

Recht

GRENZEN FÜR SCHÖNHEITSREPARATUREN



Geschäftsstellenportät

KLEIN, ABER FEIN

Mieterschutz

RECHTE BEI WOHNUNGSVERKAUF

Wohnungsmarkt

ANALYSE UND TRENDS IN BIELEFELD



Mieter beim Ausverkauf absichern

Wohnungsbestände zu verkaufen, ist falsch. Egal, ob nun Bund, Land, Kommunen oder wie jetzt die GAGFA auch in Bielefeld Wohnungen verhökern. Denn Wohnungen sind Tafelsilber, das nur ein Mal verkauft werden kann. Bei finanziellen Problemen helfen solche Geschäfte bestenfalls kurzfristig. Dafür geht langfristig bezahlbarer Wohnraum verloren.



Dennoch fallen immer wieder Entscheidungen für solche Geschäfte. Vom Verkauf der GAGFA sind allein in unserem Vereinsgebiet fünftausend

Mieter betroffen. Wir vom Mieterbund fordern deshalb in Anlehnung an den vom nordrhein-westfälischen Landtag verabschiedeten Verhaltenskodex, dass Mietern über den gesetzlichen Schutz hinaus Angebote gemacht werden.

Das heißt: Die Mieter müssen umfassend über die Situation und ihre Möglichkeiten informiert werden. Die Wohnungen sollten möglichst an die Mieter oder ihre Verwandten verkauft werden. Kaufwillige müssen durch seriöse Finanzierungsangebote unterstützt werden. Wer dennoch nicht kaufen kann, sollte ein lebenslanges Wohnrecht erhalten.

Bestehende Mietverträge müssen um diese erweiterten Rechte ergänzt werden. Nur so sind Mieter nachhaltig abgesichert – auch beim Weiterverkauf. Dafür werden wir uns einsetzen.

Ihr Jürgen Frodermann

Wohnungsbarometer für Bielefeld

Angebot und Nachfrage von Wohnungen sind in Bielefeld zumeist ausgeglichen. Knapp sind nur günstige Wohnungen. Das geht aus dem jetzt von der Stadt Bielefeld vorgestellten Wohnungsbarometer 2004 hervor, an dem selbstverständlich auch der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe mitgewirkt hat.

Aus der Befragung für das Wohnungsbarometer geht hervor, dass in Bielefeld derzeit noch nicht einmal ein Prozent der Wohnungen leer stehen. Lang- und Mittelfristig werden günstige und preisgebundene Wohnungen fehlen. Vor allem bei den großen, bezahlbaren Wohnungen wird die Nachfrage steigen und damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt ver-

schärfen. Verursacht werden Spannungen auf dem Wohnungsmarkt durch sinkende Realeinkommen der Mieter und steigende Nebenkosten.

Das Wohnungsbarometer bestätigt noch einmal deutlich die Forderung des Mieterbundes an die Adresse der Kommunen, den Wohnungsmarkt systematisch zu beobachten (s. Mieterzeitung 4/04). Nur so können Kommunen auf Veränderungen frühzeitig reagieren.

Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe wird sich weiter dafür stark machen, dass preiswerter Wohnraum erhalten bleibt, Bürger mit angemessenen Wohnungen versorgt sind und soziale Brennpunkte nicht entstehen.

Schönheitsreparaturen

Wer bestimmt, wann man streichen muss?

Allzu starre Regelungen, die Mieter zu Schönheitsreparaturen verdonnern, sind unzulässig. Das hat der Bundesgerichtshof klar gestellt und damit einen Formular-Mietvertrag des Landesverbands der hessischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer als unwirksam erklärt.

Der Grund: Durch die Klausel für Schönheitsreparaturen werden Mieter unangemessen benachteiligt. Sie werden gezwungen, Teile der Wohnungen nach bestimmten Zeitabläufen zu renovieren – unabhängig davon, ob die Räume nun renovierungsbedürftig sind oder nicht.

Vertragsformulare mit solchen Klauseln verwendet im Vereinsgebiet des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe unter anderem der Eigentümerverband »Haus und Grund«. Lassen Sie Ihren Mietvertrag von uns auf unwirksame Passagen prüfen. Wenn wir fündig werden, kann das etwa bedeuten, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen selbst erledigen muss oder Sie die Kosten für die Endrenovierung sparen können.

Also: Vereinbaren Sie einen Termin mit uns, packen Sie Ihren Mietvertrag ein und kommen Sie vorbei. Es kann sich lohnen.



Die Geschäftsstelle in Bad Salzuflen

Klein, aber fein

In Bad Salzuflen und Bünde sorgen die kleinsten Geschäftsstellen des Mieterbundes OWL für die gute Betreuung von Mitgliedern.

Bad Salzuflen ist ein Kurort und das bekommt Edeltraud Grohmann in der Geschäftsstelle des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe zu spüren. »In unserer Pension sind keine Feuerlöscher. Das kann ja wohl nicht richtig sein«, schimpften kürzlich zwei Kurgäste aus Norddeutschland. Edeltraud Grohmann blieb ruhig. Jedenfalls so ruhig wie die quirlige Sechzigjährige eben bleiben kann. Sie atmete einmal tief durch und fragte die zeternden Besucher, ob sie überhaupt Mitglied in einem Mieterverein sind.

Durch die Antwort erübrigt sich vieles. Schon öfters haben sich Kurgäste als Hausbesitzer entpuppt. »Die schicke ich gleich zu ‚Haus und Grund‘, weil die bei uns nun wirklich an der falschen Adresse sind«, sagt Edeltraud Grohmann. Mitglieder von Mietervereinen vermittelt sie an die Hotline des Mieterbundes in Bielefeld. Der Rechtsberater Thomas Saak ist donnerstags vor Ort. An den übrigen Tagen hält die Bürokräft in der kleinen Geschäftsstelle allein die Stellung. Bereits seit drei Jahren – ebenso wie ihre Kollegin Renate Arndt in der Bündener Geschäftsstelle.

Am Telefon haben die zwei Mitarbeiterinnen immer ein Ohr für die rund 1.500 Mitglieder. Sie vergeben Termine für die Beratung. Sie bereiten die Gespräche mit den Rechtsberatern vor, ordnen die Ablage, verkaufen Informationsbroschüren und rühren die Werbetrommel für den Mieterbund.

»In Zeiten knapper Kassen müssen wir den Leuten eindringlicher als früher erklären, warum sich eine Mitgliedschaft bei uns lohnt«, erklärt Edeltraud Grohmann. »Jede Anfrage oder Beratung beim Anwalt kos-



tet Geld. Das machen sich die Leute gar nicht bewusst«. Die guten Gründe unterstreicht die Mitarbeiterin schon mal mit dem erhobenen Zeigefinger. Ihre energische Stimme duldet sowie keinen Widerspruch. »Freie Anwälte beschäftigen sich mit mehreren Rechtsgebieten«, fährt sie mit der Überzeugungsarbeit fort, auch wenn die Leute schon längst ihre Beitrittserklärung unterschrieben haben. »Unsere Juristen haben dagegen ausschließlich mit Mietrecht zu tun. Das sind wirkliche Spezialisten!«

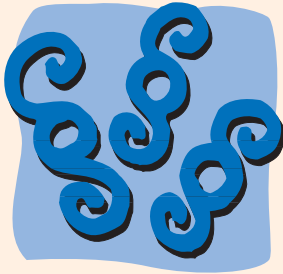
Die sind natürlich gefragt. In der Regel ist der Terminkalender prall gefüllt. Zwanzig Minuten Zeit haben die Rechtsberater Thomas Saak (Bad Salzuflen) und seine Kollegin Angelika Kellner (Bünde) für ein Gespräch. »17 Beratungen und manchmal noch ein Gerichtstermine. Wenn der Berater damit durch ist, ist er fertig. Mehr lässt sich nicht schaffen«, sagt Edeltraud Grohmann. Deshalb ärgert sie sich, wenn Mitglieder ohne Termin vorbeischaun und beteuern, dass ihre »kleine Frage bestimmt in fünf Minuten

zu klären« ist. »Dann müssen Sie etwas länger warten«, vertröstet sie die Mitglieder und wirbt immer wieder für Verständnis. Nicht immer mit Erfolg. »Ich bin ja das letzte Ventil«, seufzt sie und zuckt dabei mit den Schultern. »Na ja, so lange die Leute freundlich bleiben...«

Die meisten Mitglieder sind freundlich. »Die fühlen sich gut bei uns aufgehoben und benehmen sich so«, bestätigt auch Renate Arndt. Einige sind so dankbar, dass sie die zwei Bürokräften mit Schokoriegeln und Blumen beglücken. Den persönlichen Kontakt zu Mitgliedern genießt Edeltraud Grohmann besonders. »Das ist das Schönste an meinem Job«. Renate Arndt hat dagegen einen Faible für Ordnung. Sie vermerkt Zahlungsrückstände, sortiert alte Unterlagen aus, heftet neue ein. »Ohne Aktenpflege geht es nicht«, versichert sie. »Nur wenn die tiptop sind, können wir unsere Mitglieder gut betreuen und beraten«. Die Akten scheinen »tiptop« zu sein. Denn in Bad Salzuflen und Bünde sind die Mitglieder des Mieterbundes bestens beraten.



Urteile



Mietrecht gilt für Ferienwohnungen

Auch Ferienwohnungen müssen schriftlich gekündigt werden. Das stellte das Amtsgericht in Bad Oeynhausen klar und entschied damit gegen den Mieter.

Der hatte seine Ferienwohnung wegen erheblicher Mängel kurzfristig verlassen und die Miete nicht gezahlt. Zugunsten von Mietern wies das Gericht aber darauf hin, dass in solchen Fällen die Miete für die Ferienwohnung gemindert werden könne.

(AG Bad Oeynhausen 18 C 52/04)

Grenzen bei Eigenbedarf

Wenn der Vermieter wegen Eigenbedarf kündigt, muss der Bedarf bereits bei der Kündigung vorliegen. Sollte der Vermieter das nicht nachweisen können, fehlt der Kündigung die rechtliche Grundlage. Das stellte das Amtsgericht Bielefeld noch einmal klar und entschied damit erfreulicherweise für den Mieter.

Auch die Tatsache, daß nach einem verlorenen Rechtsstreit gekündigt wird und es erhebliche persönliche Differenzen mit dem Mieter gibt – kann erheblich daran zweifeln lassen, daß überhaupt die Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung gegeben sind.

(AG Bielefeld 42 C 1117/03)

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 2 51 · 29 67 21
Fax 05 2 51 · 29 67 94

Königstraße 38
33330 **Gütersloh**
Tel. 05 2 41 · 14 09 6
Fax 05 2 41 · 2 02 45

Bahnhofstraße 11
59555 **Lippstadt**
Tel. 0 29 41 · 5 6 33
Fax 0 29 41 · 5 95 09

Marktplatz 3
32756 **Detmold**
Tel. 05 2 31 · 3 96 99
Fax 05 2 31 · 3 84 89

Bahnhofstraße 6
32545 **Bad Oeynhausen**
Tel. 05 7 31 · 2 70 88
Fax 05 7 31 · 2 79 37

Brüderstraße 18
32105 **Bad Salzuflen**
Tel. 05 2 22 · 1 65 79

Klinkstraße 18B
32257 **Bünde**
Tel. 05 2 23 · 1 88 2 61

Ostenmauer 1
59227 **Ahlen**
Tel. 0 23 82 · 7 60 099-7

Bezirk Kreis Warendorf
Ennigerloh · Oelde · Beckum
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

Radio Bielefeld beim Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. zu Gast

Am 16. Oktober 2004 sendet Radio Bielefeld in der Zeit von 9.00 – 12.00 Uhr aus den Geschäftsräumen in Bielefeld, Marktstraße 5.

Wenn Sie live erleben wollen, wie eine Radiosendung »gefahren« wird, so besuchen Sie uns am 16. Oktober.

Bringen Sie Freunde und Bekannte mit – wir bieten ferner an: kostenlose Infoblätter zu aktuellen mietrechtlichen Themen, DMB-Broschüren zum reduzierten Preis und verzichten bei Neuaufnahmen auf die Aufnahmegebühr – Ihr Kommen lohnt sich.

Für die gute Sache werben

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, danken wir mit einer **Prämie von 15 Euro**.

