Feuer
  - Einbruchdiebstahl / Vandalismus
  - Sturm und Sturmfolgeschäden (z.B. eindringender Regen)
  - Überspannungsschäden (durch Unwetter infolge Blitzschlag).
- Auch bei bösen Überraschungen

hilft die Hausratversicherung!

Sie kommen von einem anstrengenden Tag nach Hause. Ihre Wohnungstür ist aufgebrochen, Schränke und Kommoden sind durchwühlt, Fernseher und Stereoanlage sind weg. Ein Schreckenszenario wie in einem guten Kriminalfilm, nur leider ist es Realität, denn es ist Ihre Wohnung! Hat der Bestohlene eine Hausratversicherung abgeschlossen, hat er Glück im Unglück. Die Versicherung kommt für die Kosten auf, die durch Reparaturen und Wiederbeschaffung von Hausrat entstehen. Je nach persönlichem Bedarf kann der Versicherungsschutz individuell ausgeweitet werden, etwa auf Diebstahl von Hausrat aus dem Kfz oder Fahrraddiebstahl. Häufig wird der Wert des eigenen Hausrates jedoch unterschätzt und die Gefahr der Unterversicherung droht.

**Alexander Baum**



# Der kleine Genosse

Wohnen mit vielen Extras ...



Alexander Baum

## Impressum

### Herausgeber:

Bochumer Wohnstätten  
Genossenschaft e.G.  
Saladin-Schmitt-Str. 5  
44789 Bochum  
Tel.: (0234) 9 37 40-0  
Fax.: (0234) 9 37 40-23

### Redaktion:

Redaktionsteam der Bochumer Wohnstätten  
Genossenschaft e.G.  
Tel.: (0234) 9 37 40-18  
V.i.S.d.P.: Hermann Gleich

### Gestaltung und Design:

Stefanie Moser  
Arno Caspelherr  
E-Mail: stefmoca@t-online.de

### Druck:

Veldruck Bochum  
Auflage: 3.000 Exemplare  
Tel.: (0234) 35 74 81  
Fax: (0234) 35 11 78

Natürlich könnten Sie auch einen Lastwagen für Ihren Umzug umsonst bekommen.

www.zuhause-in-bochum.de

Bochumer Wohnstätten | Zuhause in Bochum.