

LEG-Verkauf

ES WIRD ERNST - AUCH IN OWL

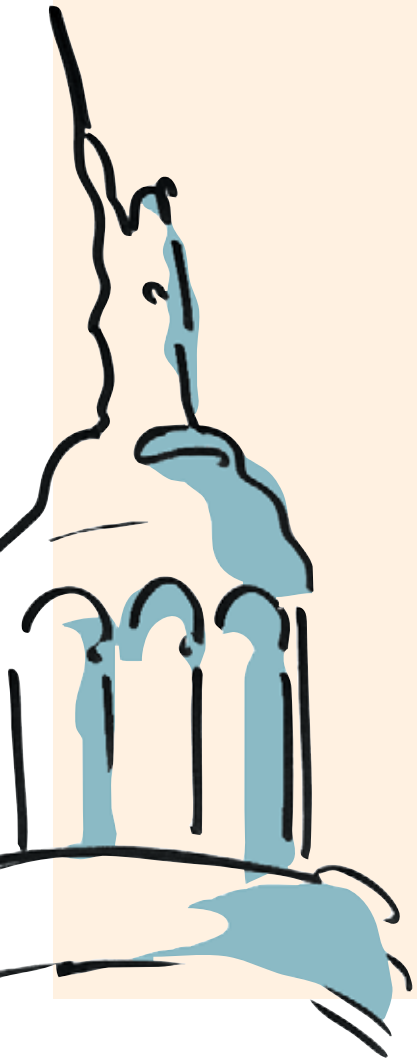


Hilfe

**NACHRECHNEN
LOHNT SICH**

Urteil

VEREINBARUNG ZÄHLT



Es wird ernst!

Liebe Mitglieder,

bald entscheidet die Landesregierung über das Schicksal der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) – und damit auch über die Zukunft von rund 1.600 LEG-Wohnungen in unserem Vereinsgebiet. Allein in Bielefeld sind 1.400 Wohnungen und natürlich vor allem ihre Bewohner betroffen.

Eine verantwortungsvolle Politik sichert Wohnungsbestände für einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger. Das Gegenteil droht, wenn die LEG unter den Hammer kommt. Die neuen Eigentümer sind oft anonyme Gesellschaften. Sie wollen vor allem in kurzer Zeit hohe Renditen für ihre Anleger erwirtschaften. Dies

erreichen solche Gesellschaften, indem sie Wohnungen verkaufen und in Eigentum umwandeln, indem sie Mieter verdrängen, an den Instandhaltungskosten sparen oder Mieten erhöhen.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Landesregierung die Kündigungssperrfristverordnung abschaffen will. Wenn eine Mietwohnung dann verkauft und zu Eigentum umgewandelt ist, sind Mieter nur noch drei Jahre geschützt. Heute dürfen neue Eigentümer ihnen in Bielefeld erst nach acht Jahren kündigen.

Gegen diese Politik des Ausverkaufs von Mieterrechten wendet sich der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen und andere Organisationen mit einer Volksinitiative. Unterstützen auch Sie diese Volksinitiative und deren Ziele durch Ihre Unterschrift. Entsprechende Listen liegen in unserer Hauptgeschäftsstelle Bielefeld aus.

Ihr

Jürgen Frodermann

Mieterbund auf der Bürgermeile

Die Bürgermeile - ein Forum für alle Ehrenamtlichen in Gütersloh. Anfang September war es wieder soweit. In der Innenstadt präsentierten sich Vereine, Verbände und Organisationen, deren Wirken ganz oder teilweise auf ehrenamtlichem Engagement beruht. Auch der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung war dabei.

Bei strahlend schönem Wetter war der Infostand sehr gut besucht und die Infor-

mationen heiß gekehrt. Bei den Großen ging es in intensiven Gesprächen etwa um Betriebskostenabrechnungen, das neue Mietrecht oder die Serviceleistungen des Mieterbundes. Die Kleinen freuten sich dagegen über Luftballons, Fähnchen und Anhänger. »Insgesamt eine runde Sache«, bilanziert Geschäftsführer Joachim Knollmann. »Der Diakonie als Träger der Bürgermeile haben wir schon signalisiert: Im nächsten Jahr sind wir wieder dabei.«



Auf der »Bürgermeile« in Gütersloh präsentierte sich der Mieterbund OWL.

Recht gesprochen

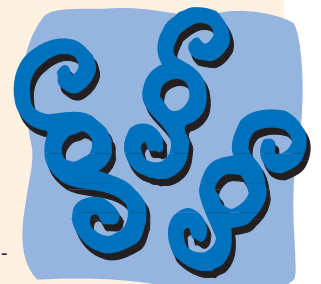
Vereinbarung ist bindend

Im vorliegenden Fall schob die Vermieterseite Mietzinsforderungen nach, obwohl im Rahmen der Beendigung des Mietverhältnisses eine umfassende Regelung zur Erledigung der Mietangelegenheit getroffen wurde.

Das Amtsgericht machte zu Recht deutlich: Aufgrund des Vergleichs bestehen keine weiteren Zahlungsansprüche seitens des Vermieters. Schließlich hätten

beide die Erledigungsklausel angenommen und damit ausgedrückt, dass es keine Streitpunkte mehr gibt. Deshalb könne der Vergleich auch nicht mehr verändert oder angepasst werden, heißt es in der Urteilsbegründung der Detmolder Richter.

In diesem Sinne:
Amtsgericht Detmold 7 C 227/06682



So hilft der Mieterbund

Da stimmt doch was nicht

Das Ehepaar Brünning ließ Rechnungen vom Mieterbund Ostwestfalen prüfen. Der Rechtsberater des Mieterbundes wurde fündig

Es fing mit einem kleinen unscheinbaren Zettel an. »Auf dem Wisch stand, dass der andere Hausbewohner und wir 9 Euro 16 zahlen sollten«, erinnert sich Waltraud Brünning. Für eine Heizungsabrechnung hatte der Vermieter den Betrag in Rechnung gestellt – und für »irgendein Ableesen des Kaltwasserzählers«.

»Wir wohnen seit elf Jahren in diesem Haus. Seitdem habe ich nie nachgerechnet oder geprüft, sondern immer nur gutgläubig gezahlt«, sagt die Mieterin. »Aber bei diesem Zettel bin ich dann doch stutzig geworden«. Sie ging zum Nachbarn nach oben gegangen und besprach sich mit ihm. Beide waren sich einig: Der Zettel ist ein Anlass, die undurchsichtigen Forderungen des Vermieters insgesamt prüfen zu lassen.

Beide hatten merkwürdige Rechnungen von ihrem über achtzig Jahre alten Vermieter bekommen – oft auf kleinen Zettelchen. Einmal sollte es um Liegenschaftsgebühren gehen, dann wieder um eine »Serviceabrechnung«. »Ja, was soll denn das sein?«, fragt Waltraud Brünning. »Damit kann ich doch überhaupt nichts anfangen«. Grund genug, sich qualifizierte Hilfe zu holen. In der Oelder Geschäftsstelle war schnell ein Termin mit dem Rechtsberater gemacht.

Der prüfte die vielen Abrechnungen und stellte unter anderem fest, dass der Vermieter für das Ableesen des Kaltwasserzählers gar nichts in Rechnung stellen darf. Ein Griff zum Taschenrechner, dann präsentierte der Jurist vom Mieterbund Waltraud Brünning und ihrem Nachbarn das Ergebnis: 277 Euro und 67 Cent hatte der Vermieter zu viel in Rechnung gestellt. Auch die Forderung für den dubiosen »Service« in Höhe von 86 Euro werde



Der Mieterbund verleiht kostenlos Hygrometer um die Feuchtigkeit zu messen.

der Mieterbund für seine Mitglieder zurückfordern können, versprach der Rechtsberater.

Nach diesem Erfolg will Waltraud Brünning ein weiteres Problem gemeinsam mit dem Mieterbund lösen: Das Schimmelproblem. Im Wohnzimmer hat sich in einer Ecke ein grauer Schatten gebildet; und auch beim Nachbarn über ihr ist es feucht. Der Vermieter hatte sich lange quer gestellt. »So lange das Haus steht, hat es da nicht geschimmelt«, hat er gesagt und für das Problem seine Mieter verantwortlich gemacht.

Waltraud Brünning hat bereits den Mieterbund eingeschaltet angekündigt, die Miete zu mindern. »Es geht mir ja nicht darum, dass ich die Mieter nicht zahlen will«, sagt sie. »Aber ich will nicht das teure Geld zahlen und dann in so einer ungesunden Wohnung leben«. Der Vermieter rührte sich dann aber doch angesichts der drohenden Mietminderung. Er ließ die zwei Wohnungen untersuchen. Das Ergebnis: Brünnings sollen zu wenig lüften; der andere Hausmitbewohner zu viel. »Meine Vorhänge und die Blumen sollen Schuld am Schimmel sind«, sagt

Waltraud Brünning. Sie findet das »lächerlich«. Schließlich brauchten ihre Orchideen kaum Wasser und Vorhänge seien auch in den anderen Zimmern.

Überhaupt sage die Messung im heißesten und trockensten Juli aller Zeiten wenig aus. »Das war doch Trick 17 sich einen eigenen Prüfer zu holen«, klagt die Mieterin. »Der kleine Mieter hat ruhig zu sein, nachdem sein Mann gemessen hat – das ist das Motto«. Waltraud Brünning will sich mit dem Ergebnis nicht zufrieden geben. Mit dem Mieterbund hat sie vereinbart, die Feuchtigkeit der Wohnung im Herbst noch einmal zu messen.

Sie ist zuversichtlich. Mit dem Mieterbund werde sich das Problem mit dem Schimmel sicher so schnell erledigen, wie bei den Abrechnungen. »Ich bin froh, dass ich den Mieterbund habe. Das Geld hätte ich doch nie wieder gesehen«, sagt sie. Ihre fünfjährige Mitgliedschaft habe sich ausgezahlt. Der Vermieter hat die Rückforderungen übrigens schnell überwiesen. Zwar ohne Klagen, aber auch ohne Worte und das hat Waltraud Brünning richtig geärgert. »Der Mann hätte sich doch wirklich mal entschuldigen können«.



Mietspiegel für Detmold

Den qualifizierten Mietspiegel fordert der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe schon seit Jahren. Jetzt hat endlich auch Detmold einen bekommen. Der qualifizierte Mietspiegel unterscheidet sich von anderen deutlich.

Mit dieser Tabelle können Vermieter nicht nur eine Mieterhöhung begründen oder Mieter nicht nur feststellen, dass ihre Wohnung doch ziemlich teuer ist. Die Werte des qualifizierten Mietspiegels legen auch Richter in Verfahren als »ortsübliche Vergleichsmiete« zugrunde. Ein großer Vorteil: Auch die Detmolder können in Zukunft auf kostspielige Gutachten verzichten.

Die Werte des neuen Mietspiegels Detmold beruhen auf Daten, die Professor Wolfgang Hagedorn mit seinen Studen-

ten von der Fachhochschule Lippe und Höxter erhoben und mit den betroffenen Verbänden ausgewertet hat.

Der neue Detmolder Mietspiegel ist völlig anders aufgebaut als der alte. Hier einige Erläuterungen: Um die Vergleichsmiete zu ermitteln, wird die Basismiete (Tabelle 1) verwendet und dann je nach Wertfaktoren wie etwa Infrastruktur, Baujahr, Wohnungsgröße oder Wohnungszustand mit einem vorgegeben Faktor multipliziert. Daraus ergeben sich dann Zu- und Abschläge. Das Ergebnis darf aber die Eckwerte der Tabelle 1 nicht unter- oder überschreiten.

Aber auch beim neuen Mietspiegel raten wir Ihnen dringend: Stimmen Sie einer Mieterhöhung nicht einfach zu. Sprechen Sie vorher mit uns. Wir prüfen, ob die Forderung Ihres Vermieters gerechtfertigt ist.

Tabelle 1

Wohnlagen	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
1 - Einfache	3,04 €	3,85 €	4,74 €
2 - Mittlere	3,74 €	4,90 €	6,01 €
3 - Gute	4,68 €	6,00 €	7,27 €
4 - Beste	5,61 €	6,85 €	8,22 €

Wohnwerttabelle (Tabelle 2) Standard, Zu- und Abschläge

Wertfaktoren für Lage und Gebäude	Im Einzelfall können die aufgeführten Merkmale zu einer abweichenden Beurteilung bei den Zu- und Abschlägen führen		Wohnfaktoren
Lärmbelästigungen	gering (Standard)		1,00
	stark		0,92
	Öffentliche	normal (Standard)	z.B. nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten, gut erreichbare öffentliche Verkehrsmittel
Infrastruktur	besondere Vorzüge	z.B. naher Kindergarten, Erholungsmöglichkeiten	1,08
Gebäudezustand	gut (Standard)		1,00
	schlecht		0,92
	miserabel	z.B. Risse im Putz, abgeplatzte Farbe, ungepflegter Gesamteindruck z.B. Schäden im Putz, starke Verwitterung, mangelhafte Anstriche	0,85
Wertfaktoren für die Wohnung	Baujahr	1950 - 1970 (Standard)	1,00
		vor 1900	0,85
		1900 - 1950	0,92
		1970 - 1990	1,08
	ab 1990	1,15	
Wohnungsgröße	ca. 60 - 80 qm (Standard)	ca. 80 - 95 qm	1,00
		über 95 qm	0,92
		ca. 30 - 45 qm	0,85
		ca. 45 - 60 qm	1,15
		ca. 45 - 60 qm	1,08
Wohnungszustand	gut (Standard)	Altbau renoviert	1,00
	kaum renoviert	z.B. gefangene, sehr hohe oder sehr niedrige Räume	0,92
	Neubau	nicht älter als zwei Jahre	1,08
Wohnungsausstattung	normal (Standard)	z.B. Etagen- oder Sammelheizung, Doppelverglasung, Dusche o. Bad, WC	1,00
	gehoben	z.B. Parkett, zusätzliche Badewanne, WC, Kamin/Kachelöfen	1,08
	geringwertig	z.B. keine Sammelheizung	0,92
Besondere Beschaffenheit	keine (Standard)		1,00
	Erdgeschoss, Nordausrichtung, mehr als 10 Wohnungen Zweifamilienhaus		0,92
			1,08

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

