

Streitgespräch

## MINISTER ZU BESUCH

---

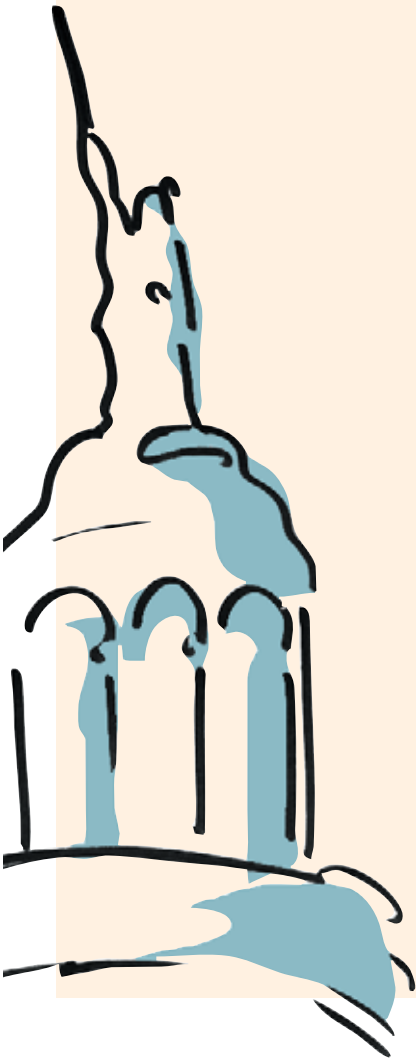


Hilfe

## MIETERBUND ÖFFNET TORE

Urteil

## HAHN ABDREHEN ERLAUBT



# Ideologie in der Wohnungspolitik

**B**eim 6. Streitgespräch des Mieterbunds hat Minister Oliver Wittke die Wohnungspolitik des Landes verteidigt – und den Mieterbund gelobt

„Wenn es den Mieterbund in OWL nicht gäbe, dann müsste er spätestens jetzt gegründet werden. Nicht um seiner selbst willen, sondern um den Menschen zu dienen“, lobte NRW-Bauminister Oliver Wittke (CDU) den Mieterbund. Genau das habe der Verein in seiner zwanzigjährigen Geschichte getan. „Die Steigerung der Beratungen auf knapp 23.000 verdeutlicht, dass sich der Mieterbund als Dienstleister versteht“.

Wittkes Lob war nicht das einzige beim 6. Streitgespräch des Mieterbundes Mitte Mai in Bielefeld. Die Bedeutung des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe und Umgebung beruhe nicht nur auf der Tatsache, dass er einer der größten Mietervereine in NRW sei, sagte Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes. Der Verein wirke auch über seine Grenzen hinaus. Schließlich engagiere sich Geschäftsführer Joachim Knollmann schon seit Jahren im Vorstand des Landesverbandes und im Beirat des Deutschen Mieterbundes.

Zumindest über die Verdienste und die Bedeutung des Mieterbundes OWL waren sich die Teilnehmer des Streitgespräches einig. Beim Thema „Wohnungspolitik in NRW“ gingen die Meinungen dagegen weit auseinander. Minister Wittke warb für Politik der schwarz-gelben Landesregierung. „Im Sinne einer Entbürokratisierung haben wir die Kündigungssperrfrist- und auch die Zweckentfremdungsverordnung abgeschafft und die Wohnungsbauförderung von Fehlbelegungsquote entschlackt, bei der ja zwanzig Prozent des Geldes für die Verwaltung draufging“.



Wittke verteidigte auch den geplanten Verkauf von mehr als 100.000 Wohnungen der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG). „Der entspannte Wohnungsmarkt braucht solche Bestände nicht mehr“. Die hohen Sanierungskosten könne sich die öffentliche Hand nicht leisten. Außerdem stehe die LEG schon mit 2,4 Milliarden Euro in der Kreide. „Aber wir werden nicht um jeden Preis privatisieren“, versprach der Minister. „Wir wollen Wohnungshalter und -entwickler mit Quartiersmanagement, die investieren“.

Der „Haus und Grund“-Präsident Rüdiger Dorn stimmte Wittke zu. „Durch den Verkauf wird Kapital mobilisiert und Wohnungen zukunftsfähig gemacht“, hofft er. Ein zu optimistisches Urteil, fanden andere Teilnehmer des Streitgesprächs wie etwa Dr. Hans Klose, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen. Wohnungen dürften nicht wie jede beliebige Ware den Besitzer wechseln. „Ich bezweifle, dass sich Konzerne so führen lassen, dass es Kommunen und Mieter zu Gute kommt“, warnte auch Norbert Müller, Geschäftsführer von der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft. Nach dem Verkauf kommunaler Wohnungen in Dresden erwarteten

die Investoren zweistellige Renditen. Der Verkauf der Gagfa-Bestände in Bielefeld-Baumheide zeige deutlich was den Käufer wichtig sei. Die hätten sich zu allererst aus der Stadtteikonferenz verabschiedet, die sich für Baumheide als lebenswertes Viertel eingesetzt.

Der Wohnungspolitik-Experte Bernhard von Grünberg, stellvertretender Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen, kritisierte vor allem die Wohnungspolitik des Landes. „Sie nehmen uns etwa mit der Kündigungssperrfristverordnung die Instrumente aus der Hand, mit denen wir die Herausforderungen des Wohnungsmarktes meistern könnten“, kritisierte er Minister Wittke und warf ihm vor. „Sie schaffen diese Instrumente aus ideologischen Gründen ab.“

Wie sich die Veränderungen der schwarz-gelben Landesregierung niederschlagen und ob die Heuschrecken beim Verkauf der LEG wirklich keine Chance bekommen, wird die Zukunft zeigen. Die Freunde des Mieterbundes waren sich beim Streitgespräch jedenfalls einig, dass nur eine starke Interessenvertretung und Solidargemeinschaft den Schutz der Mieter gewährleisten kann.



## So hilft der Mieterbund

## Mieterbund öffnet Tore

**W**ieder sorgenfrei: Johannes Brauer aus Bielefeld. – Dank Mieterbund schließt das Garagentor von Johannes Brauer wieder einwandfrei

Das Ehepaar Brauer hat mit dem Mieterbund eine Reparatur schnell durchgesetzt.

Was hat Johannes Brauer sich gequält. Das Garagentor ging nicht auf, so heftig er auch rüttelte und zog. Irgendwann hat es dann geklappt und dabei hat er sich fast das Schienbein mit dem Tor aufgeschlagen. Das war natürlich kein Zustand. Deshalb hat er seinem Hausverwalter im November vergangenen Jahres schriftlich mitgeteilt, dass sich das Tor kaum noch öffnen ließ. Da war Johannes Brauer noch optimistisch. Schließlich wohnt er mit seiner Frau Margot schon seit 35 Jahren in der Wohnung in Bielefeld-Schildesche und bis dahin war alles ordentlich gelaufen. Und so wäre es denn wohl auch weiter gegangen, wenn nicht ein neuer Verwalter eine ganz neuen Umgangston angeschlagen hätte.

Der Mann kam, sah sich das Tor an, rüttelte, zog und scheiterte. Der Hausmeister riet schließlich, am Torknauf zu ziehen und gleichzeitig oben links ordentlich zu drücken. Für den 81jährigen Johannes Brauer wäre diese akrobatische Leistung unmöglich gewesen, genau wie für seine rückenranke Frau. Der 1 Meter 90 große Brocken von Verwalter bekam es hin. Das Tor öffnete sich quietschend und knarrend. „Sehen Sie. Das geht doch“, sagte er. „Da ist alles in Ordnung. Da brauchen wir nichts zu machen.“

Johannes Brauers Widerspruch bügelte der Mann lapidar ab. „Wenn Sie das alleine nicht hinkriegen, dann holen Sie sich doch Hilfe. Hier laufen doch genug Leute rum, die mal gerade mit anpacken können“. Dann drehte er sich um und ließ

Johannes Brauer stehen. Den Mieter hat das ziemlich sauer gemacht. „Sie werden von mir und dem Mieterbund noch hören“, hat er dem Verwalter nachgerufen und immer wieder gedacht, dass das doch keine Art ist und er sich mit seinen 81 Jahren nicht für dumm verkaufen lässt. „Ich war mir sicher: Mit dem Mieterbund sitzen wir am längeren Hebel“.

Ein Anruf beim Mieterbund, ein Termin, eine Beratung – mehr bedurfte es nicht. Der Mieterbund schrieb dem Verwalter. „Das Tor klemmt, da offensichtlich das Gestänge des Schiebemechanismus altersbedingt verschoben ist“, heißt es in dem Brief. „Hier ist unserem Mitglied selbstverständlich nicht zuzumuten, für jedes Öffnen des Garagentores fremde Hilfe zu holen, sowie es derzeit behelfsweise geschieht.“ Der Mieterbund forderte, das Tor umgehende zu reparieren, und setzte eine zweiwöchige Frist.

Die Hausverwaltung reagierte prompt, wenn auch nicht in Absprache mit Johannes Brauer. Aber immerhin kamen Schlosser, machten sich an dem Tor zu schaffen, bogen, richteten und schweißten die Führungsschiene. Das Garagentor lässt sich jetzt wieder einwandfrei öffnen und schließen. Der Verwalter teilte den Brauers in einem Schreiben mit, dass die „Arbeiten den gewünschten Erfolg erbracht haben, die Angelegenheit damit erledigt ist“.

Über den Ton hat Johannes Brauer sich noch einmal richtig geärgert. „Die sagen doch damit, dass wir sie bloß in Ruhe lassen sollen. Das Menschliche ist denen völlig egal“. Zumindest ist das Garagentor wieder in Ordnung. Und all den Problemen, die da noch kommen mögen, blickt der Senior gelassen entgegen und vertraut ganz auf seinen großen Helfer: Den Mieterbund. „Wenn wir nicht Mit-



glied im Mieterbund gewesen wären, dann hätten die uns abblitzen lassen und die Garage ließe sich noch immer nicht öffnen“. Mit dem Mieterbund ist es anders gelaufen. Beruhigend findet Johannes Brauer. Das ist schon ja auch ein gutes Gefühl am längeren Hebel zu sitzen.



Recht gesprochen I

# Hahn abdrehen rechts

**D**as Wasser kann abgestellt werden, wenn ein Vermieter bei der Eigentümergeinschaft nicht gezahlt hat. Das hat das Landgericht Paderborn entschieden. Das Kölner Oberlandesgerichts hat in einem ähnlichen Fall eine andere Auffassung vertreten.

Der Paderborner Richter meinte jedoch, dass einer Eigentümergeinschaft die verbrauchsabhängigen Versorgungskosten eines säumigen Miteigentümers nicht auf unabsehbare Zeit zugemutet werden können. Vor diesem Hintergrund sei eine Versorgungssperre ein geeignetes Druckmittel. Das funktioniere allerdings nur, wenn die Sperre auch gegenüber dem Mieter zulässig ist. Andernfalls bestünde für den vermietenden Wohnungseigentümer weiterhin die Möglichkeit, sich auf Kosten der Eigentümergeinschaft zu bereichern. (LG Paderborn 5 T 175/06)

## Anmerkung der Redaktion:

Mieter müssen deshalb aber nicht ständig damit rechnen, dass ihnen der Hahn abgedreht wird. In der Regel haben sie zwar keinen Einfluss darauf, ob der Vermieter seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergeinschaft

nachkommt. Sie können jedoch sicherstellen, dass Gas, Wasser und Strom weiterhin fließen, wenn sie eine direkte Vereinbarung mit der Eigentümergeinschaft treffen. Auf solch ein Angebot muss sich die Eigentümergeinschaft nach Treu und Glauben einlassen, sonst ist ihre veranlasste Versorgungssperre unzulässig; so auch das Landgericht Paderborn.

## Recht gesprochen II.

### Kosten richtig abrechnen

Vermieter müssen Betriebskosten abrechnen, wie es der Vertrag vorschreibt. Das hat das Amtsgericht Detmold noch einmal in dankenswerter Weise ausdrücklich klargestellt. Vermieter müsse also mindestens die Gesamtkosten sowie die Höhe der Vorauszahlung angeben, den Umlageschlüssel erläutern und mitteilen, wie er den Mieteranteil errechnet hat. Wo Zähler vorhanden sind, muss der Vermieter in der Abrechnung auch Zählerstände angeben. Und: Der Vermieter hat nicht das Recht, einen vereinbarten Umlageschlüssel einseitig abzuändern. (AG Detmold 8 C 88/05)

## Neuer Mietspiegel für Bielefeld

**D**er qualifizierte Mietspiegel Bielefeld wird zum 1. Januar 2007 fortgeschrieben. Damit wir die ortsübliche Vergleichsmiete genau ermitteln können, erheben wir im August und September wieder „Wohn-daten“. Wir möchten daher die Bielefelder Mitglieder unter Ihnen bitten, den beigefügten anonymen Fragebogen auszufüllen und an uns zurückzusenden.

Bitte nehmen Sie sich die Zeit; es ist wichtig für Sie; es geht um Ihre Miete. Je

mehr Antworten wir von Ihnen bekommen und auswerten können, um so treffsicherer ist der Mietspiegel. Wir werden auch bei dieser Mietspiegelverhandlung gewährleisten, dass die Miete sich sozialverträglich entwickelt. Unterstützen Sie uns dabei, indem Sie uns mit Ihren Daten gute Argumente liefern.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen für Rückfragen oder Erläuterungen gerne zur Verfügung.

## 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 Salzfluren**  
Tel./Fax 05222 · 16579  
badsalzfluren@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

