

Porträt

TIEF IM WESTEN – LIPPSTADT

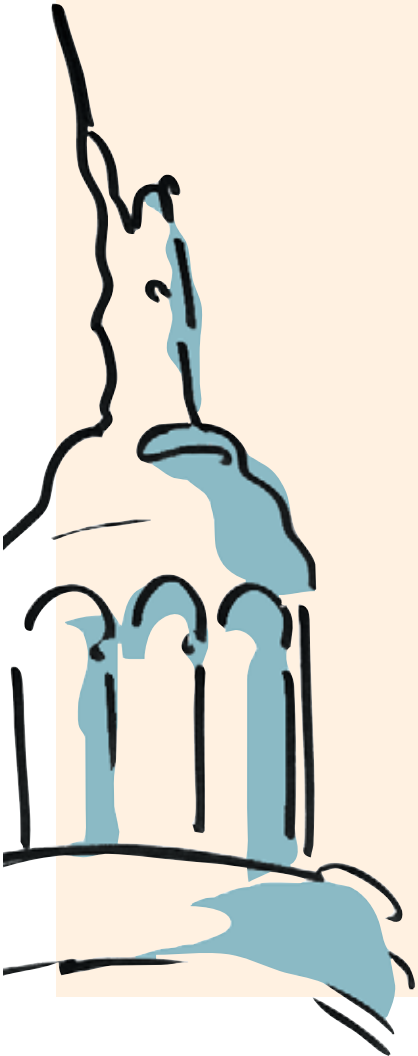


Wohnungsmarkt

WISSEN, WAS KOMMT

Urteile

RECHT GESPROCHEN



Kostenexplosion

Liebe Mitglieder,

Strom, Heizöl und Gas sind teuer und die Preise ziehen weiter an. Dagegen können Mieter etwas tun: Sie können die Energiekonzerne dazu zwingen, ihre Preiskalkulation offen zu legen. So lange das nicht geschehen ist, sollten sie die Erhöhungen nur unter Vorbehalt zahlen.

Langfristig muss natürlich mehr passieren. Der Mieterbund fordert bereits seit Jahren einen energetischen Pass für Gebäude. Dieser Pass kann Mieter darüber informieren wie hoch der Energieverbrauch in der Wohnung ist. Der Eigentümer wiederum würde Dank Energiepass um die Schwachstellen seines Hauses wissen, wo zum Beispiel eine moderne Wärmedämmung angebracht ist.

Zudem sind Vermieter gefordert, moderne, energiesparende Heizungsanlagen einzubauen und Mengenrabatte auszuhandeln, wenn sie Heizöl, Gas oder Strom kaufen.

Aber auch wir als Verbraucher können die Kosten senken: Allein die Absenkung der Raumtemperatur von 22 auf 21–20 Grad verringert die Kosten um sechs Prozent. Ähnliches können wir erreichen, wenn wir die Wohnung gleichmäßig heizen, statt sie unnötig auskühlen zu lassen.

Explodierende Energiekosten sind also kein unabwendbares Schicksal. Wir können aktiv etwas dagegen unternehmen. Packen wir es an!

Ihr

Jürgen Frodermann

Wissen was kommt

Paderborn zieht nach

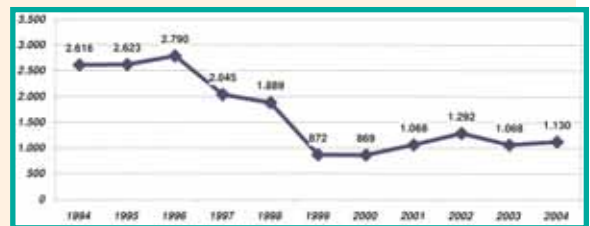
Bielefeld hat es vorgemacht. Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung fordert es seit langem: Kommunen sollten ihren Wohnungsmarkt beobachten und regelmäßig Tendenzen und Entwicklungen des Marktes fortschreiben (siehe Mieterzeitung 3/2004). Diese Forderung hat die Stadt Paderborn beherzigt und im Sommer erstmals einen Bericht vorgelegt:

Der Anteil der jungen Einwohnerinnen und Einwohner an der Gesamtbevölkerung wird abnehmen, haben die Paderborner herausgefunden. Sinken wird auch der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen – bis zum Jahre 2012 von jetzt 5.900 auf etwa 4.500 Einheiten. Dagegen ist die Zahl der Wohnungssuchenden in den vergangenen Jahren konstant geblieben – ebenso wie die Mieten. Der letzte Punkt ist eine erfreuliche Nachricht für den Mieterbund OWL. Schließlich haben wir im Rahmen der Miet-

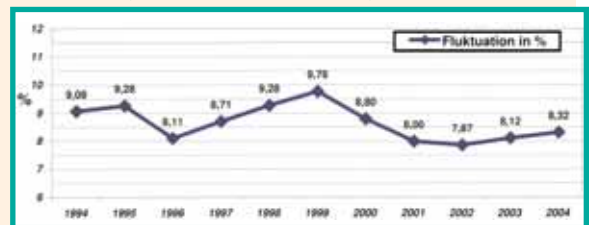
spiegelverhandlungen wesentlich zu den konstanten Mieten beigetragen.

Wie Erkenntnisse des Wohnungsmarktberichts – etwa die demografische Entwicklung oder der Bedarf an geeignetem Wohnraum – verwertet werden können, darüber werden wir mit der Stadt Paderborn im Gespräch bleiben. Dabei werden wir unsere Vorstellungen einbringen zum Wohle der Mieter.

Wohnungssuchende Haushalte



Mietspiegel (gültig ab 1. Januar 2005)



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2005 der Stadt Paderborn

Recht gesprochen

1. Wärme-Contracting

„Bei einer Übertragung der Wärmeversorgung auf eine Drittfirma (Wärme-Contracting) bedarf es der Zustimmung des Mieters, wenn eine ausdrückliche Regelung hierfür im Mietvertrag fehlt und dem Mieter dadurch zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen.“

Amtsgericht Lemgo 18 C 103/05

Anmerkung der Redaktion:

Wärme-Contracting bedeutet, dass die Wärmeversorgung zum Beispiel von einer zentralen Versorgung mit Heizöl oder Gas auf Nahwärmeversorgung umgestellt wird.

2. Ablufttrockner

„Der Betrieb eines Ablufttrockners kann – durch Hausordnung – untersagt werden, wenn das geöffnete Kellerfenster ein Sicherheitsrisiko darstellt.“

Amtsgericht Lemgo 18 C 108/05

Anmerkung der Redaktion:

Im Umkehrschluß bedeutet diese Entscheidung, dass die Nutzung eines Ablufttrockners dann nicht versagt werden kann, wenn durch technische oder bauliche Maßnahmen das oben erwähnte Risiko ausgeschlossen wird.



Portrait

Tief im Westen

Kaum eine Geschäftsstelle ist weiter von der Zentrale in Bielefeld entfernt als die in Lippstadt. Das stört weder die Mitglieder noch die Mieterbund-Mitarbeiterin Ursula Roßbach.

Der zweite Blick entschädigt für den ersten. Wer durch die Tür der Geschäftsstelle in Lippstadt tritt, sieht erst einmal einen mit Broschüren beladenen Schrank und dann erst Ursula Roßbach. Dafür werden Mitglieder mit einem aufmunternden Lächeln begrüßt. „Dann ist gleich der Kontakt hergestellt und Leute fühlen sich aufgehoben“, sagt die Mieterbund-Mitarbeiterin.

Menschen sind ihr großes Faible. Früher hat sie einmal als Sekretärin in der Verwaltung gearbeitet und jede Menge Aktenberge gewälzt. „Das ist hier ganz anders“, schwärmt die 55-Jährige über ihren Job. „Hier geht es um Menschen, um unsere Mitglieder und ihre Familien. Ihnen gilt es, schnell und unbürokratisch zu helfen. Da reicht es nicht aus, einfach nur Schriftkram abzarbeiten“.

Letztes zum Beispiel die alte Dame. Sie war noch gar nicht in der Geschäftsstelle, hielt die Klinke noch in der Hand. Da sprudelte sie schon los und erzählte von ihren Sorgen und von ihrem Vermieter. Dem war die Reinigung des Treppenhauses zu teuer geworden und forderte, dass seine fast achtzig Jahre alte Mieterin die Arbeit übernehmen sollte. „Das geht mit meiner Hüfte gar nicht. Zahlen kann ich auch nicht. Der wirft mich bestimmt raus“, klagte die Dame und setzte sich zitternd auf einen Stuhl. „Klar, dass ich da mehr machen muss als auf den Rechtsberater zu verweisen und einen Termin raus zu geben“, sagt Ursula Roßbach. „Die Frau musste erstmal beruhigt werden“. Der Rechtsberater Andreas Walter war gerade nicht im Haus. Deshalb setzte sich

Ursula Roßbach ans Telefon und versuchte Antworten bei Kollegen in anderen Geschäftsstellen zu bekommen.

Dieser kurze Dienstweg kann die Rechtsberatung selbstverständlich nicht ersetzen. Alle Rechtsfragen landen natürlich bei unseren Rechtsberatern. Montags und donnerstags kommen jeweils bis zu siebzehn Mitglieder mit ihren Fragen zu Nebenkosten, Kündigungsfristen oder Schönheitsreparaturen. Ursula Roßbach vereinbart die Termine, nimmt neue Mitglieder auf und beantwortet so manche Frage.

Sie kann nach 13 Jahren beim Mieterbund einschätzen, welche Fälle dringend sind und welche bis zum nächsten freien Beratungstermin Zeit haben. Aufgrund ihrer Erfahrung kann sie einige Fragen sofort klären. „Manche kommen rein und verkünden, dass sie ihre Miete mindern wollen, weil sie Schimmel in der Wohnung entdeckt haben“, erzählt die Bürokräft. „So einfach geht es aber nicht, erkläre ich den Mitgliedern dann. Sie müssen die Form einhalten und dem Vermieter erst einmal mitteilen, dass Schimmel in der Wohnung ist.“ Wenn Ursula Roßbach das so sachlich erklärt, klingt es durchaus einleuchtend. „Oft geht es einfach nur darum, die Leute runterzuholen, damit sie nicht in Hektik verfallen“, sagt sie. „Dann machen sie nämlich unbedachte Sachen und verschärfen die Probleme mit dem Vermieter“. Mitglieder sind für die erste Einordnung von Ursula Roßbach dankbar und verlassen in der Regel die Geschäftsstelle zufrieden – mit einem Termin für den Rechtsberater in der Tasche.

Seit fast zwanzig Jahren finden Mitglieder in der Lippstädter Geschäftsstelle Hilfe bei Fragen rund ums Thema Wohnen. Das alte verschiefernte Haus in der Bahnhofstraße 11 ist nur wenige Hundert Meter vom Bahnhof entfernt; gut erreichbar



**Mieterbund-Mitarbeiterin
Ursula Roßbach**

für Fußgänger und auch für Autofahrer. Mehr als 1.200 Mitglieder werden hier betreut. Keine der 14 Niederlassungen des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe und Umgebung ist weiter von der Zentrale in Bielefeld entfernt als die in Lippstadt – bestenfalls die gerade in Ahlen und Höxter eröffneten. Aber das stört weder die Mitglieder noch Ursula Roßbach.

Ihre Kolleginnen sieht die Bürokräft zu Teambesprechungen der Belegschaft, zu Fortbildungen und zur Neujahrsfeier. „Im laufenden Geschäft lässt sich alles per Telefon regeln“, sagt Ursula Roßbach. „Unsere Mitglieder haben ja alle ähnliche Probleme und wir alle wollen ihnen dabei helfen. Wenn das klappt und die sagen ‚Gut, das ich beim Mieterbund bin‘ – dann macht mir meine Arbeit richtig Spaß“.



Für Ihre Mitgliedsunterlagen

(Von der Delegiertenversammlung am 4.7.2005 einstimmig beschlossen)

Die Satzung

§ 1 Name und Sitz des Vereins

1. Der Verein führt den Namen Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. Das Vereinsgebiet ergibt sich aus § 10 der Satzung.
 2. Er hat seinen Sitz in Bielefeld. Er ist dem Landesverband der Mietervereine in Nordrhein-Westfalen e.V. und durch diesen der Spitzenorganisation Deutscher Mieterbund angeschlossen.
 3. Der Verein ist in das Vereinsregister des Amtsgerichts Bielefeld eingetragen.

§ 2 Zweck des Vereins

1. Der Verein bezweckt den Zusammenschluss aller Mieter in seinem Vereinsgebiet mit dem Ziel, den Mieter vor Benachteiligungen im Miet- und Wohnrecht sowie damit zusammenhängenden Rechtsgebieten zu schützen und das gesamte Wohnungswesen nach Grundsätzen zu regeln, die dem Gedeihen der Familie und dem allgemeinen Wohlergehen dienen.
 2. Die Tätigkeit des Vereins ist ausschließlich gemeinnützig. Parteipolitische und religiöse Bestrebungen, ebenso ein wirtschaftlicher Geschäftsbereich sind ausgeschlossen (§ 21 BGB).
 3. Zur Erfüllung seiner Aufgaben kann der Verein alle dazu notwendigen Maßnahmen (auch Wirkungen) ergreifen.

§ 3 Erwerb der Mitgliedschaft

Mitglied kann jeder Mieter – Untermieter – werden, der diese Satzung anerkennt. Nichtmieter können als Mitglieder aufgenommen werden, wenn von ihrer Zugehörigkeit eine Förderung des Vereins zu erwarten ist; sie dürfen jedoch nicht ausschließlich Vermieter sein.
§ 4 Aufnahme – Austritt – Ausschluss
 1. Die Aufnahme erfolgt durch den Vorstand aufgrund einer schriftlichen Anmeldung und Zahlung einer Aufnahmegebühr. Das Mitglied erhält mit seiner Aufnahme einen Mitgliedsausweis und die Satzung.
 2. Die Mitgliedschaft erlischt:
 a) durch Kündigung.
 Diese kann unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr zum Ende eines Kalenderjahres erfolgen. Die Kündigung muss schriftlich gegenüber dem Vorstand erklärt werden. Der Vorstand kann Ausnahmen zulassen.
 b) durch den Tod, sofern nicht ein Fall des § 6 Ziffer 3 vorliegt.
 c) durch Ausschluss.
 3. Der Ausschluss kann erfolgen, wenn das Verhalten eines Mitgliedes sich mit den Zwecken und Zielen des Vereins nicht vereinbaren lässt oder das Mitglied das Ansehen oder die Interessen des Vereins schädigt.
 4. Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Er ist dem Mitglied unter Angabe der Gründe schriftlich mitzuteilen.

§ 5 Rechte der Mitglieder

1. Jedes Mitglied hat das Recht, die Einrichtungen des Vereins zu benutzen.
 2. Den Mitgliedern wird u. a. gewährt:
 a) kostenlose Beratung in allen Miet- und Pachtangelegenheiten einschließlich notwendigem Schriftwechsel
 b) Prozessvertretung im Rahmen eines Gruppenvertrages mit einer Rechtsschutz-Versicherung
 c) kostenlose Belieferung des Verbandsorgans „Mieter-Zeitung“.
 3. Mitglieder, die mit fälligen Mitgliedsbeiträgen im Rückstand sind, haben bis zum Ausgleich ihres Beitragskontos keinen Anspruch auf Leistungen des Vereins.
§ 6 Beitrag und Pflichten der Mitglieder
 1. Jedes Mitglied hat eine Aufnahmegebühr und einen Jahresbeitrag zu zahlen. Der Jahresbeitrag ist der Mitgliedsbeitrag des Kalenderjahres. Die Höhe des Jahresbeitrages bestimmt die Delegiertenversammlung. Die Delegiertenversammlung kann den Jahresbeitrag nur mit Wirkung für das nächste Kalenderjahr ändern. Der Vorstand wird ermächtigt, Sozialbeiträge festzulegen. Die Höhe der Aufnahmegebühr bestimmt der Vorstand.
 2. Der Jahresbeitrag ist zu Beginn eines Jahres im voraus fällig. Mitglieder, die im Laufe eines Jahres dem Verein beitreten, zahlen bei Aufnahme den Mitgliedsbeitrag anteilig für das restliche Kalenderjahr. Der Mitgliedsbeitrag umfasst gleichzeitig den Beitrag, der von dem Verein an den Landesverband und von diesem an den Deutschen Mieterbund je Mitglied abzuführen ist.
 3. Beim Tode eines Mitgliedes kann der überlebende Ehegatte ebenso wie die im Haushalt eines verstorbenen Mitgliedes lebenden volljährigen Kinder die Mitgliedschaft fortsetzen. Von auswärts zuziehende Personen, die bisher an ihrem Wohnsitz bereits Mitglied eines Mietervereins im Deutschen Mieterbund waren, können als Mitglieder aufgenommen werden. Sie sind von der Zahlung der Aufnahmegebühr befreit.

§ 7 Organe des Vereines sind:

- a) Der Vorstand
- b) Die Delegiertenversammlung
- c) Die Bezirksmitgliederversammlungen
- d) Die Kontrollkommission

§ 8 Der Vorstand

1. Der Vorstand besteht aus dem Vorsitzenden, dem Kassierer, dem Schriftführer sowie bis zu fünf Beisitzern. Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre mit einfacher Mehrheit gewählt. Sie bleiben bis zur Neuwahl im Amt.
 2. Vorstand im Sinne des § 26 BGB sind der Vorsitzende, der Kassierer und der Schriftführer. Zur Vertretung des Vereins sind jeweils zwei Vorstandsmitglieder im Sinne von § 26 BGB gemeinschaftlich berechtigt und verpflichtet. Willenserklärungen, die gegenüber dem Verein abgegeben sind, brauchen nur gegenüber einem Vorstandsmitglied abgegeben zu werden.
 3. Die Amtsdauer der Vorstandsmitglieder endet mit Tod, dauernder Verhinderung oder Abwahl durch die Delegiertenversammlung; im

letzteren Fall jedoch nur in Verbindung mit der Neuwahl eines anderen Vorstandes beziehungsweise anderer Vorstandsmitglieder.
 4. Das Vorstandsamt ist eine Ehrenamt. Die Mitglieder des Vorstandes sind nicht befugt, Aufgaben des Vereins gegen Entgelt wahrzunehmen.
§ 9 Aufgaben des Vorstandes
 1. Dem Vorstand obliegt die Beschlussfassung über sämtliche Vereinsangelegenheiten, soweit sie nicht der Delegiertenversammlung vorbehalten sind.
 2. Zur Durchführung der Vereinsarbeit kann der Vorstand Geschäftsführer sowie die erforderlichen Mitarbeiter berufen, Arbeitsausschüsse bilden und hauptberufliche Arbeitskräfte einstellen.

§ 10 Untergliederungen des Vereins

1. Untergliederungen des Vereins sind Bezirke. Jedes Vereinsmitglied wird dem Bezirk zugeordnet, in dem es seinen Wohnsitz hat:
 a) Bezirk Bielefeld
 b) Bezirk Kreis Gütersloh
 c) Bezirk Kreis Paderborn/Höxter
 d) Bezirk Kreis Lippe/Detmold/Bad Salzuflen
 e) Bezirk Altkreis Lipstadt
 f) Bezirk Bad Oeynhausen
 g) Bezirk Ahlen
 2. Die Mitglieder der Bezirke werden durch den Vorstand mindestens im Abstand von vier Jahren zu einer Bezirksmitgliederversammlung einberufen. Aufgabe der Bezirksmitgliederversammlung ist es:
 a) die Delegierten für die Delegiertenversammlung für die Dauer von vier Jahren zu wählen. Dabei entfällt auf je 500 Mitglieder ein Delegierter – mindestens jedoch ein Delegierter pro Bezirk; im Übrigen ist die Bezirksmitgliederversammlung berechtigt, einem Delegierten bis zu 5 Stimmen zu übertragen. Vor der Wahl der Delegierten ist der Vorstand verpflichtet, die Anzahl der Mitglieder des Bezirks bekanntzugeben. Maßgeblich ist die Zahl der Mitglieder am 31.12. des Vorjahres. Über die Wahl der Delegierten ist eine Niederschrift anzufertigen und vom Versammlungsleiter zu unterzeichnen.
 b) Anträge an die Delegiertenversammlung zu verabschieden.
 c) Mieterpolitische Entschlüsse und öffentliche Erklärungen von regionaler Bedeutung zu verabschieden.
 3. Der Vorstand lädt mit einer Frist von 3 Wochen unter Mitteilung der Tagesordnung zur Bezirksmitgliederversammlung schriftlich oder durch Bekanntgabe in der Mieter-Zeitung ein. Der Vorsitzende, ersatzweise ein Stellvertreter, leitet die Versammlung.

§ 11 Delegiertenversammlung

1. Die Mitglieder der Delegiertenversammlung werden vom Vereinsvorsitzenden beziehungsweise einem satzungsgemäßen Vertreter unter Mitteilung der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens 3 Wochen durch schriftliche Einladung einberufen. Die Sitzung wird vom Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter geleitet.
 2. Die ordentliche Delegiertenversammlung findet im Abstand von 2 Jahren statt. Eine außerordentliche Delegiertenversammlung kann vom Vorstand jederzeit, sie muss auf Antrag von einem Drittel der Delegierten unter Einhaltung obiger Frist einberufen werden.
 3. Die Delegiertenversammlung setzt sich aus den, in den Bezirksmitgliederversammlungen gewählten, ordentlichen Delegierten und dem Vorstand zusammen.
 4. Die Delegiertenversammlung nimmt vom Vorstand oder dem Geschäftsführer den zu erstattenden Geschäfts- und Kassenbericht entgegen und beschließt über:
 a) Entlastung des Vorstandes
 b) Wahl des Vorstandes (s § 8 Ziffer 1)
 c) Bildung von Ausschüssen
 d) Höhe des ordentlichen Beitrages
 e) Satzungsänderungen
 f) Auflösung des Vereins
 5. Anträge sind dem Vorstand spätestens 14 Tage vor der Versammlung einzureichen. Über die Behandlung verspätet eingehender Anträge beschließt die Versammlung mit 2/3 Stimmenmehrheit.
 6. Die Versammlung ist beschlussfähig. Sie beschließt, soweit durch Gesetz oder diese Satzung nichts anderes bestimmt ist, mit einfacher Mehrheit.
 7. Über den Gang der Versammlung und die gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift zu fertigen, die vom Versammlungsleiter und dem Schriftführer zu unterzeichnen ist.
§ 12 Wählbarkeit
 In den Vorstand oder als Delegierte dürfen nur volljährige Personen gewählt werden, die seit mindestens zwei Jahren Mitglied im Verein sind.
§ 13 Kontrollkommission
 Die drei Revisoren werden von der Delegiertenversammlung bestimmt. Die Revisoren sind verpflichtet, eine eingehende Prüfung der Kasse, Bücher und Belege vorzunehmen, die Überwachung der Einhaltung des Datenschutzes und die Kontrolle der Arbeit des Vorstandes vorzunehmen. Die Amtsdauer entspricht der des Vorstandes.
§ 14 Auflösung
 1. Die Auflösung des Vereins kann erfolgen:
 a) wenn die Delegiertenversammlung es beschließt
 b) wenn der Verein in Konkurs gerät
 c) wenn die Gründe des § 43 BGB vorliegen
 2. Ein Antrag auf Auflösung des Vereins muss auf die Tagesordnung der Delegiertenversammlung gesetzt werden, wenn er mindestens acht Tage vor der satzungsmäßigen Einberufung beim Vorstand des Vereins eingegangen ist, und wenn er mit einer eingehenden schriftlichen Begründung versehen ist.
 3. Der Antrag bedarf zu seiner Annahme einer Mehrheit von drei Vierteln der ordentlichen Mitglieder der Delegiertenversammlung.
 4. Das Vermögen des Vereins fällt im Falle der Auflösung an den Landesverband.
§ 15 Geschäftsjahr/Gerichtsstand
 1. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
 2. Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand ist für alle Ansprüche und Streitigkeiten der Sitz des Vereins.

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 3 3
 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 · 165 79

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

Ostenmauer 1
 59227 Ahlen
 Tel. 0 23 82 · 76 00 99-7

Brüderstraße 9 · (ev. Gemeindehaus)
 37671 Höxter
 Tel. 0175/43 20 869

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

