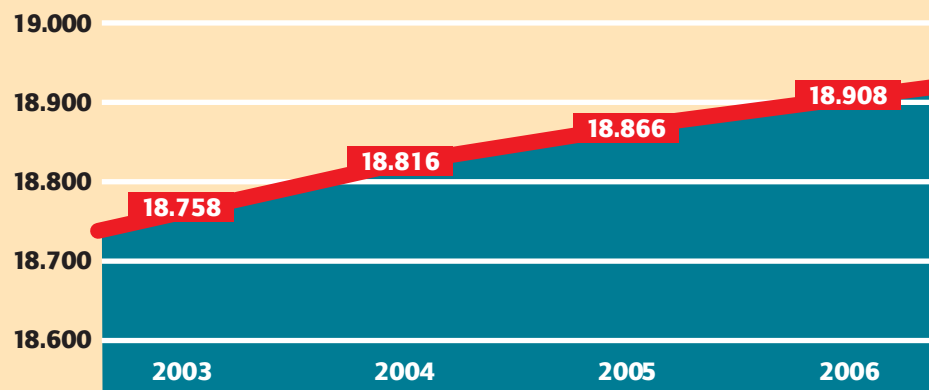


Mitgliederversammlungen

ERFOLG IN DEN BEZIRKEN

18.908 Mitglieder machen den Verein stark

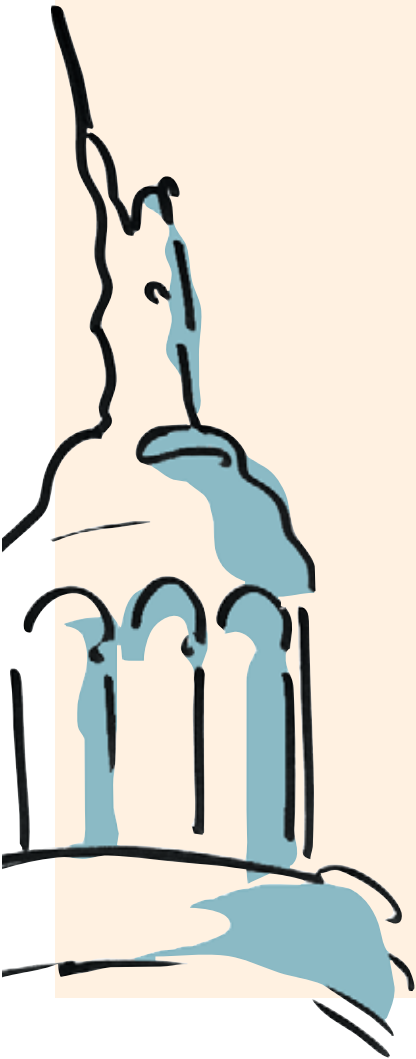


Maßarbeit

FÜR EINEN
FAIREN MIETPREIS

Mietspiegel

RHEDA-WIEDENBRÜCK
UND BIELEFELD



Bezirksmitgliederversammlungen 2007 – ein Fazit

Zufriedene Mitglieder, viel zu tun

Der Mieterbund OWL vertritt mehr als 18.000 Mieterhaushalte und ist einer der größten Vereine in der Region. Satzungsgemäß finden alle vier Jahre Mitgliederversammlungen in den sieben regionalen Bezirken statt. Im März war es wieder so weit.

Die meisten Vereine beklagen Mitgliederschwund, hier nicht: Trotz schwankender Zahlen in den Bezirken verzeichnet der Mieterbund OWL einen Anstieg seiner Mitgliederzahl. »Wir reagieren darauf, indem wir Leistungen kontinuierlich erweitern und werden Beiträge künftig differenziert gestalten«, berichtet Geschäftsführer Joachim Knollmann.

In sieben Bezirken erläuterten Vorstand und Geschäftsführung die Mitgliederentwicklung des Vereins/Bezirks und die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Da Bezirksmitgliederversammlungen alle vier Jahre stattfinden, galt es die Ergebnisse einer längeren Arbeitsphase zu präsen-

tieren. Zahlreiche Mitglieder nutzten die Gelegenheit, sich über Neuigkeiten im Mieterbund, Änderungen in der Rechtsprechung und wohnungspolitische Hintergründe zu informieren.

Die für den jeweiligen Bezirk zuständigen Rechtsberaterinnen und Rechtsberater stellten die Schwerpunkte ihrer Beratung vor (siehe Mieterzeitung 1/2007). Die gute Nachricht: Über 90 Prozent der Rechtsprobleme konnten außergerichtlich geklärt werden. »Und fast 90 Prozent der verbleibenden streitigen Verfahren haben unsere Mitglieder gewonnen«, betont Joachim Knollmann.

Der Wohnungsmarkt ist in nahezu allen Bezirken ausgeglichen, nennenswerte Leerstände sind derzeit nicht zu verzeichnen. Doch die Wohnungspolitik des Landes NRW beunruhigt. Knollmann skizzierte in seinem Vortrag den aktuellen Stand in Sachen Wohnungsverkäufe, Abschaffung der Sperrfristverordnung, Änderung der Gemeindeordnung, Volks-

initiative. Aus allen Versammlungen nahm der Vorstand den Auftrag mit, Land und Kommunen weiterhin aufzufordern, den Bestand an günstigen Wohnungen zu sichern.

Abschließend referierte Joachim Knollmann über die wichtigsten Rechtsprechungen des Bundesgerichtshofs zu Kündigungen, Schönheitsreparaturen, Wohnflächenberechnung und Betriebskosten.

Satzungsgemäß wurden in jedem Bezirk Vertreter für die Delegiertenversammlung des Vereins im Juni 2007 in Bielefeld gewählt. Die Namen der Vertreter Ihres Bezirkes werden in der nächsten Ausgabe der Mieterzeitung veröffentlicht.

Insgesamt, so konnten Vorstand, Geschäftsführer und Mitarbeiter erfreut feststellen, waren die anwesenden Mitglieder mit der Arbeit des Vereins sehr zufrieden.

Recht gesprochen



I. Keine Nutzung – keine Miete

Renoviert der Vermieter eine gekündigte und geräumte Wohnung, so ist der Mieter sofort von Mietzahlungen befreit, da er die Wohnung nicht mehr nutzen kann.

Sinngemäß Amtsgericht Lemgo 18 C 218/06

II. Betriebskosten

1. Wartungskosten für Aufzugsanlagen sind zu kürzen, wenn der Wartungsvertrag mit dem Unternehmen Arbeiten enthält, die der Vermieter nicht auf seine Mieter umlegen kann.

2. Gemäß Paragraph 556 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist jährlich über Nebenkosten abzurechnen. Werden also Betriebskosten für eineinhalb Jahre abgerechnet, kann der Mieter eine entsprechende Kürzung verlangen.

3. Bestreitet der Mieter die Höhe der angesetzten Betriebskosten (hier: Gartenpflege), muss der Vermieter konkret darstellen, welche Arbeiten durchgeführt und wie sie vergütet wurden.

Sinngemäß Amtsgericht Detmold 7 C 489/06



So hilft der Mieterbund

Glücklich unter Schrägen

Mit dem korrekten Aufmaß ihrer Wohnung verhilft der Mieterbund OWL Familie Stahlwig zum fairen Mietpreis.

»Als sie leer war, sah sie gar nicht so klein aus«, sagt Frank Stahlwig*. »Und nach den Wohnungen, die wir vorher besichtigt hatten, schien uns diese ein echtes Schmuckstück«, ergänzt seine Frau Manuela. Ein Haus in ruhiger Lage, gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden, nur drei Parteien. Besonders der Blick aus dem Küchenfenster der Dachwohnung hatte es den beiden Mittdreißigern angetan: Freie Sicht auf schmucke Gärten, gesäumt von Einfamilienhäusern, dazwischen Blumen, Bäume und Gebüsch.

Dass die drei Zimmer, Küche und Bad mit je zwei Schrägen eher winzig wirkten, sollte kein Problem sein. Die Aussicht auf Sommerabende mit Freunden und Nachbarn am Gartentisch lockte. Der Wohnungssuche müde unterzeichnete das Ehepaar Stahlwig den Mietvertrag noch am gleichen Tag, »vielleicht etwas schnell und unkritisch«, sagen sie heute, denn es holperte schon beim Umzug. »Wir mussten uns von vielen Sachen trennen, die Wohnung war schnell voll.« Die vielen Schrägen ließen kaum Spielraum zur Aufteilung und Gestaltung der an sich gut geschnittenen Wohnung. Mit handwerklichem Einsatz und viel Fantasie machten sich die beiden ihr neues Heim gemütlich, doch ein Zweifel blieb: Sollen das wirklich 60 Quadratmeter sein, wie im Mietvertrag steht?

In den nächsten zwei Jahren litt das Verhältnis zum Vermieter. Die versprochene Gartennutzung löste sich nicht ein. Schimmel in Bad und Wohnzimmer tat der ältere Herr in meist unangemeldeten Besuchen mit altbekannten Textbausteinen ab: »Zu viel / zu wenig / falsch gelüftet«. Zunehmend ärgerte sich das junge Paar über das



dicke Fell seines Hausbesitzers: »Die Wohnung fühlte sich immer enger an und für das, was sie bietet, eigentlich zu teuer.«

Ein weiteres Jahr schoben Manuela und Frank Stahlwig ihren Verdacht beiseite. Dann fiel ihnen das Angebot des Mieterbundes in die Hände, Wohnungen nachzumessen. Sollte die tatsächliche Wohnfläche mehr als zehn Prozent kleiner sein, als im Mietvertrag angegeben, können Mieter nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2004 rückwirkend für gut drei Jahre überzahlte Miete zurückfordern.

Das Ende der Frist naht, warnte der Rechtsberater des Mieterbunds und rückte mit einem Fachmann an, die Wohnung der Stahlwigs zu vermessen. Keine 50 Quadratmeter ergab das Aufmaß, »die Wohnung ist über zehn Quadratmeter kleiner als wir dachten«, stellt Frank Stahlwig fest. Der Vermieter wollte es kaum glauben. Zwei Termine brauchte er noch zum Nachmessen, kroch mit Maßband und Lot unter die Schrägen. »Die Messung war korrekt, da konnte er nichts

sagen«, freut sich Manuela Stahlwig: »Vor allem, weil der Mieterbund dazwischen stand, ging alles reibungslos.«

Seit Jahresbeginn zahlen die Stahlwigs weniger Miete, überzahltes Geld erhielten sie zurück. Die Wohnung sei immer noch klein, »aber das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt.«

Bis jetzt jedenfalls. Als Frank und Manuela Stahlwig jüngst aus dem Urlaub zurückkehrten, fanden sie das Haus rundherum eingerüstet und trugen ihre Koffer über den Rasen zum Eingang. Der Vermieter habe sich doch endlich für eine Wärmedämmung entschieden, berichtet Frank Stahlwig: »Allerdings plant er keine Maßnahmen fürs Dachgeschoss.« Stockflecken und eiskalte Wände werden ihnen also erhalten bleiben, genau so wie der herrliche Blick aus dem Küchenfenster und inzwischen ein eigener Zugang zum Garten, in dem sich nachbarliche Neuigkeiten trefflich austauschen lassen. So mancher Mangel am Haus mag noch zu diskutieren sein. Der Unterstützung des Mieterbundes ist sich Familie Stahlwig gewiss.



Mietspiegel Rheda-Wiedenbrück

Baujahr	Preise in Euro			
vor 20.6.48-31.12.74	1.1 mittlere Wohnlage	3,20 - 3,95	1.2 gute Wohnlage	3,45 - 4,25
20.6.48-31.12.60	2.1 mittlere Wohnlage	3,85 - 4,45	2.2 gute Wohnlage	4,45 - 5,15
1.1.61-31.12.69	3.1 mittlere Wohnlage	4,10 - 4,75	3.2 gute Wohnlage	4,55 - 5,55
1.1.70-31.12.79	4.1 mittlere Wohnlage	4,10 - 4,75	4.2 gute Wohnlage	4,90 - 5,60
1.1.80-31.12.89	5.1 mittlere Wohnlage	4,50 - 5,50	5.2 gute Wohnlage	5,20 - 6,00
1.1.90-31.12.99	6.1 mittlere Wohnlage	4,90 - 5,90	6.2 gute Wohnlage	5,50 - 6,30
ab 1.1. 2000	7.1 mittlere Wohnlage	5,40 - 6,30	7.2 gute Wohnlage	5,90 - 6,80

Mietspiegel

Durchgeblickt

Alle zwei Jahre fortgeschrieben bündeln Mietspiegel ortsübliche Kaltmieten ohne Betriebskosten in einer übersichtlichen Tabelle.

Mieter schätzen sie als Orientierungshilfe, zum Beispiel wenn die Miete erhöht werden soll. Wohnungssuchenden kann ein Mietspiegel im Gespräch mit dem Vermieter Argumente liefern. Nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte „qualifizierte“ Mietspiegel werden auch in Gerichtsverfahren gewichtet. Darum ist es uns wichtig, dass Ihnen immer der aktuelle Mietspiegel Ihres Wohnorts vorliegt.

Nummehr sind auch die Mietspiegel Rheda-Wiedenbrück und Bielefeld für die Jahre 2007 und 2008 fortgeschrieben worden. In Rheda-Wiedenbrück stiegen die Werte in den Kategorien 1, 2 und 3 um fünf Cent pro Quadratmeter, die der Kategorien 4 und 5 wurden um zehn Cent pro Quadratmeter angehoben. In den Kategorien 6 und 7 hat sich nichts verändert.

Für Bielefeld ergibt sich ein differenzierteres Bild. Der Bielefelder Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel, erstellt auf der Basis einer repräsentativen Umfrage, an der sich auch zahlreiche Mitglieder des Mieterbunds OWL beteiligt haben. Für 2007 und 2008 weist er für normale Wohnlagen sowohl eine Steigerung von bis zu neun Prozent (Gruppe 5) aus als auch Senkungen bis zu 3,8 Prozent (Gruppe 3). Die Zahl der Ausstattungsmerkmale (Standardwohnung) für das Baujahr bis 1945 wurde auf drei angehoben, Zuschläge für Kleinwohnungen gibt es erst ab Baujahr 1991.

Beide Fortschreibungen entsprechen der örtlichen Situation auf dem Wohnungsmarkt und sind im Wesentlichen sozial verträglich. Wichtig ist und bleibt: Lassen Sie sich vom Mieterbund OWL beraten, bevor Sie dem Verlangen Ihres Vermieters nach einer Mieterhöhung zustimmen. Wir helfen Ihnen gern.

Die aktuellen Mietspiegel aller Bezirke im Internet: www.mieterbund-owl.de

Mietspiegel Bielefeld

Baujahr	Wohnlage	Min.	Mittel	Max.	Wohnlage	Min.	Mittel	Max.
bis 1945	1.1 normal	3,54	4,97	6,36	1.2 gut	3,89	5,10	6,41
1946 - 1960	2.1 normal	3,83	4,86	6,50	2.2 gut	4,52	5,20	6,50
1961 - 1970	3.1 normal	3,83	4,99	6,38	3.2 gut	4,03	5,36	6,35
1971 - 1980	4.1 normal	4,56	5,34	6,46	4.2 gut	4,71	5,76	6,50
1981 - 1990	5.1 normal	4,04	5,63	7,00	5.2 gut	4,97	6,00	7,20
1991 - 2000	6 normal und gut					4,08	6,20	7,40
ab 2001	7 normal und gut					5,00	6,37	7,35

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 Salzflen**
Tel./Fax 05222 · 16579
badsalzflen@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

Bezirk Kreis Warendorf
Ennigerloh · Oelde · Beckum · Ahlen
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: Joachim Knollmann, Aiga Kornemann
Gestaltung: Schmidt & Pähler
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Jürgen Frodermann
Auflage: 18.000

