

Mietspiegel

QUALIFIZIERTES FÜR BIELEFELDER MIETER



Sommer

RECHTE IN BALKONIEN

Kostenlos

RAT FÜR VERBRAUCHER





Es wird Sommer und in unseren Geschäftsstellen laufen die Telefonleitungen heiß. Wir beantworten Ihre dringenden Fragen:

Rechte in Balkonien

? »Meine Nachbarn nörgeln, weil ich auf meinem Balkon grille. Das darf ich doch, oder?«, fragt Ingrid N. aus Lemgo.

! Sie dürfen auf ihrem Balkon grillen, genauso wie im Garten oder auf der Terrasse. Gerichte haben entschieden, dass Mieter sechs Stunden im Jahr grillen dürfen. Wenn sie es 48 Stunden vorher anmelden, auch einmal im Monat. Ausnahme: Das Immissionsschutz-Gesetz verbietet Grillen im Freien, wenn Rauch in die Wohnungen der Nachbarn zieht.

? »Muss ich den Garten so anlegen und pflegen wie es mein Vermieter verlangt?«, fragt Herbert B. aus Minden wissen.

! So lange Sie keine Bäume und Sträucher ausreißen, ist alles in Ordnung. Sie sind nicht der Gärtner des Vermieters und können selbst entscheiden, ob Sie einen Zier-, Nutz- oder Naturgarten anlegen. In diesem Rahmen kann der Vermieter verlangen, dass Sie Rasen mähen, Unkraut jäten und Beete umgraben. Sie sind aber nicht verpflichtet, Obstbäume und Sträuchern zu beschneiden. Das erfordert Fachkenntnisse und die müssen Sie nicht haben.

? »Ich möchte für meine Kinder ein Planschbecken aufstellen und rechne mit Widerstand von den Nachbarn. Was sage ich denen?«, fragt Gudrun E. aus Bielefeld.

! Sie können das Planschbecken aufstellen. Ihr Vermieter muss noch nicht einmal zustimmen. Falls sich Ihre Nachbarn über laute Kinderstimmen beschweren – Ihre Kinder dürfen im Garten spielen, allein oder auch zusammen mit anderen Kindern.

? »Ich darf kein Rankengitter auf dem Balkon anbringen, sagt mein Vermieter. Stimmt das?«, fragt Igor. H. aus Bielefeld.

! Das stimmt nicht. Sie dürfen Blumenkästen und Rankengitter auf Ihrem Balkon montieren – aber fachmännisch. Allerdings kann der Vermieter Vorgaben für die Montage machen, denn er hat das Recht, die Fassadenseite seines Hauses einheitlich zu gestalten.

Landgericht geschlossener Vergleich zeigt aber, dass eine Einigung möglich ist: Der Ziergartenfreund darf die Blumenwiese des Naturgartens auf dem Nachgrundstück auf dreißig Meter Länge und drei Meter Breite mähen. (Az.: 5 S 90/89)

? »Jedes Jahr gibt es Streit um die Kirschen? Wem gehören die jetzt – uns, dem Vermieter oder dem Nachbarn?«, fragt Eckbert M. aus Paderborn.



? »Wir haben Nachteile durch den Garten des Nachbarn: Seine Bäume werden zu Schatten und dann wehen auch noch immer die Unkrautsamen zu uns rüber. Können wir daran etwas ändern?«, fragt Familie W. aus Herford.

! Daran können Sie leider nichts ändern. Sie haben keinen Anspruch darauf, dass die Bäume des Nachbarn gefällt werden. Auch das Unkraut müssen Sie hinnehmen. Ein vom Paderborner

! Wenn Sie den Garten mit der Wohnung gemietet haben, dann dürfen Sie die Kirschen auch ernten. Das gilt auch für die Kirschen an Ästen, die über den Zaun des Nachbarn ragen. Sobald das Obst aber auf das Grund des Nachbarn gefallen ist, gehört es ihm. Wichtig für Ihren Nachbarn: Schütteln gilt nicht!



Mietspiegel für Bielefeld

Fortschritt für Bielefelder Mieter

In Bielefeld ist nach 28 Jahren der erste qualifizierte Mietspiegel (Mietrechtsreformgesetz 2001) erschienen.

28 Jahre hatte Bielefeld einen »einfachen« Mietspiegel. Für die Jahre 2003/2004 liegt erstmals ein qualifizierter Mietspiegel vor. Ein Vorteil für Mieter: Während der einfache Mietspiegel lediglich ein Begründungsmittel für Mieterhöhungen war, gilt der qualifizierte Mietspiegel als Beweismittel (siehe auch nebenstehenden Kommentar). Im Gerichtsverfahren wird vorausgesetzt, dass dieser nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete darstellt. Wenn ein Vermieter die Miete erhöhen will, kann er sich zwar auf andere Begründungsmittel wie Vergleichswohnungen oder Gutach-

ten berufen. Er muss aber immer auch den entsprechenden Mietspiegelwert angeben. Und nur der ist im Verfahren entscheidend.

Der qualifizierte Mietspiegel unterscheidet, wie die vorherigen, einfache Baujahresklassen und Wohnlage. Hier ist aber der so genannte Median ausschlaggebend für die »Standardwohnung«, der nichts mit dem rechnerischen Mittelwert des einfachen Mietspiegels zu tun hat. Der Median ist der mittlere Wert, bei dem die Hälfte der Fälle unterhalb und die andere Hälfte oberhalb dieses Wertes liegt. Der qualifizierte Mietspiegel legt außerdem fest, welche Ausstattungsmerkmale eine Standardwohnung haben muss. Modernisierungen sind im Tabellenwert enthalten und berechtigen daher nicht zu Aufschlägen.

Entsprechend der Marktlage weist der neue, qualifizierte Mietspiegel auch in Bielefeld aus, dass sich die Mieten in den verschiedenen Baujahresklassen unterschiedlich entwickelt haben. Während die Mieten für Altbauten gestiegen sind, sind die für Neubauten gefallen.

Wenn Sie Fragen haben zum qualifizierten Mietspiegel oder Ihr Vermieter mehr Miete verlangt, kommen Sie zu uns. Wir helfen Ihnen.

Mietspiegel der Stadt Bielefeld

Kaltmieten ohne Betriebskosten

Baujahr + Wohnlage Minimum Median Maximum

1. Baujahr bis 1945

1.1 normale Wohnlage	4,06	4,56	5,62
1.2 gute Wohnlage	4,08	4,77	6,90

2. Baujahr 1946-1960

2.1 normale Wohnlage	4,02	4,89	6,02
2.2 gute Wohnlage	4,42	5,45	6,28

3. Baujahr 1961-1970

3.1 normale Wohnlage	4,17	5,03	5,93
3.2 gute Wohnlage	4,29	5,11	6,53

4. Baujahr 1971-1980

4.1 normale Wohnlage	4,05	5,14	6,02
4.2 gute Wohnlage	4,81	5,45	6,47

5. Baujahr 1981-1990

5.1 normale Wohnlage	4,50	5,00	6,05
5.2 gute Wohnlage	5,00	5,96	7,48

6. Baujahr ab 1991

6.1 normale Wohnlage	4,43	5,82	7,06
6.2 gute Wohnlage	5,69	6,65	7,86

Streit vermeiden



Liebe Mitglieder,

Bielefeld hat ihn endlich – den qualifizierten Mietspiegel. Wir haben uns lange dafür eingesetzt, nachdem der Gesetzgeber im Rahmen der Mietrechtsreform zwei Arten von Mietspiegeln eingeführt hat, den Bielefelder Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Aus gutem Grund. Der qualifizierte Mietspiegel schafft Rechtssicherheit für rund 75.000 Mietwohnungen in Bielefeld und hilft so, teure Prozesse zu vermeiden. Vermieter, die dennoch für eine Mieterhöhung vor Gericht ziehen, müssen sich damit abfinden: Der qualifizierte Mietspiegel gilt als Beweismittel.

Er ist unanfechtbar, weil er alle Anforderungen des Gesetzgebers auf Wissenschaftlichkeit erfüllt: Das Amt für Statistik hat in Zusammenarbeit mit uns, der Wohnungswirtschaft und den Maklern Daten ausgewertet. Das Fundament bilden 13.600 Wohnungen der Wohnungswirtschaft und 36.400 Wohnungen von privaten Vermietern.

Um so bedauerlicher ist es, dass sich der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Bielefeld e.V. nicht an der Zusammenarbeit für einen qualifizierten Mietspiegel beteiligt. »Dem Vermieter werden weitere Fesseln auferlegt«, heißt es aus verbandspolitischen Überlegungen.

Dabei ist es endlich Zeit, für ein konfliktfreies Miteinander zwischen Mietern und Vermietern zu streiten. Wir sind dabei – unter anderem mit dem qualifizierten Mietspiegel.

Ihr Joachim Knollmann
Geschäftsführer



Die Verbraucher-Zentrale hilft Mitgliedern des Mieterbundes kostenlos

Rat für Verbraucher

Wetten, Sie haben sich schon einmal eine dieser Fragen gestellt: Bei welchen Stereo-Anlagen, Kühlschränken oder Haarsampoos stimmt das Preis-Leistungsverhältnis? Lohnt sich eine Ratenzahlung? Wie müssen Verträge mit Handwerkern, Fitnessstudios, Partnervermittlungen, Reiseveranstaltern oder Versicherungen aussehen?

Antworten auf diese und viele andere Fragen bekommen Sie in den Verbraucher-Zentralen – als Mitglied des Mieterbundes sogar kostenlos. In Ostwestfalen-

Lippe und Umgebung helfen Ihnen die Teams der sechs Beratungsstellen bei Rechtsfragen. Die Infothek mit rund siebzig Fachordnern bietet Ihnen Informationen über Produkte, Preise und Dienstleistungen. Zu Themen wie Baufinanzierung, Betreutes Wohnen oder Fußböden hat die Verbraucher-Zentrale NRW Ratgeber verfasst, auf die Sie einen Rabatt von zehn Prozent bekommen.

Nutzen Sie die kostenlosen Leistungen der Verbraucher-Zentrale. Denn Verbraucherschutz ist notwendiger denn je.

Anschriften der Verbraucher-Zentralen

Ort	Anschrift	Telefon	Telefax
Ahlen	Hellstraße 8 59227 Ahlen	02382/84486	02382/803003
Bielefeld	Herforder Straße 33 33602 Bielefeld	0521/66936	0521/60266
Detmold	Bahnhofstraße 6 32756 Detmold	05231/23515	05231/20765
Gütersloh	Hohenzollernstraße 26 33330 Gütersloh	05241/13974	05241/13046
Paderborn	Gruningerstraße 2 33102 Paderborn	05251/281529	05251/282124

Mitglieder werben Mitglieder

Jede zweite Betriebskostenabrechnung ist falsch. Mieterhöhungen sind überzogen und Kündigungen nicht gerechtfertigt. Gute Gründe, einer starken Organisation wie dem Mieterbund Ostwestfalen-Lippe beizutreten. Mitglieder, die davon Verwandte, Arbeitskollegen oder Nachbarn überzeugen, erhalten zum Dank für jedes geworbene Mitglied eine Prämie von 15 Euro.

Der Mieterbund OWL: Ganz in Ihrer Nähe

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.

Marktstraße 5
33602 **Bielefeld**
Tel. 0521 · 56055-0
Fax 0521 · 56055-11
Hotline 0521 · 60023
www.mieterbund-owl.de

Alte Torgasse 9
33098 **Paderborn**
Tel. 05251 · 296721
Fax 05251 · 296794

Königstraße 38
33330 **Gütersloh**
Tel. 05241 · 14096
Fax 05241 · 20245

Bahnhofstraße 11
59555 **Lippstadt**
Tel. 02941 · 5633
Fax 02941 · 59509

Marktplatz 3
32756 **Detmold**
Tel. 05231 · 39699
Fax 05231 · 38489

Bahnhofstraße 6
32545 **Bad Oeynhausen**
Tel. 05731 · 27088
Fax 05731 · 27937

Brüderstraße 18
32105 **Bad Salzflen**
Tel. 05222 · 16579

Klinkstraße 18 B
32257 **Bünde**
Tel. 05223 · 188261

Bezirk Kreis Warendorf
Ennigerloh · Oelde
Beckum · Ahlen
Tel. 0170/5717494

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

