

Lebensgerecht

## MIETERBUND ENGAGIERT SICH FÜR RÄUME DER ZUKUNFT

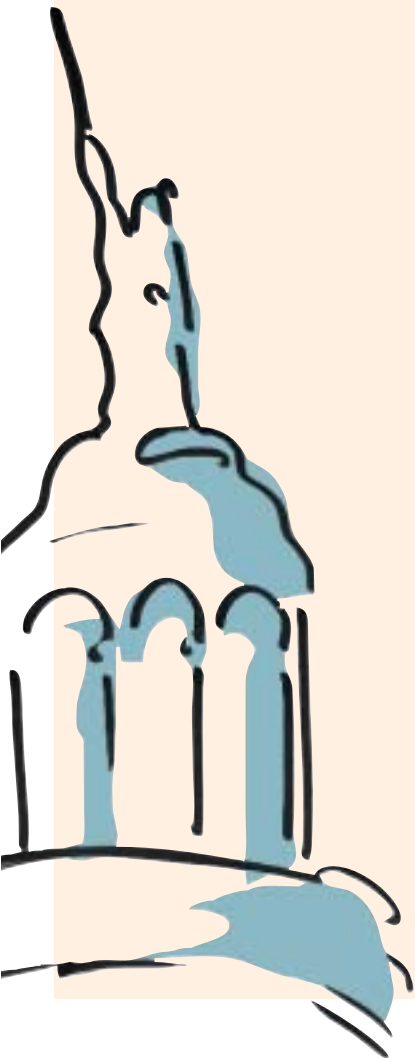


Recht

## AKTUELLE URTEILE

Spielregeln

## KLARHEIT FÜR DEN NORDKREIS



## Aufruf zum Petzen

Liebe Mitglieder,

In Zeiten knapper Kassen suchen Kommunen nach neuen Geldquellen. Bielefeld ist fündig geworden. Wer in der Stadt eine Zweitwohnung hat, muss zahlen (siehe nebenstehenden Artikel). So weit – so gut. Oder doch eher schlecht?



Formal ist gegen diese Zweitwohnungssteuer nichts einzuwenden. Eines ist aber dennoch höchst bedenklich:

Die Stadt ruft Wohnungseigentümer in den Grundbesitz-Abgabenbescheiden auf, Zweitwohnungsmieter zu benennen. Vermieter sind also aufgerufen zu petzen und zu denunzieren. Auch das mag formal zulässig sein. Der üble Beigeschmack bleibt.

Warum dieser Aufruf zur Denunziation? Schließlich ist jeder Mieter verpflichtet, sich beim Einwohnermeldeamt registrieren zu lassen. Wenn Vermieter recherchieren, ob ihre Mieter die Wohnung als Zweitwohnung nutzen, kommen sie leicht in den Ruf eines Denunzianten. Mehr noch: Eine solche Schnüffelei zerrüttet das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter. Dabei sollte der Stadt doch an einem friedlichen und gedeihlichen Miteinander der Parteien gelegen sein.

Wir nehmen das Beste von der Stadt an – dass sie nichts Schlechtes gewollt hat und den negativen Aspekt ihres Aufrufes einfach nur verschlafen hat. Wenn die Verantwortlichen endlich wach werden, sollten sie nachbessern!

Ihr

Jürgen Frodermann

# Zweitwohnungssteuer in Bielefeld

**D**ie Stadt Bielefeld hat Ende 2002 beschlossen, eine Zweitwohnungssteuer einzuführen.

Durch diesen Beschluss werden auch Dritt- oder Viertwohnungen steuerpflichtig. Zahlen müssen sowohl Mieter als auch Eigentümer.

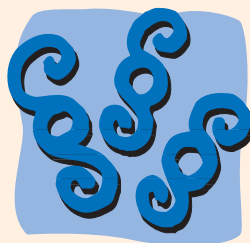
Bei der Steuererhebung spielt es keine Rolle, ob die Hauptwohnung in Bielefeld oder außerhalb der Stadt liegt. Damit ist

jeder Einwohner Bielefelds, der eine Zweitwohnung inne hat, steuerpflichtig. Pro Monat erhebt die Stadt zehn Prozent der Netto-Kaltmiete. Wer eine eigene Immobilie als Zweitwohnung nutzt, dessen Miete wird auf der Grundlage des Mietpreises geschätzt.

Wenn Sie Fragen zur Zweitwohnungssteuer in Bielefeld haben, wenden Sie sich an uns oder direkt an das Steueramt der Stadt Bielefeld.

**Anmerkung:** Gerichte in Münster, Augsburg und Regensburg hatten dagegen die Kosten für die Zwischenablesung als Verwaltungskosten eingestuft, für die Vermieter aufkommen müssen. Richter in Hamburg und Hagen hatten wiederum entschieden, dass diese Kosten in die Gesamtabrechnung einfließen und von allen Parteien im Haus getragen werden müssen. Fragen Sie uns, ob Sie die Kosten für die Zwischenablesung zahlen müssen. Unsere Rechtsberater wissen, welche Praxis das Amtsgericht in Ihrem Ort befürwortet.

RECHT  
GESPROCHEN



**Dauerbrenner:**

## Betriebskosten

Unverständliche Abrechnungen müssen nicht bezahlt werden, hat das Amtsgericht Halle noch einmal bekräftigt und entschieden, dass die Umlageart „Einheit“ nicht aussagekräftig ist. Abrechnungen müssen vielmehr alle Gesamtkosten aufführen, Vorwegabzüge deutlich machen, Kostenarten und Kostenblöcke trennen und Umlageschlüssel darlegen. Die Kosten für Streusalz können als Teil der Straßenreinigung auf die Mieter umgelegt werden. Das Gericht hat außerdem entschieden, dass Mieter auch die Kosten tragen müssen, die durch einen Wohnungswechsel bei einer Zwischenablesung entstehen. Nur so könne der Verbrauch ermittelt werden, wenn ein Mieter vor dem Abrechnungszeitraum ausziehe. Und das liege schließlich im Interesse des Mieters, begründete der Richter.

Amtsgericht Halle 2 C 440/2002

**Dauerbrenner:**

## Beendigung des Mietverhältnisses

Die sechsmonatige Verjährungsfrist für unterbliebene Schönheitsreparaturen beginnt mit der Übernahme des Mietobjektes durch den Vermieter. Das hat das Amtsgericht Bad Oeynhausen klargestellt. Und: Der Vermieter ist verpflichtet, verbrauchsabhängig über Heizkosten abzurechnen. Wenn er beim Auszug eines Mieters keine Zwischenablesung vornehmen lässt, kann der Mieter 15 Prozent von den tatsächlichen Verbrauchskosten abziehen und einbehalten.

Amtsger. Bad Oeynhausen 10 C 289/2003



# Räume der Zukunft

**D**er Mieterbund Ostwestfalen unterstützt den Verein „Lebensgerechtes Wohnen OWL“ – aus gutem Grund.

Die Glieder werden schwer und der Atem knapp. Wir hören nicht mehr so gut, fühlen weniger in den Fingerspitzen und Farben wirken matter. Das alles macht den Alltag für alte Menschen mühsam. Der Förderverein „Lebensgerechtes Wohnen OWL“ will das ändern, indem er lebensgerechte, intelligente und barrierefreie Lösungen für die Wohnungen von alten und behinderten Menschen entwickelt und bekannt macht.



Zu den knapp dreißig Mitgliedern des Vereins zählt auch der Mieterbund OWL und Umgebung. „Wir haben gute Gründe uns in dem Verein zu engagieren“, sagt Geschäftsführer Joachim Knollmann. „Uns ist das soziale Engagement im Verein wichtig. Und außerdem haben wir viele ältere Mitglieder, die sich fragen, wie sie möglichst lange selbstbestimmt in ihren

Wohnungen leben können“. Eine Frage, die sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels immer mehr Menschen stellen.

Der Verein „Lebensgerechtes Wohnen“ bietet Antworten: In der Musterwohnung in Bielefeld können Interessierte Lösungen anschauen, anfassen und ausprobieren: Etwa Küchen und Bäder, deren Schränke, Waschbecken und Arbeitsflächen sich per Knopfdruck senken und erhöhen lassen. Per Spracherkennung bedienbare Lampen, Fernseher und Jalousien. Maßgeschneiderte Sessel, die das Aufstehen erleichtern. Dunkelumrandete Lichtschalter, die auch für Sehbehinderte erkennbar sind. Und wer für den Fall der Fälle schnell Hilfe braucht, der kann sich in der Musterwohnung über Notrufsysteme vom Arbeiter Samariterbund, der Johanniter Unfallhilfe und des Evangelischen Johannswerkes beraten lassen. Die Musterwohnung soll Möglichkeiten aufzeigen. Für was sich Betroffene dann entscheiden, hängt ganz von ihren Bedürfnissen, ihrem Geschmack, der Akzeptanz des Vermieters und natürlich vom

*Der Förderverein „Lebensgerechtes Wohnen OWL“ wurde vor drei Jahren gegründet. Mittlerweile zählt der Verein dreißig Mitglieder. Neben dem Wohnraumtraining für Betroffene bietet der Verein auch Informationen über Fachvorträge, Gruppenführungen und Seminare für Handwerker, Architekten und Beschäftigte aus der Sozial- und Seniorenarbeit. In der Harrogate Alle 2 ist der Verein am Mittwoch von 10 bis 13 Uhr, am Donnerstag von 16 bis 18 Uhr und nach Vereinbarung erreichbar. Mehr Informationen: [www.lebensgerechtes-wohnen.de](http://www.lebensgerechtes-wohnen.de). Kontakt: 05 21 / 270 64 90 oder [info@lebensgerechtes-wohnen.de](mailto:info@lebensgerechtes-wohnen.de).*



Geldbeutel ab. „Aber was wir hier zeigen, ist nicht nur für Senioren und Menschen mit Behinderungen interessant“, sagt Vera Wiehe vom Verein. „Wenn der Herd außer Reichweite von Kindern gebracht werden kann oder die Waschmaschine auf Bedienungshöhe installiert wird, dann erleichtert das auch Müttern und Vätern den Alltag“.

Von der Musterwohnung profitieren nicht nur Senioren oder Menschen mit Behinderungen. Bauherren, Vermieter, Bauindustrie und Architekten können sich darüber informieren, wie sie barrierefreie Wohnungen erstellen oder Wohnraum auf die Bedürfnisse ihrer Kunden und Mieter anpassen können. Sozialverbände können ihre Dienstleistungen und Handwerker ihre Lösungen für Menschen mit Behinderungen präsentieren.

Oft sind es nur Kleinigkeiten wie eine Halterung zum Brot schneiden, die den Alltag erleichtern; manchmal aber auch komplexe Technikpakete wie Transportsysteme für Schwerbehinderte oder Videokameras, die den Hauseingang überwachen und gebrechlichen Menschen ein Sicherheitsgefühl geben. „Uns ist klar, dass die Technisierung eines Haushalts nicht Kommunikation und soziale Kontakte ersetzen kann“, sagt Vera Wiehe. „Aber die Technik erleichtert den Alltag, erlaubt es selbständiger und damit zufriedener zu leben“.



# Klarheit für den Nordkreis

*Der qualifizierte Mietspiegel für den Nordkreis Gütersloh ist gesichert.*

Die Vermieter sind mit ihrer Klage im November 2003 gescheitert. Das Verwaltungsgericht Minden hat ihre Klage gegen den qualifizierten Mietspiegel 2002 für den Nordkreis Gütersloh abgeschrieben. Daher konnte der Mietspiegel für die Jahre 2004 und 2005 fortgeschrieben werden. Die Werte wurden auf der Basis des Verbraucherindexes um 2,25 Prozentpunkte angehoben. Damit gibt es für den Nordkreis Gütersloh weiter einen aktuellen, den gesetzlichen Be-

stimmungen entsprechenden qualifizierten Mietspiegel, an dem sich Mieter und Vermieter orientieren können.

Die Klage der Vermieter gegen die „Qualifikation“ des Mietspiegels hat das Verwaltungsgericht unter anderem zurückgewiesen, weil sie ihnen die Klagebefugnis nicht zuerkannte. Die Vermieter hatten ihre Klage damit begründet, dass der Mietspiegel ihre Rechte verletze. Der Mieterbund OWL begrüßt den Richterspruch ausdrücklich. Das Urteil schafft Rechtssicherheit und hilft, kostspielige Prozesse zu vermeiden.

**Ortsübliche Vergleichsmieten in €/qm/mtl.** (Kaltmiete ohne Betriebskosten)

Ausstattung der Wohnung mit WC, Bad/Dusche, Sammelheizung

Baujahr	normale Wohnlage	gute Wohnlage
Altbau bis 20.06.1948	2,35 - 4,04 €	2,86 - 4,70 €
Neubau 21.06.1948 - 31.12.1960	3,12 - 4,19 €	3,37 - 4,70 €
Neubau 01.01.1961 - 31.12.1969	3,43 - 4,75 €	3,73 - 4,91 €
Neubau 01.01.1970 - 31.12.1979	3,68 - 5,21 €	3,78 - 5,21 €
Neubau 01.01.1980 - 31.12.1989	3,68 - 5,21 €	4,29 - 5,73 €
Neubau ab 01.01.1990	4,04 - 6,29 €	4,86 - 6,54 €



## Neuer Rechtsberater

Seit Februar verstärkt Thomas Saak unser Team von Rechtsberatern.

Er ist für Cornelia Windisch-Bülter eingesprungen, die nach der Entbindung ihre Elternzeit in Anspruch nimmt.

Thomas Saak, 32 Jahre, ist wie alle unsere Rechtsberater Spezialist für Mietrecht; er berät vor allem unsere Mitglieder in Bielefeld und Gütersloh.

Cornelia Windisch-Bülter hat mehr als zehn Jahre kompetent und einfühlsam die Interessen unserer Mitglieder vertreten. Für dieses Engagement danken wir ihr – verbunden mit den besten Wünschen für die Zukunft.

Für den Mieterbund Ostwestfalen Lippe und Umgebung sprechen gute Gründe: Etwa die Tatsache, dass jede zweite Betriebskostenabrechnung falsch ist. Oder dass Mieterhöhungen oft überzogen sind, Kündigungen nicht gerechtfertigt und Forderungen nach Schönheitsreparaturen widersprechen schon einmal dem Mietvertrag. Das sind nur einige Situationen, wo sich die Mitgliedschaft in einer starken Organisation wie dem Mieterbund OWL bezahlt macht. Mitglieder, die Freunde, Verwandte, Arbeitskollegen oder Nachbarn von einer Mitgliedschaft überzeugen, erhalten zum Dank eine Prämie von 15 Euro.

## Der Mieterbund OWL: Ganz in Ihrer Nähe

**Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.**

Marktstraße 5  
33602 **Bielefeld**  
Tel. 05 21 · 5 60 55-0  
Fax 05 21 · 5 60 55-11  
Hotline 05 21 · 6 00 23  
www.mieterbund-owl.de

Alte Torgasse 9  
33098 **Paderborn**  
Tel. 05 25 1 · 29 67 21  
Fax 05 25 1 · 29 67 94

Königstraße 38  
33330 **Gütersloh**  
Tel. 05 24 1 · 140 96  
Fax 05 24 1 · 202 45

Bahnhofstraße 11  
59555 **Lippstadt**  
Tel. 0 29 41 · 56 33  
Fax 0 29 41 · 5 95 09

Marktplatz 3  
32756 **Detmold**  
Tel. 05 23 1 · 396 99  
Fax 05 23 1 · 384 89

Bahnhofstraße 6  
32545 **Bad Oeynhausen**  
Tel. 05 73 1 · 270 88  
Fax 05 73 1 · 279 37

Brüderstraße 18  
32105 **Bad Salzufflen**  
Tel. 05 22 2 · 165 79

Klinkstraße 18 B  
32257 **Bünde**  
Tel. 05 22 3 · 188 261

Bezirk Kreis Warendorf  
**Ennigerloh · Oelde  
Beckum · Ahlen**  
Tel. 0170/5 71 74 94

### 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

