

Jubiläum

## 20 JAHRE MIETERBUND

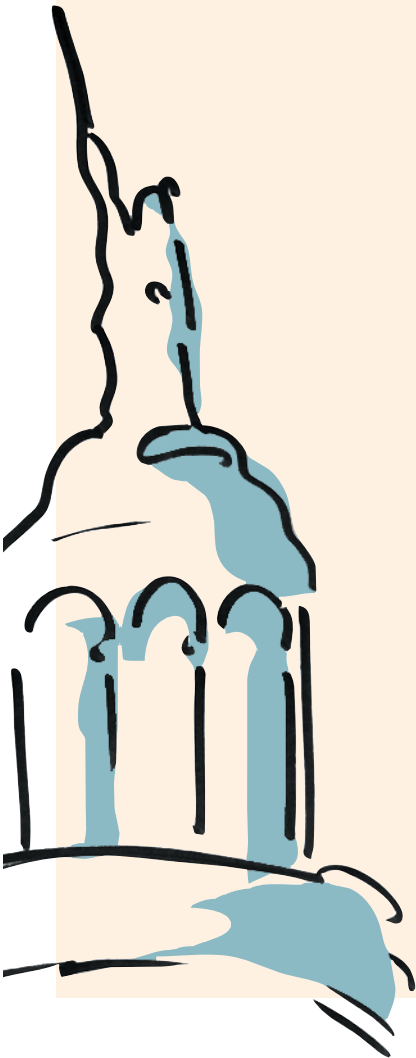


Erfolg

## MIT DEM MIETERBUND ZUM RECHT

Urteil

## DAS PROTOKOLL ZÄHLT



## Grund zu feiern

Liebe Mitglieder,

Vor zwanzig Jahren gab es gute Gründe für einen Mieterbund: Die Bundesregierung hatte per Gesetz unter anderem dafür gesorgt, dass Vermieter Mieten leichter erhöhen und Zeitverträge ohne Kündigungsschutz abschließen konnten.



Nach der Wende 1989 stieg der Bedarf an Wohnungen rapide. Während Bürger händeringend nach Wohnungen suchten, verkommen Häuser zu Spekulationsobjekten, besetzen vor allem junge Leute Häuser und machten auf die Missstände aufmerksam. Auf die Wohnungsnot reagierte die Politik 1993. Die Gesetze erlaubten Teilkündigungen und Mieter wurden besser geschützt bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Der Wohnungsmarkt entspannte sich ab Ende der 90er Jahre – zumindest in einigen Bereichen. Die letzten gravierenden Änderungen nahm der Gesetzgeber im Jahre 2001 vor. Seitdem gilt etwa die generelle Kündigungsfrist für Mieter von drei Monaten.

Wir vom Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. haben all diese Entwicklungen kritisch begleitet. Den stetig steigenden Beratungsbedarf fangen wir mit mehr Personal und Leistungen auf. Bei wohnungspolitischen Entscheidungen in den Kommunen vertreten wir die Interessen der Mieter – nicht nur wenn es um den Mietspiegel geht. Es gibt also auch heute noch gute Gründe für einen Mieterbund. Und das wird sicher auch in Zukunft so bleiben.

Wir vom Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. haben all diese Entwicklungen kritisch begleitet. Den stetig steigenden Beratungsbedarf fangen wir mit mehr Personal und Leistungen auf. Bei wohnungspolitischen Entscheidungen in den Kommunen vertreten wir die Interessen der Mieter – nicht nur wenn es um den Mietspiegel geht. Es gibt also auch heute noch gute Gründe für einen Mieterbund. Und das wird sicher auch in Zukunft so bleiben.

Ihr

Jürgen Frodermann

## In zwanzig Jahren hat sich beim Mieterbund OWL viel getan – Gutes natürlich

# Eine Erfolgsgeschichte

**S**echzig engagierte Bürger gründeten im Mai 1986 den Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung. Heute vertritt der Verein rund 19.000 Mieter in der Region.

Beim Start reichten zwei Rechtsberater, um die Interessen der Mitglieder zu vertreten. Dafür sind heute fünf Experten verantwortlich. 15 Kolleginnen in der Verwaltung unterstützen sie. Um die Wünsche der Mitglieder besser erfüllen zu können, haben die Sekretärinnen den Karteikasten mit Mitglieder Daten eingetauscht gegen eine moderne EDV-Anlage. Sie verwalten Mitgliederakten, vereinbaren Termine und koordinieren Wohnungsübergaben.

In der Rechtsberatung ging es damals wegen der großen Wohnungsnot vor allem um Kündigungen und Mieterhöhun-

gen. Heute liegt der Schwerpunkt auf Nebenkostenabrechnungen und Schönheitsreparaturen. Der Verein hat Mitgliedern vor zwanzig Jahren kostenlose Beratung, Schriftwechsel, Bestand bei Wohnungsübergaben, eine Mieterzeitung und eine Rechtsschutzversicherung geboten. Heute offeriert der Verein mehr als zwanzig Angebote.

Kaum geändert haben sich dagegen die Kosten für die Mitglieder. Um lediglich 14 Euro ist der Beitrag seit der Vereinsgründung gestiegen; seit zehn Jahren stagniert er sogar. „In der Vereinsgeschichte ist nur wenig beim Alten geblieben“, sagt Geschäftsführer Joachim Knollmann: „Die Erfolgsquote liegt aber noch immer bei über neunzig Prozent außegerichtlich erledigter Fälle. Und unser Engagement für Ihre Interessen ist natürlich ungebrochen“.

## Recht gesprochen

# Das Protokoll zählt

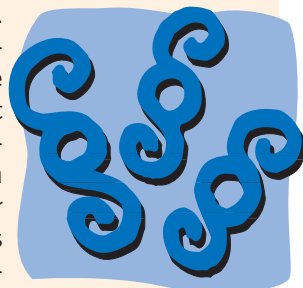
**N**achdem ein Übergabeprotokoll verfasst und unterzeichnet ist, können Vermieter keine weiteren Instandsetzungen vom Mieter einfordern. Das hat das Lemgoer Amtsgericht (19 C 208/05) klargestellt.

Bei dem Fall forderte der Vermieter nach einer Wohnungsübergabe, bei der ein Protokoll angefertigt worden war, dass der Mieter ein Türblatt für zirka 300 Euro instand setzt.

In dem vorliegenden Protokoll war der Schaden aber nicht aufgeführt. Der Mieterbund lehnte die Forderung für sein Mitglied ab und begründete das mit dem abschließenden Charakter eines Über-

gabeprotokolls. Diese Auffassung bestätigte das Amtsgericht Lemgo. Schließlich sei „Sinn und Zweck der Fertigung eines Wohnungsübergabeprotokolls“,

den „Zustand der Mietsache beweissicher“ festzuhalten, erkläre der Richter in seiner Urteilsbegründung. Mieter könnten daher nur für solche Schäden verantwortlich gemacht werden, die im Protokoll vermerkt seien – sofern die Schäden nicht nur von einem Fachmann erkennbar seien.



**Mit dem Mieterbund konnte Trude Becker ihre Interessen durchsetzen. Zu ihrer Freude ohne Gerichte.**

## Verhandeln mit Rückendeckung

**U**nrecht bringt Trude Becker auf die Palme. Für die 85-Jährige kam es deshalb im Sommer 2003 überhaupt nicht in Frage, die volle Miete bei geminderter Wohnqualität zu zahlen. Damals war die Fassade ihrer Seniorenresidenz in der Bielefelder Innenstadt eingerüstet. „Der Baulärm war Ohren betäubend, ich konnte trotz hoher Temperaturen nicht lüften und meine Intimsphäre war natürlich eingeschränkt, weil die Bauarbeiter ständig vor meinem Fenster hantierten“, erinnert sich die resolute Dame.

In Absprache mit dem Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung kürzte Trude Becker damals die Miete für zehn Wochen um 25 Prozent. Das wollte der Verwalter dagegen nicht hinnehmen und bot einen geringeren Prozentsatz an. „Vom Mieterbund gestärkt, blieb ich bei meiner Kürzung und sparte so mehr als 600 Euro“, erzählt die Seniorin und sieht dabei ziemlich zufrieden aus.

Zwei Hausbewohner hat sie bereits für den Mieterbund geworben. „75 Euro Beitrag – das ist doch ein Klacks bei unseren Mieten und für das, was der Mieterbund bietet“, sagt sie und rechnet sie den Mitbewohnern vor. „Die gut 600 Euro hätte ich alleine ja nicht einbehalten können. Ich brauchte die juristische Beratung und auch die Rückendeckung des Mieterbundes“.

Das war auch ein Jahr später der Fall als Trude Becker die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2003 bekam. 148.396,95 Euro sollten da angefallen sein. „Das konnte ich nicht glauben, auch wenn diese Summe auf hundert Mieter umgelegt wird“, sagt die ehemalige Lehrerin. „Da habe ich mir eben alle Belege geben lassen und sie durchgeackert“. Zwei Sonntage brachte sie über den Rechnungen



zu, ging zum Mieterbund und ließ sich beraten. Mit Erfolg: Die veranschlagten Kosten für den Aufzug konnte sie um die Hälfte mindern, weil im Mietvertrag eine Vollwartung vereinbart war. Auch die Kosten für den Hauswart waren zu hoch angesetzt, ebenso wie die Summe für den Sicherheitsdienst. Unter dem Strich war die Abrechnung um mehr als 13.000 Euro zu hoch angesetzt.

Davon gingen rund 130 Euro an Trude Becker. „Das ist vielleicht nicht die Riesensumme, aber mir geht es auch um das Prinzip“, sagt sie und fügt hinzu. „Ich habe eben ein unheimliches Gerechtigkeitsgefühl in mir“. Das klingt streitlustig, ist es aber gar nicht. Die Seniorin will sich mit niemandem anlegen und schon gar nicht vor Gericht ziehen. „Ich will hier ja auch noch weiterhin wohnen“, erklärt sie. „Ich möchte die bombig zentrale Lage nicht missen, die es mir erlaubt mit einem Rollator in die Stadt zu gehen und noch am Leben teilzunehmen“. Deshalb ist sie froh, dass sie den Konflikt ohne Gericht beilegen konnte. „Dank Mieterbund“, betont sie. „Aber ist es ist schon

gut, über den Verein eine Rechtsschutzversicherung zu haben – für den Fall der Fälle eben“.

Bisher ist Trude Becker ohne Gerichte ausgekommen. In den Gesprächen mit der Verwaltung der Seniorenresidenz hat sie der Mieterbund unterstützt und dafür gesorgt, dass fast alle strittigen Punkte der Nebenkostenabrechnung 2003 ausgeräumt sind. „Demnächst treffen wir uns wieder und dann geht es um die Abrechnung für das Jahr 2004“, sagt sie und das klingt fast als freue sie sich auf den Termin. „Ich bin da optimistisch. Verlieren kann ich ja nichts“.

Nur eines wurmt die Seniorin: Die korrigierte Rechnung ist nur an sie und drei weitere Bewohner gegangen, die auch Mitglied im Mieterbund sind. Für alle anderen Bewohner soll alles wie gehabt bleiben. Das obwohl mittlerweile klar ist, dass Posten der Nebenkostenabrechnung zu hoch angesetzt sind. „Trotzdem zu kassieren – das ist doch ungerecht“, wettet Trude Becker, strafft ihre Schultern auf dem Sofa und sagt „Na, ich habe da noch mal nach.“



## Öffentlich-rechtliche Sender setzen auf ein neues Verfahren – mit Folgen für Mieter

# Das Überall-TV kommt

**E**nde Mai ist es auch in Ostwestfalen-Lippe so weit: Das digitale Antennenfernsehen – kurz DVB-T – kommt. Das Verfahren sorgt für ein wandfreies Bild, multimediale Zusatzdienste und einen mobilen Empfang. Nutzer können ihr Programm nicht nur im Haus empfangen, sondern überall – im Garten, am Baggersee, auf dem Campingplatz oder im Auto.

Aber es gibt auch Nachteile. Bei Programmen wie ARD, ZDF und WDR bleibt der Bildschirm ab dem 29. Mai schwarz ohne DVB-T-Decoder. Und private Sender sind über das digitale Antennenfernsehen nicht zu empfangen. An dem Verfahren beteiligen sich zunächst nur ARD, Phönix, Arte, Eins-Festival, WDR-Fernsehen, MDR, NDR, SWR, ZDF, 3Sat, KiKa, ZDF-Info, ZDF-Doku und ZDF-Digitaltext. Die Umstellung auf DVB-T kostet Geld. Den Decoder, der ab 80 Euro zu haben ist, müssen Mieter zahlen. Die Hausan-

tenne muss dagegen der Vermieter neu aussichten lassen. Denn Gemeinschaftsantennen gehören zur vermieteten Sache.

Auch Nutzer von Kabelfernsehen können auf DVB-T umsteigen, wenn sie denn auf Privatsender verzichten wollen. Als Kunden eines Kabelnetzbetreibers können sie selbstverständlich fristgerecht kündigen. Anders sieht es aus, wenn die „Versorgung mit Kabelfernsehen“ Bestandteil des Mietvertrages ist. Dann ist eine Kündigung nicht möglich. Bei weiteren Fragen helfen wir Ihnen gern.



Ohne Dekoder gibt es künftig kein Fernsehbild

*haben wir überhaupt erst die Möglichkeit, Sie zu erreichen und Informationen schnell auszutauschen. Also, halten Sie uns auf dem neusten Stand.*

*Und wenn trotzdem mal etwas schief gehen sollte, melden Sie sich sofort bei uns. Ob Sie nun die alle zwei Monate erscheinende Mieterzeitung nicht in Ihrem Briefkasten gefunden haben, Sie mit Leistungen unzufrieden sind oder Sie uns zu Verbesserungen anregen wollen – zögern Sie nicht. Kommen Sie vorbei, rufen Sie uns an oder schicken Sie eine Email. Wir nehmen Ihre Kritik und Anregungen ernst. Denn Sie sollen sich bei uns aufgehoben fühlen. Schließlich wollen wir zufriedene Mitglieder.*

**Ihr Joachim Knollmann**  
- Geschäftsführer -

## Der Mieterbund OWL: Ganz in Ihrer Nähe

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

Marktstr. 5 · 33602 **Bielefeld**  
Tel. 0521 · 56055-0  
Fax 0521 · 56055-11  
Hotline 0521 · 60023  
verein@mieterbund-owl.de

Alte Torgasse 9 · 33098 **Paderborn**  
Tel. 05251 · 296721  
Fax 05251 · 296794  
paderborn@mieterbund-owl.de

Königstr 38 · 33330 **Gütersloh**  
Tel. 05241 · 14096  
Fax 05241 · 20245  
guetersloh@mieterbund-owl.de

Bahnhofstr. 11 · 59555 **Lippstadt**  
Tel. 02941 · 5633  
Fax 02941 · 59509  
lippstadt@mieterbund-owl.de

Marktplatz · 32756 **Detmold**  
Tel. 05231 · 39699  
Fax 05231 · 38489  
detmold@mieterbund-owl.de

Bahnhofstr. 6 · 32545 **Bad Oeynhausen**  
Tel. 05731 · 27088  
Fax 05731 · 27937  
badoeynhausen@mieterbund-owl.de

Lange Str. 36-38 · 32105 **Bad Salzuflen**  
Tel./Fax 05222 · 16579  
badsalzuflen@mieterbund-owl.de

Klinkstr. 18B · 32257 **Bünde**  
Tel. 05223 · 188261  
buende@mieterbund-owl.de

Ostenmauer 1 · 59227 **Ahlen**  
Tel. 02382 · 760099-7  
Fax 02382 · 760099-8  
ahlen@mieterbund-owl.de

**Ennigerloh · Oelde · Beckum**  
Tel. 0170/5717494

Kreis Höxter  
Brüderstr. 9 (ev. Gemeindehaus)  
37671 **Höxter**  
Tel. 0175/4320869  
hoexter@mieterbund-owl.de

### 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

## Beziehungen verbessern

**Verehrte Mitglieder,**

*unsere Ziele und Aufgaben dienen Ihnen. Wir wollen Sie optimal beraten, Ihnen alle Leistungen des Vereins bedarfsgerecht bieten und Sie natürlich rechtssicher vertreten. Das ist aber nur möglich, wenn die Kommunikation zwischen Ihnen und uns stimmt.*

*Dazu können Sie etwas beitragen: Informieren Sie uns rechtzeitig, wenn sich Ihr Name, Ihre Anschrift und Telefonnummer ändert oder Sie jetzt auch Emails empfangen können. Mit diesen Daten*

