

Mediation: Konfliktlösung durch vernünftigen Ausgleich

NICHTS FÜR STREITHÄHNE

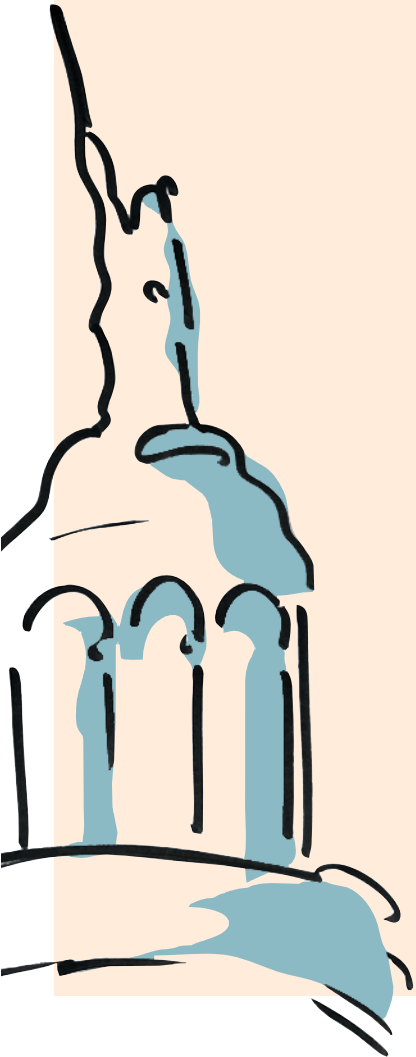


Wohnungspolitik

DEN MARKT AKTIV GESTALTEN

Premiere

MIETSPIEGEL FÜR LEMGO



Liebe Mitglieder,

heute ist der Wohnungsmarkt in Ostwestfalen-Lippe annähernd ausgeglichen. Das wird sich ändern und darauf müssen sich die Kommunen einstellen.



Zum einen sinkt die Zahl der Einwohner. Zum anderen werden die Menschen immer älter, leben öfter allein und beanspruchen mehr Wohnraum. Die Folge: In den kommenden zehn Jahren wird die Zahl der Haushalte steigen; danach wieder langsam sinken. Stetig zunehmen wird aber der Bedarf an Wohnungen für Senioren und einkommensschwache Bürger.

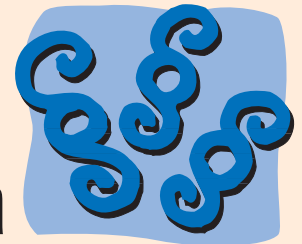
Erschwerend kommt hinzu, dass der Mietwohnungsbau in OWL zum Erliegen gekommen ist. Außerdem ist unklar, wie sich der Eigenheimbau entwickeln wird. Diesen Trends müssen sich die Kommunen stellen. Und zwar frühzeitig. Deshalb fordert der Mieterbund, Beobachtungssysteme für den Wohnungsmarkt aufzubauen. Nur so können Kommunen Angebot und Nachfrage ermitteln und Strategien entwickeln. Dabei sollten sie auch Politikbereiche wie Stadtplanung oder Verkehr berücksichtigen. Und: Kommunen müssen sich vernetzen. Denn Wohnungsmarktpolitik darf nicht an der Stadtgrenze enden.

Nur mit diesen Maßnahmen können Kommunen sicherstellen, dass die Menschen in Ostwestfalen Lippe auch in Zukunft mit Wohnraum versorgt sind.

Ihr
Jürgen Frodermann, Vorsitzender

Recht gesprochen

Dauerbrenner Betriebskosten



Wenn der Verteilerschlüssel für Betriebskosten die Wohnfläche ist, dann gilt die „tatsächliche Wohnfläche und nicht die vereinbarte“. Das hat das Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück mit einem Urteil deutlich gemacht und damit die Position des Mieterbundes bestätigt. Das Urteil stellt zudem noch einmal klar, dass nur eindeutig vereinbarte Nebenkosten umlagefähig sind.

Wenn im Mietvertrag der Verweis auf den Paragraph 27 II. der Berechnungsverordnung nicht angekreuzt ist, liegt keine Vereinbarung vor. Und: Kosten, die bei der Erstellung der Hausnebenkostenabrechnung entstanden sind, dürfen nicht auf die Mieter umgelegt werden. Sie sind nach Auffassung des Gerichts keine Kosten im Sinne der Heizkostenverordnung. Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück 11 C 373/00

Premiere

Jetzt auch Mietspiegel für Lemgo

Zahle ich zu viel Miete? Wie hoch ist überhaupt die Vergleichsmiete? Ist meine Fehlbeleger-Abgabe richtig berechnet? Auf solche Fragen finden jetzt auch Mieter in Lemgo schnell Antworten. Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. hat mit dem Haus- und Grundeigentümer-Verein Daten erhoben und den Mietspiegel erstellt.

Mietzins angemessen ist oder nicht. Dieses Wissen macht kostspielige Gutachten und langwierige Gerichtsverfahren überflüssig.

Kommen Sie zu uns, wenn Sie Fragen zum Mietspiegel haben. Oder aber wenn Sie wissen wollen, ob ihre Miete oder auch die vom Vermieter geforderte Mieterhöhung gerechtfertigt ist.

Je nach Wohnlage und Baujahr zahlen die Lemgoer zwischen drei und sechs Euro pro Quadratmeter für ihre Wohnungen. Mit dem tabellarischen Mietspiegel können Mieter und Vermieter schnell feststellen, ob er

Mietspiegel Lemgo

(Beträge in Euro)

Jahr des Erstbezuges		Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
1. bis 1950	1.1 mittlere Wohnlage	2,97	3,50	4,03
	1.2 gute Wohnlage	3,19	3,75	4,31
2. 1951-1960	2.1 mittlere Wohnlage	3,10	3,65	4,20
	2.2 gute Wohnlage	3,31	3,90	4,49
3. 1961-1970	3.1 mittlere Wohnlage	3,23	3,80	4,37
	3.2 gute Wohnlage	3,57	4,20	4,83
4. 1971-1980	4.1 mittlere Wohnlage	3,48	4,10	4,72
	4.2 gute Wohnlage	3,87	4,55	5,23
5. 1981-1990	5.1 mittlere Wohnlage	3,61	4,25	4,89
	5.2 gute Wohnlage	4,25	5,00	5,75
6. ab 1991	6.1 mittlere Wohnlage	4,25	5,00	5,75
	6.2 gute Wohnlage	4,55	5,35	6,15



Rückschau

Nichts für Streithähne

Der Mieterbund hatte zum Streitgespräch über Mediation geladen. Die Methode zur Konfliktlösung bietet neue Chancen; kann die Rechtsberatung der Mietervereine aber nicht ersetzen.

Mediation hat Konjunktur: Eine Flut von Büchern, Artikeln und Broschüren ist zum Thema erschienen. Eine Internet-Suchmaschine spuckt zum Stichwort „Mediation“ mehr als 200.000 Fundstellen aus. Und allerorten bieten sich Mediatoren an, um Konflikte in Schule, Familie oder Nachbarschaft zu lösen.

Können Mediatoren auch Streitigkeiten über zu hohe Nebenkosten, Wohnungsmängel oder Mieterhöhungen beilegen? Das wollte der Mieterbund Ende Januar in einem Streitgespräch ermitteln. Mehr als dreißig Vertreter gesellschaftlich relevanter Gruppen haben die Einladung wahrgenommen und sind nach Bielefeld gekommen. Darunter Mitarbeiter der Verbraucher-Zentrale, Vertreter von Wohnungswirtschaft, kommunaler Verwaltung und Parteien sowie Juristen und Schiedsmänner.

Werner Glenewinkel von der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung in Bielefeld klärte mit seinem Referat den Begriff „Mediation“. Mediation muss abgegrenzt werden von gerichtlichen und auch von außergerichtlichen Konfliktregelungen, wie Beraten und Schlichtern. Bei dem alten, in diesem Jahrhundert wieder entdeckten Verfahren versuchen zwei Parteien mit Hilfe eines Dritten, des Mediators einen Streit zu beenden. Möglichkeiten haben sie dabei viele: Sie könnten vor dem Konflikt flüchten, ihren Gegner vernichten, sich dem anderen unterordnen, die Lösung einem Gericht überlassen oder einen Kompromiss finden. Bei diesen Möglichkeiten wird es im-

mer einen Gewinner und einen Verlierer geben. Selbst beim Kompromiss bleibt der bittere Beigeschmack einer Teilniederlage. Deshalb zielt Mediation auf Konsens. „Es geht darum eine vernünftige Übereinkunft zu treffen“, erklärte Werner Glenewinkel. „Das heißt: Die legitimen Interessen beider Seiten sollen im höchstmöglichen Maße erfüllt werden“.

Ein hohes Ziel. Das können nur Streithähne erreichen, die sich freiwillig in das Verfahren begeben. Und natürlich müssen sie den anderen als gleichberechtigte Partner anzuerkennen, den Streit ergebnisoffen verhandeln wollen und bereit sein, sich in die Position des anderen hineinzusetzen.

„Eine Erfolgsgarantie gibt es bei Mediation aber nicht“, räumte der Referent ein. „Denn jede autonome Gestaltungsabsicht trägt das Risiko eines Scheiterns in sich“. Das Risiko sei besonders hoch, wenn die Parteien nicht gleichberechtigt seien.

Gerade das sei aber beim Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern der Fall, wandten Skeptiker beim lebhaften Streitgespräch des Mieterbundes ein. Einen Vorbehalt, den Glenewinkel weitergehend entkräften konnte. Ein deutliches Machtgefälle zwischen Vermieter und Mieter gäbe es nicht, weil der allgemeine Rechtsrahmen den Mieter ausreichend schütze – jedenfalls bei Kon-

flikten um Miethöhe oder Kündigungsschutz.

Wenn über 90 Prozent der „Streitfälle“ außergerichtlich erledigt werden – sagt Joachim Knollmann, Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. – so zeigt dies, dass der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. schon lange auch „mediativ“ berät – auf der anderen Seite es aber auch Themen gibt, die knallhart juristisch ausgefochten werden müssen.

Mediation ermögliche einen konstruktiven Umgang mit Streit und entspreche damit dem Verfassungsauftrag von einer am Dialog orientierten, streitigen Demokratie, sagte Werner Glenewinkel zum Abschluss der Veranstaltung. „Für Mietervereine als Sachwalter des sozialen Mietrechts in einer sozial gerechten Gesellschaft ist das guter Grund, sich mit Mediation auseinander zu setzen“.



Im Gespräch: Hans Bubenzer vom Vorstand des Mieterbundes OWL und Referent Werner Glenewinkel (v.r.n.l.)



Mitgliederversammlungen in den Bezirken: Mai 2003

Liebe Mitglieder,

hiermit laden wir Sie gemäß Paragraph 9a der Vereinssatzung zu „Ihrer“ Bezirksmitgliederversammlung ein.

Mitgliederentwicklung, Schwerpunkte der Vereinsarbeit sowie Daten des regionalen Wohnungsmarktes werden wir erläutern. Informationen über die wichtigsten Änderungen im Mietrecht bietet das Referat unseres Geschäftsführers Joachim Knollmann.

Wir ehren darüber hinaus langjährige Mitglieder für ihre Treue zum Verein und Sie wählen aus Ihrer Mitte Abgesandte für die Delegiertenversammlung des Vereins.

Ort, Zeit und Tagesordnung Ihrer Bezirksmitgliederversammlung entnehmen Sie bitte der Übersicht.

Wir freuen uns auf Sie!

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Berichte aus dem Bezirk
 - Mitgliederentwicklung
 - Schwerpunkte der Rechtsberatung
 - Situation auf dem Wohnungsmarkt
3. Aussprache
4. Mitglieder-Ehrungen
5. Vorstellung und Wahl der Delegierten gemäß § 9a der Satzung
6. Anträge
7. Referat
„Mietrechtsreform – Erste Erfahrungen“

Joachim Knollmann
 Geschäftsführer Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.,
 Mitglied des Vorstandes des DMB-Landesverbandes NRW,
 Mitglied des Beirates des Deutschen Mieterbundes
8. Schlusswort

Bezirksmitgliederversammlungen 2003

Bezirk	Zeit	Ort
Kreis Lippe	Di, 13. Mai 2003 19.00 Uhr	Gasthaus „Krug zum grünen Kranze“ , Bielefelder Str. 42 in 32756 Detmold
Altkreis Lippstadt	Mi, 14. Mai 2003 19.00 Uhr	Gasthaus „Bei Könekes“ , Barbarossastr. 42a in 59555 Lippstadt
Kreis Paderborn	Do, 15. Mai 2003 19.00 Uhr	„Hotel Ibis“ , Paderwall 1-5 in 33102 Paderborn
Kreis Gütersloh	Mo, 19. Mai 2003 19.00 Uhr	Gasthaus „Brauhaus“ , Unter den Ulmen in 33330 Gütersloh
Bad Oeynhausen/Bünde	Di, 20. Mai 2003 19.00 Uhr	„Cityhotel Bosse“ , Herforder Str. 40 in 32545 Bad Oeynhausen
Kreis Beckum-Warendorf	Mi, 21. Mai 2003 19.00 Uhr	Gasthaus „Zum Wasserturm“ , Ennigerloher Str. 43 in 59302 Oelde
Bielefeld	Do, 22. Mai 2003 19.00 Uhr	„Hotel Mercure“ , Niederwall 35 in 33602 Bielefeld

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
 Redaktion: Silvia Bose, Joachim Knollmann
 Gestaltung: Schmidt & Pähler
 Erscheinungsweise: Zweimonatlich
 Verantwortlich: Jürgen Frodermann
 Auflage: 18.000

