

Mitgliederbefragung

## AUF GUTEM WEG

---



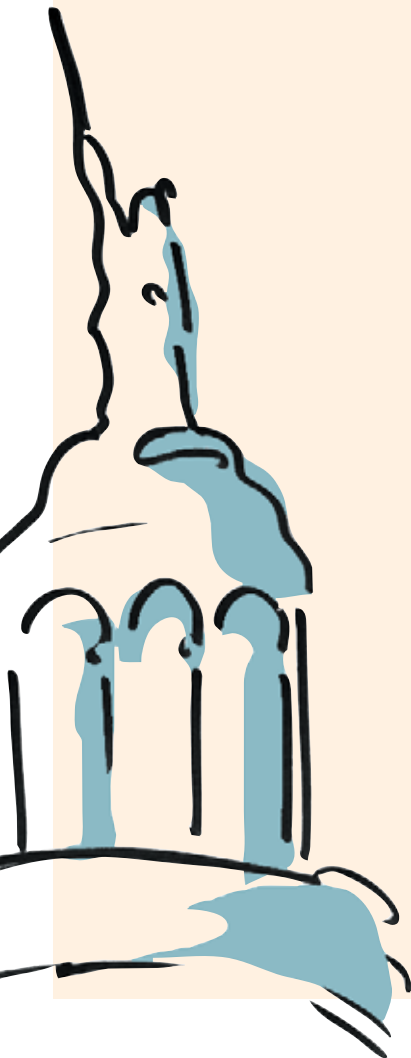
Urteile

### RECHT GESPROCHEN

Service

### NACHRECHNEN

### LOHNT SICH



## Zukunft planen

Liebe Mitglieder,

Sie waren gefragt. Und Sie haben in großer Zahl mitgemacht bei der Mitgliederbefragung unseres Vereins durch das Potsdamer Institut für Soziale Stadtentwicklung. Dafür möchte ich Ihnen an dieser Stelle herzlich danken.

Die Ergebnisse (siehe gegenüberliegende Seite) sind für uns von kaum zu

überschätzender Bedeutung. Nicht nur weil wir uns in weiten Bereichen bestätigt sehen und wir nun wissen, dass wir mit unseren Leistungs- und Informationsangeboten richtig liegen. Wir brauchen diese Ergebnisse auch, um für die Zukunft planen zu können.

Dank der Daten zur Mitgliederstruktur können wir angemessen reagieren: Der Verein wird Sie also auch in Zukunft bestens versorgen und Ihre Probleme rund um Miete und Wohnung lösen.

Ihre in der Befragung geäußerten Wünsche verstehen wir als Auftrag: Wir wollen nicht nur an den Terminberatungen festhalten, so wie Sie es verlangen. Wir werden auch darauf hinarbeiten, die Wartezeiten weiter zu verkürzen. Leistungsangebote wie etwa Hausbesuche werden wir entsprechend Ihrer Anregungen kontinuierlich ausbauen. Schließlich wollen wir, dass Sie auch in Zukunft mit uns zufrieden sind.

Ihre in der Befragung geäußerten Wünsche verstehen wir als Auftrag: Wir wollen nicht nur an den Terminberatungen festhalten, so wie Sie es verlangen. Wir werden auch darauf hinarbeiten, die Wartezeiten weiter zu verkürzen. Leistungsangebote wie etwa Hausbesuche werden wir entsprechend Ihrer Anregungen kontinuierlich ausbauen. Schließlich wollen wir, dass Sie auch in Zukunft mit uns zufrieden sind.

Ihr

Jürgen Frodermann



# Wohnflächen berechnen lohnt sich

„Die Größe der Wohnung ist im Mietvertrag oft falsch angegeben“, sagt Joachim Knollmann, Geschäftsführer vom Mieterbund Ostwestfalen-Lippe. „Die Folge: Mieter zahlen zu viel Miete“.

Gegen dieses Ärgernis gab es lange keine Handhabe. Denn die Rechtsprechung ging von einer sogenannten Wesentlichkeitsgrenze aus. Das bedeutete: Die Angaben zur Wohnfläche durften bis zu zwanzig Prozent abweichen.

Im März vergangenen Jahres hat sich das

geändert. Damals entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII 7R 295/03), dass schon Abweichungen von zehn Prozent als „Mangel der Mietsache“ einzustufen sind. Diese Mängel berechtigen den Mieter entsprechend dem Bürgerlichen Gesetzbuch die Miete zu mindern.

Auf diese Veränderung haben wir sofort reagiert: In begründeten Fällen berechnen wir ihre Wohnfläche fachgerecht. Die Leistung lohnt sich für Mitglieder, hat eine Auswertung des Angebots ergeben:

## Fallauswertung (Stand 31.12.2004):

<b>1. Zahl der Wohnflächenberechnungen</b>	<b>39</b>
a) geringere Wohnfläche als vereinbart	33
b) größere Wohnfläche als vereinbart	5
c) Übereinstimmung mit dem Mietvertrag	1
<b>2. Rechtlich relevante Fälle</b>	<b>15 = 45 %</b>
<b>3. Gesamtrückforderung</b>	<b>24.334,55 €</b>
a) davon Höchste	2.661,75€
b) davon Niedrigste	504,00 €
<b>4. Mietsenkungen</b>	<b>Ø 69,00 €</b>
a) davon Höchste	um 192,73 €
b) davon Niedrigste	um 28,75 €

Wenden Sie sich an uns, wenn sie an den Angaben zur Wohnfläche in ihrem Mietvertrag zweifeln. Und weisen Sie Freunde, Verwandte oder Kollegen auf unsere

Leistung hin, die möglicherweise für eine Quadratmeterzahl zahlen, die sie gar nicht haben.

Eine Mitgliedschaft bei uns lohnt sich.



## Mitgliederbefragung

## Gut dabei

**D**er Deutsche Mieterbund hat Mitglieder seiner 27 Vereine befragt. Die Ergebnisse unseres Vereins in Ostwestfalen-Lippe können sich sehen lassen.

Die Mitglieder waren gefragt: Warum sind sie dem Verein beigetreten, welche Noten geben sie ihm und was wünschen sie sich. Diese Fragen beantworteten dem Institut für Soziale Stadtentwicklung 185 Mitglieder vom Mieterbund Ostwestfalen-Lippe.

Sie sind sehr zufrieden. 98 Prozent der Befragten gaben an, dass sie den Verein weiter empfehlen würden. Die überwiegende Mehrheit der Interviewten hat die Angebote des Vereins genutzt und für gut befunden. Mehr als neunzig Prozent bewerteten die Beratung als sachkundig und verständlich; die Berater als freundlich. Unzufrieden waren mit der Hilfe des Vereins nur sehr wenige. Fünf Prozent gaben an, dass die Unterstützung nichts gebracht hat. Damit schneidet der Mieterbund OWL um rund zwei Prozentpunkte besser ab als die anderen Vereine in der Gesamtwertung.

Gute Noten gab es auch für die Sachkundigkeit. Fast vierzig Prozent gaben an, dass der Verein kompetenter berät als andere Anbieter. Bundesweit gaben das nur dreißig Prozent an. Da wundert es nicht, dass die Marke „Deutscher Mieterbund“ in OWL mit über neunzig Prozent sehr bekannt ist (bundesweit nur 81,6 Prozent).

Auch das Interesse für den Verein ist in OWL höher ausgeprägt als auf Bundesebene (36,5 Prozent). 44 Prozent der Befragten gaben an, mehr über Vereinsinterna wissen zu wollen. Allerdings sind auch bei uns nur wenige bereit, sich ehrenamtlich im Verein zu engagieren (9,7 Prozent). Das starke Interesse für den Verein spiegelt sich auch im hohen

Anteil der Mieterzeitungsleser wieder. Fast neunzig Prozent lesen dieses Blatt regelmäßig. In der Gesamtauswertung liegt der Anteil zehn Prozentpunkte niedriger. Besonders wichtig sind den Lesern Texte über Gerichtsurteile, mietrechtliche Beratung und allgemeine Verbrauchertipps.

Im Spektrum der Angebote stuften die Befragten die Rechtsberatung und die Rechtsschutzversicherung als sehr wichtig ein. Besonders geschätzt werden Mängelbegutachtung, Begleitung bei Streitschlichtungsverfahren und die Prozessvertretung. Dienstleistungen, die weiter vom Kerngeschäft entfernt sind, wie etwa die Energieberatung werden dagegen viel seltener als wichtig eingestuft. Die Umfrageergebnisse zur Lage der Geschäftsstelle bestätigen die Vereinspo-

litik, vor Ort präsent zu sein: Am wichtigsten ist die zentrale Innenstadtlage und die Nähe zur Wohnung. Die Nähe zum Arbeitsplatz und die gute Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr oder Straßen spielt dagegen eine untergeordnete Rolle.

Zu den überraschenden Ergebnissen der Befragung gehört, dass Mitglieder sich vor allem Öffnungszeiten am Vormittag wünschen. In unserem Vereinsgebiet ist der Wunsch mit fast fünfzig Prozent sogar noch ausgeprägter als auf Bundesebene. Die meisten ziehen Termine nach Vereinbarung einer offenen Beratung vor. In der ländlichen Region OWL ist die telefonische Beratung doppelt so oft gefragt wie im Bundesschnitt. Diese Wunsche versteht der Mieterbund OWL natürlich als Arbeitsauftrag.

### Mitgliederstatistiken Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. im Vergleich zum Deutschen Mieterbund insgesamt

#### Art des Vermieters

	OWL	DMB
privater Vermieter	85,8 %	68,8 %
Gesellschaften	8,8 %	24,3 %
ohne Angaben	5,4 %	6,9 %

#### Haushaltgrößen

	OWL	DMB
1 Person	28,6 %	33,4 %
2 Personen	46,3 %	44,0 %
3 Personen	8,0 %	12,4 %
4 Personen	11,4 %	7,9 %
5 Personen	5,7 %	2,3 %

#### Berufe

	OWL	DMB
Arbeiter	6,6 %	6,6 %
Angestellte	18,6 %	28,5 %
Arbeitslose	9,8 %	7,7 %
Beamte	7,1 %	3,6 %
Hausfrauen/-männer	6,6 %	3,5 %
Rentner	39,3 %	41,4 %
Selbstständige	6,6 %	5,3 %
Studenten	2,2 %	1,5 %
ohne Angaben	3,2 %	1,9 %



## Recht gesprochen

### Gartenpflege

Vermieter dürfen nicht in jedem Fall Gartenpflegekosten verlangen, auch wenn das vertraglich vereinbart war. Das hat das Amtsgericht Bad Oeynhausen entschieden (20 C 282/04). Mieter, die im Gegensatz zu anderen Hausbewohnern, den Garten nicht nutzen dürfen, brauchen für dessen Pflege auch nicht zu zahlen.

### Verteilerschlüssel

Vermieter dürfen die vereinbarte Abrechnungsmethode nicht einfach ändern - auch nicht nach so genanntem pflichtgemäßen Ermessen. Zu diesem Urteil ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen gekommen (20 C 282/04). Den Verteilungsschlüssel kann der Vermieter nur verändern, wenn er das den Mietern vor Beginn des Abrechnungszeitraumes mitgeteilt hat.

## Heißer Draht nach Bad Salzuflen

Die Geschäftsstelle in Bad Salzuflen ist besser erreichbar. Seit Februar 2005 können Sie Unterlagen auch per Fax schicken unter der bekannten Rufnummer 0 52 22/165 79.

## Beratung im Südosten

Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe hat jetzt seine letzte „Beratungslücke“ im Südosten der Region geschlossen. Seit dem 1.2. ist der Verein auch im Kreis Höxter präsent. Wir sind in der Brüderstr. 9 (Gemeindehaus) in Höxter für interessierte Mieter aus Bad Driburg, Brakel und Beverungen erreichbar. Mitglieder können hier Beratung und unsere anderen umfangreichen Leistungen in Anspruch nehmen. Die Beratungen finden am Mittwoch zwischen 14:30 und 16:30 sowie am Freitag zwischen 10 und 12 Uhr statt. Telefonisch erreichen Sie uns mobil unter 0175/4320869 oder in der Paderborner Geschäftsstelle unter 052 51/2967 21.

## Betriebskosten

Das Bürgerliche Gesetzbuch schreibt vor, dass die Betriebskosten nach der Wohnfläche abgerechnet werden müssen. Das hat das Amtsgericht Lübbecke noch einmal klar gestellt (3 C 123/04). Dieser Grundsatz gelte auch für die Abrechnung von Wasserkosten. Abweichungen wie die Abrechnung nach Personenzahl seien nur zulässig, wenn dies im Mietvertrag vereinbart sei.

## Versicherungsprämie

Wenn Versicherungen aufgrund von Schadensfällen teurer werden, dürfen Vermieter die Mehrkosten an ihre Mieter weiterreichen. Das gilt sogar für den Fall, dass der Schaden durch mangelhafte Instandsetzung verursacht wurde, befand das Amtsgericht Bielefeld (41 C 866/04). Nur wenn ein Schaden wiederholt auftritt, können sich Mieter Erfolg versprechend gegen die Mehrkosten der Versicherung wehren.

## Mehr Präsenz in Ahlen

Die neue Geschäftsstelle in Ahlen ist stark nachgefragt. Um Ihrem Bedarf an Informationen und Beratung zu decken, haben wir die Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle an der Ostenmauer 1 deutlich erweitert:

**Montag-Freitag** 09.00-12.00 Uhr  
**zusätzlich Montag** 15.00-17.00 Uhr  
**und Freitag** 14.00-16.00 Uhr

Nehmen Sie dieses Angebot wahr - wir freuen uns auf Sie!

## Hartz in Höxter

Der Kreis Höxter berechnet die angemessenen Unterkunfts-kosten nach Hartz IV/SGB II auf folgender Grundlage:

Personen	Größe	Ø Preis m <sup>2</sup>	Kaltmiete
1	45 m <sup>2</sup>	4,22 €	190,00 €
2	60 m <sup>2</sup>	4,16 €	250,00 €
3	75 m <sup>2</sup>	3,89 €	292,00 €
4	90 m <sup>2</sup>	3,82 €	344,00 €
5	105 m <sup>2</sup>	3,76 €	395,00 €
je weitere	15 m <sup>2</sup>	3,57 €	54,00 €

## 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 · 140 96  
 Fax 05 2 41 · 2 02 45

Bahnhofstraße 11  
 59555 **Lippstadt**  
 Tel. 02 9 41 · 56 33  
 Fax 02 9 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 · 165 79

Klinkstraße 18 B  
 32257 **Bünde**  
 Tel. 05 2 23 · 18 82 61

Ostenmauer 1  
 59227 **Ahlen**  
 Tel. 02 3 82 · 76 00 99-7

Brüderstraße 9 · (ev. Gemeindehaus)  
 37671 **Höxter**  
 Tel. 01 75/43 20 869

Bezirk Kreis Warendorf  
**Ennigerloh · Oelde · Beckum**  
 Tel. 01 70/5 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

