

Tafelsilber

AUSVERKAUF IN GÜTERSLOH

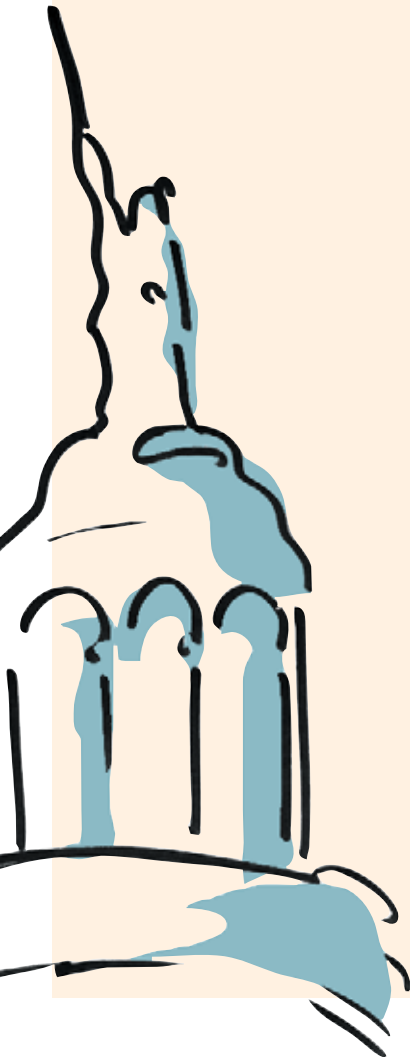


Hilfe

JAHRE ZU VIEL BEZAHLT

Urteil

VERMIETER MUSS BEWEISEN



Liebe Mitglieder,

wieder liegt ein ereignisreiches Jahr hinter uns. Und auch ein erfolgreiches. Unsere steigenden Mitgliederzahlen zeigen, wie notwendig nach wie vor eine sachkundige, engagierte Interessenvertretung ist. Sie bestätigen auch, dass wir Ihnen mit unserem umfangreichen Leistungspaket das bieten, was sie wünschen und brauchen.

Mitglieder fragen vor allem immer häufiger nach Hausbesuchen. Auch unsere neuen, 2006 eingeführten Angebote haben Sie positiv aufgenommen. So nutzen in Bielefeld mittlerweile fast 100 Mitglieder den von uns ausgehandelten günstigen »mo-Biel«-Tarif. Das alles bieten wir zum unveränderten Mitgliedsbeitrag.

In den Mietspiegelverhandlungen haben wir dazu beigetragen, die Mieten nahezu stabil zu halten. Darauf sind wir stolz. Schließlich liegen die Mieten in der Region damit unterhalb des Lebenshaltungsindex.

Auch für 2007 haben wir uns viel vorgenommen: Wenn die Wohnungen der LEG verkauft oder in Eigentum umgewandelt werden, werden wir alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, um Ihre Rechte zu sichern. Und natürlich planen wir, den Dienstleistungsbereich weiter ausbauen und noch attraktiver zu gestalten. Dabei sind uns Ihre Anregungen wichtig. Deshalb werden wir Sie im Frühjahr rechtzeitig über die Termine der Bezirksmitgliederversammlungen informieren. Kommen Sie vorbei und nutzen Sie die Möglichkeit, sich einzubringen.

Alles Gute für 2007

Ihr

Jürgen Frodermann

BZ: In diesen Häusern fürchten sich die Mieter vor'm Verkauf

In Gütersloh droht Ausverkauf

Die Stadt will ihre Häuser verkaufen – zum Entsetzen der Mieter.

Im September trauten einige Gütersloher ihren Augen nicht. In der Zeitung mussten sie lesen, dass die Stadt ihre Wohnung verkaufen will. Besonders die »unwirtschaftlichen und damit für die Stadt teuren Immobilien« sollten veräußert werden. 75 Häuser hatte die Stadt zunächst angegeben; in der Beschlussvorlage der Verwaltung ist sogar von 100 Immobilien die Rede.

Nicht nur die Mieter kritisieren den geplanten Verkauf, auch der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe warnt: »Diese Wohnungsbestände sind Voraussetzung für eine verantwortungsvolle Wohnungspolitik«, sagt Geschäftsführer Joachim Knollmann. Gütersloh eifere gerade dem schlechten Beispiel des Landes Nordrhein-Westfalen nach, das die landeseigene LEG mit mehr als 100.000 Wohnungen versilbern will. »Dabei haben das Land und die Kommunen die soziale Verpflichtung, mit ihren Wohnungen eine verantwortungsvolle Wohnungspolitik zu steuern, die einkommensschwache Bürger versorgt und soziale Brennpunkte verhindert.«

So sehen das auch die Mieter. Sie haben sich in der Interessengemeinschaft (IG) »Mieter für soziale Gerechtigkeit« zusammengeschlossen. Die Mietshäuser müssten weiterhin Eigentum der Stadt bleiben, fordert die IG in ihrer Einladung zur Mieterversammlung. Sie fürchtet steigende Mieten und weitere Nachteile für Mieter, auch wenn die Stadt betont, dass niemand ausziehen müsse.

Die IG fragt sich auch, wie die angeblich »maroden Wohnungen« in so einen schlechten Zustand kommen konnten. »Die Renovierungskosten können doch nur so hoch sein, weil in der Vergangenheit Investitionen versäumt wurden«, sagt

auch Joachim Knollmann. Schließlich schreibe das Grundgesetz vor, dass Eigentümer wie die Stadt Gütersloh Immobilien rechtzeitig sanieren und erhalten müssen. Zudem seien Landesgelder für den Bau von Sozialwohnungen nach Gütersloh geflossen, das in die Wohnungen hätte investiert werden können. Und zwar dort, wo die Mieter bereits seit Jahren Mängel anmahnen.

Und noch etwas macht die Mieter sauer. Die Stadt wolle die Wohnungen ohne Not verkaufen. Im Vergleich zu anderen Kommunen sei Gütersloh ganz gut aufgestellt. Sie vermuten, dass die Stadt Teile des Erlöses für den geplanten Bau des Theaters einsetzen will. Das käme einem Skandal gleich.

Gerüchte, Verunsicherung, Misstrauen – die Atmosphäre zwischen Mietern und Stadt ist vergiftet. Vieles ist zu klären. Der Mieterbund will mit der Stadt im Gespräch bleiben und an einer Mieterversammlung der IG selbstverständlich teilnehmen. Die Einladung wird auch an die Bürgermeisterin Maria Unger gehen. Auch in der Hoffnung, dass die Mieter über die Zukunft ihrer Wohnungen nicht mehr in der Zeitung lesen müssen und dabei ihren Augen nicht trauen.



Foto: Frauke Kralemann



So hilft der Mieterbund

In kompetenten Händen

Karin Mohring zahlt dank Mieterbund endlich nur für die Quadratmeter, die sie auch bewohnt.

Karin Mohring ist eine zurückhaltende Frau. Wenn sie ihre Geschichte mit dem Mieterbund erzählt, dann klingt das, als staune sie über sich selbst. »Der Mieterbund hat mich so bestärkt, dass ich etwas getan habe, was ich sonst nie getan hätte«, sagt die Detmolderin.

Zwölf Jahre hat sie stillgehalten. Anfangs, weil ihr Mietvertrag befristet war und sie nichts riskieren wollte. Später wusste sie, dass sich ihr Vermieter um Kosten herumdrückte und versuchte, alles auf seine Mieter abzuwälzen. Viele Ansprüche und Wünsche brachte Karin Mohring deshalb gar nicht erst vor, sondern nahm die Dinge selbst in die Hand. Sie wechselte etwa ein kaputtes Waschbecken selbst aus oder sorgte dafür, dass die Türbeschläge ihrer Wohnung einheitlich sind. »Ich habe Verantwortung für das Haus und die Wohnung übernommen und dann ärgert so ein Brief natürlich«, sagt sie.

In diesem Brief hatte der Vermieter sie aufgefordert, den feuchten Keller zwei bis fünf Mal am Tag zu lüften. »Das kann ich als Berufstätige nicht leisten und will es auch nicht, weil ich für die Feuchtigkeit und den Schimmel nicht verantwortlich bin«, hatte Karin Mohring der Rechtsberaterin Angelika Kellner gesagt und bei der Gelegenheit nachgefragt, ob sie die Miete mindern darf, wenn die Wohnung kleiner ist als im Mietvertrag angegeben.

»Natürlich dürfen Sie das«, lautete die Antwort. »Ihnen steht sogar die Differenz zwischen gezahlter und tatsächlicher Miete zu und zwar für die vergangenen 42 Monate«. In einem Schreiben an den Vermieter forderte die Rechtsberaterin gut 1.900 € zu viel gezahlte Miete für das Mieterbund-Mitglied zurück. Die Rechtsberaterin stellte klar, dass er seine Miete-

rin nicht dazu verdonnern kann, den Keller zwei bis fünf Mal am Tag lüften und wies auch darauf hin, dass die einfach verglasten Fenster dringend gestrichen werden müssen.

»Nach der Rechtsberatung war ich erleichtert. Nicht nur, weil ich juristische Hilfe bekommen habe«, erinnert sich Karin Mohring. »Für mich war das auch eine emotionale Befriedigung«. Durch die Beratung habe sie sich nicht mehr ausgeliefert gefühlt, habe dem Vermieter etwas entgegensetzen und handeln können. Allein durch diese Erfahrung habe sich der Beitritt in den Mieterbund vor einem Jahr gelohnt. Der Service des Vereins habe sie fast überrascht. »Es ist ja nicht selbstverständlich, sich so viel Zeit zu nehmen. Diese Kundenfreundlichkeit geht über das hinaus, was man selbst von einer Interessenvertretung erwarten kann.«

Der Vermieter hat ihr das Geld übrigens schnell erstattet. Eine zunächst geforderte Mieterhöhung hat er wieder zurückgezogen und zudem versprochen, die einfachverglasten Fenster noch vor dem Winter gegen Thermopane-Fenster auszutauschen. Es sei sehr bedauerlich, dass die Verbände Mieterbund und Haus- und Grund eingeschaltet wurden, meinte der Vermieter. Das habe das Vertrauen getrübt. Dabei wolle er doch Frieden.

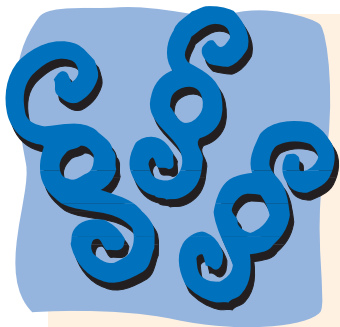


Diesen versöhnlichen Tönen mag Karin Mohring nicht so recht trauen. Schließlich kennt sie den Mann seit zwölf Jahren. Aber möglichen zukünftigen Rechtsstreitigkeiten mit ihrem Vermieter blickt sie gelassen entgegen. »Beim Mieterbund weiß ich mich in sicheren, guten und vor allen kompetenten Händen«, versichert die Detmolderin. Das klingt überschwänglich. Aber die Frage nach einem Foto für die Mieterzeitung beantwortet Karin Mohring wieder ganz typisch - eben sehr zurückhaltend. »In der Zeitung soll das Detmolder Team zu sehen sein. Das sind ja die eigentlichen Sieger.«



Glück, Gesundheit und Erfolg für das Jahr 2007 wünscht Ihnen das Team des Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. Genießen Sie die Weihnachtstage und kommen Sie gut ins neue Jahr!





Recht gesprochen

I. Vermieter muss beweisen

Die Beweislast liegt beim Vermieter, wenn er seinen Mieter für unstreitig vorhandene Mängel verantwortlich machen will. Das hat das Bielefeld Amtsgericht klargestellt.

Bei dem Fall waren in der Wohnung unseres Mitgliedes schwarze Flecken aufgetreten (Fogging). Es minderte nach einer Beratung beim Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. den Mietzins um 25 Prozent. Der Vermieter behauptete dagegen, dass falsches Wohnverhalten die Flecken verursacht hatte und verklagte den Mieter. Das Gericht wies die Klage ab, weil der Vermieter nicht beweisen konnte, dass der Mieter für den Mangel verantwortlich ist.

Amtsgericht Bielefeld 41 C 1080/05

II. Verteilerschlüssel klargestellt

Wenn ein Verteilerschlüssel für Nebenkosten vom Gesetz abweicht, muss das vertraglich vereinbart sein. Das hat das Landgericht Detmold klargestellt.

Ein Vermieter hatte als Verteilerschlüssel für Betriebskosten »Miteigentumsanteile« angegeben und das damit begründet, dass es sich bei der Wohnung um Eigentum handele (siehe Verwalterabrechnung). Das beanstandete der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. für sein Mitglied.

Zu recht, bestätigte das Landgericht Detmold: »Nach Paragraph 556 a BGB ist dann, wenn die Vertragsbeteiligten nichts anderes vereinbart haben, nach dem Anteil der Wohnfläche abzurechnen.« Vermieter könnten zwar auch einen Schlüssel vereinbaren, der sich auf die Miteigentumsanteile beziehe. Das müssten sie aber vertraglich regeln. So eine Regelung fehle aber in diesem Fall.

Darüber hinaus machte das Gericht noch einmal deutlich, dass »aus einer einmaligen Hinnahme des Umlagemaßstabes (falscher) sich eine vertragliche Vereinbarung nicht herleiten lässt«.

Landgericht Detmold 10 S 76/06

Allzeit bereit

Wir sind immer für Sie da – auch zwischen Weihnachten und Neujahr. Unsere Hauptgeschäftsstelle in Bielefeld ist »zwischen den Jahren« zu den üblichen Zeiten geöffnet. Sie haben die Möglichkeit sich

in rechtlichen Fragen beraten zu lassen, Verwaltungsangelegenheiten zu regeln, Broschüren zu kaufen und »moBiel-Fahrkarten« zu bestellen oder abzuholen.

Nutzen Sie die Gelegenheit; wir freuen uns auf Sie!

Informationsbedürfnis ungebrochen

Auch in diesem Jahr haben wir Bürgerinnen und Bürger an Infoständen informiert. Themen waren unter anderem Neuerungen im Mietrecht, die neuste Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, Grundsätze der Betriebskostenabrechnung sowie Wohnungsverkäufe und

der Schutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Unsere Infostände in den Bielefelder Stadtteilen Heepen, Schildesche, Stieghorst und Sennestadt waren zeitweise regelrecht umlagert. Das verdeutlicht, wie notwendig sachgerechte Aufklärung ist. Selbstverständlich werden wir diese Informationsreihe auch 2007 fortsetzen und ausbauen.

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

