

Lehrstück in Ahlen-Dolberg

SELBST IST DER MIETER



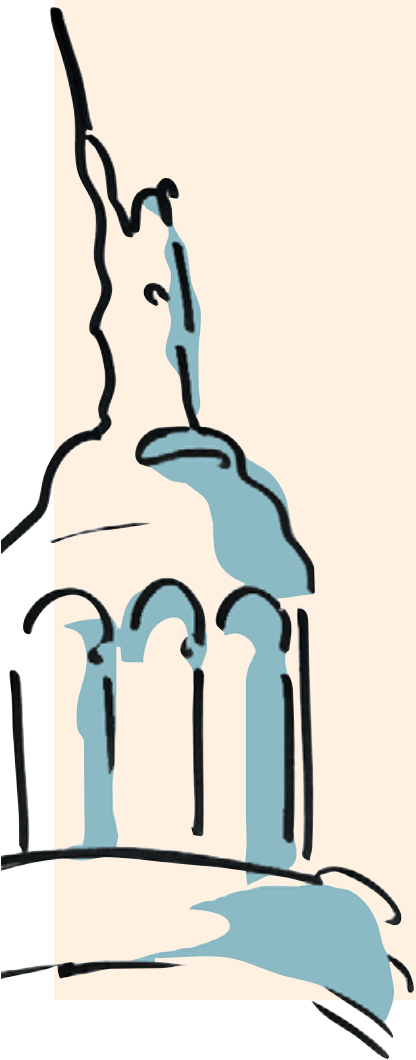
Foto: Ulrich Gösmann/Ahlener Zeitung

So hilft der Mieterbund

**KÜNDIGUNG
ABGEWENDET**

Recht

RICHTIG ABRECHNEN



Mieter sind nicht machtlos

Liebe Mitglieder,

Mieter sind dem Vermieter nicht ausgeliefert. Und sie müssen auch nicht demütig zusehen, wie ihnen ihr Lebensmittelpunkt genommen wird. Das haben die Mieter der „Dupont-Siedlung“ in Ahlen-Dolberg im Kreis Soest eindrucksvoll gezeigt.

Als ihre Wohnungen und Häuser verkauft werden sollten und sie ihr Viertel gefährdet sahen, sind sie aktiv geworden und haben sich gewehrt. Dabei sind sie klug vorgegangen: Statt einzeln zu kämpfen, haben sie sich in einer Interessensgemeinschaft zusammen geschlossen, sich in Mieterversammlungen informiert, das Gespräch mit dem Investor „Häusser Bau“ gesucht und gefunden.



Wir, der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung, haben diese Bemühungen aktiv begleitet. Wir haben zur Aufklärung und Versachlichung beigetragen. Und unser Geschäftsführer Joachim Knollmann hat die Mieter bei Gesprächen mit dem „Häusser Bau“-Management in Bochum unterstützt.

Das vorläufige Ergebnis der Verhandlungen kann sich sehen lassen: Vor Kündigungen muss sich niemand mehr fürchten. Die Modernisierungen und die damit einhergehende Mieterhöhung sind auf das notwendige Maß beschränkt. Und in Zukunft sind Mietervertreter in Entscheidungs- und Gestaltungsprozesse mit eingebunden.

Mieter sind also nicht ohnmächtig - sondern gemeinsam stark!

Ihr Wolfgang Spanier



Foto: Ulrich Gösmann/Ahler Zeitung

Mieter in Ahlen-Dolberg haben um ihre Siedlung gefürchtet und alles zum Guten gewendet.

Die Bewohner der „Dupont-Siedlung“ hat es im Oktober vergangenen Jahres richtig kalt erwischt. Der Eigentümer Evonik informierte die Mieter in einem Schreiben über den Verkauf „ihrer Siedlung“ in Ahlen-Dolberg. Lakonisch wies Evonik darauf hin, dass das Mietverhältnis davon nicht berührt und eine Kündigung in bestimmten Fällen ausgeschlossen sei. Klar, das schreibt das Gesetz vor. Die Mieter beruhigte das aber wenig.

Schließlich kaufte die Unternehmensgruppe Häusser-Bau die Siedlung. Dieser Akteur auf dem Immobilienmarkt hat im Ruhrgebiet schon von sich reden gemacht. Häusser-Bau kaufte Siedlungen und Grundstücke, parzellierte neu, wandelte Mietwohnungen in Eigentumswohnungen um, frischte alles ein wenig auf und verkaufte die Liegenschaften dann gewinnmaximierend weiter. Gewachsene Strukturen und intakte Nachbarschaften waren bei diesen Geschäften nachrangig. Mit dem neuen Eigentümer wehte schnell ein neuer Wind durch die Siedlung. Häusser-Bau lies Grünflächen roden, Wäscheleinen entfernen und Kellereingänge zu mauern - ohne Ankündigung.

Das brachte das Fass zum Überlaufen. Die Mieter schlossen sich zusammen, trafen sich, luden örtliche Politiker zu ihren Veranstaltungen ein, diskutierten die Lage und formulierten Forderungen. Die Rechtsberaterin des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe und Umgebung, Cornelia Win-

disch-Bülter, war selbstverständlich vor Ort. Nicht nur, um Vereinsmitglieder rechtlich zu vertreten, sondern auch um alle anderen Mieter umfassend über die Gesetzeslage zu informieren.

Schließlich gelang es, einen Gesprächstermin mit der Geschäftsführung von Häusser-Bau in Bochum zu vereinbaren. Zu der Delegation der Mietergemeinschaft gehörte auch der Geschäftsführer des Mieterbundes OWL, Joachim Knollmann. Er bezeichnet die Aussprache als „offen“. Der Geschäftsführer von Häusser-Bau, Thorsten Heckendorf, habe sogar selbstkritisch „Kommunikationsprobleme“ eingeräumt.

In dem Gespräch konnte die Delegation vieles klären: Genutzte Mietwohnungen will Häusser-Bau nur als „Anlageobjekte“ verkaufen. Die Mieter müssen also keine Kündigungen fürchten. Verunsicherten Mietern bestätigt der neue Eigentümer in besonders gelagerten Fällen sogar den Kündigungsschutz einzelvertraglich. Modernisierungen sind auf die Heizungsanlagen beschränkt und auch nur dann, wenn bereits mit den Arbeiten begonnen wurde. Die Bewohner können sich also darauf verlassen, dass ihre Mieten nicht horrende steigen werden.

Zudem will sich Häusser-Bau bemühen, die Mieter mit einzubeziehen. Böse Überraschungen, wie wüste Drodungen, abgerissene Wäscheleinen und zugemauerte Kellereingänge, wird es in Zukunft in der „Dupont-Siedlung“ nicht mehr geben.

Das ist ein gutes Ergebnis und man fragt sich: Warum nicht gleich so?



So hilft der Mieterbund

Ausgebremst: Kündigung unwirksam

Hubert Fink* ist ein bescheidener Mann. Nach einer ersten Erkrankung früh verrentet, verbringt er seine Zeit am liebsten zu Hause. Zwei Wellensittiche leisten dem 62-Jährigen Gesellschaft. „Mit Besuch ist das bei mir nicht so einfach“, gibt der Feinmechaniker zu. „Bis da jemand gemütlich sitzen kann, muss ich erst mal räumen.“ Die Miniaturwelt einer Modelleisenbahn prägt seine 40 Quadratmeter große Wohnung.

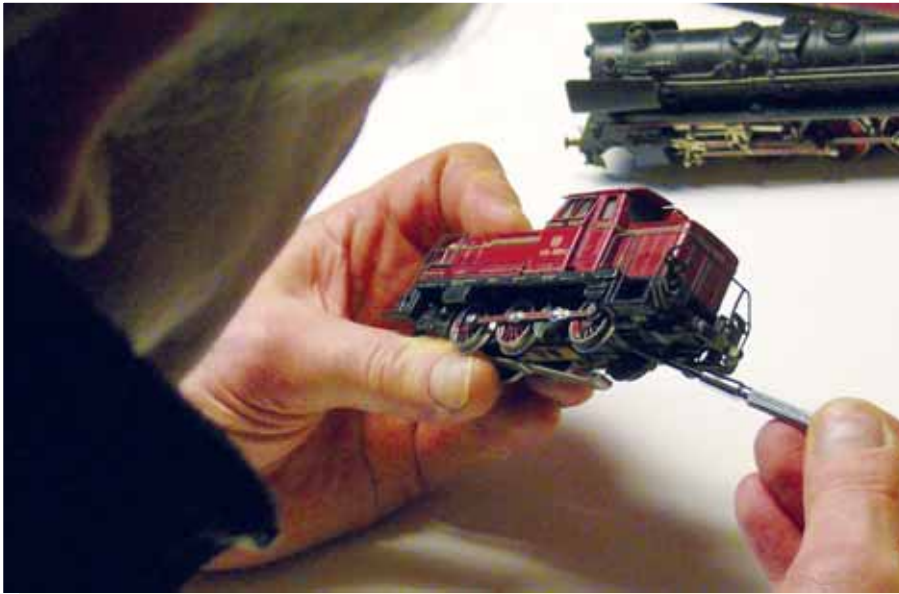
storbenen Vermieters einander von Beginn an nicht leiden konnten. Der eine wollte seine Privatsphäre schützen, der andere modernisieren. Der eine schaute genau auf Pflichten und Fristen. Der andere hoffte auf Mieter, die klaglos Stunden lang auf Handwerker warten und Mieterhöhungen ungeprüft durchgehen lassen. Bis Hubert Fink sich an den Mieterbund wandte, hatte er mit seinem neuen Vermieter schon einiges an Briefwechsel sowie einen Termin beim

runungskosten, verteilt auf ein Jahr, hinnehmen. Doch als der Vermieter sich weigerte, zahlreiche Fliesen reparieren zu lassen, die beim Einbau der Heizung zu Bruch gegangen waren, setzte Fink sich durch. „Aus purer Schäbigkeit“, vermutet er, forderte der Vermieter ihn wenig später auf zu renovieren, und er streute Gerüchte vom Zustand der Wohnung in der Nachbarschaft. Wieder konnte Hubert Fink dagegen halten. Rechnungen vom Malerbetrieb belegten den tadellosen Zustand seiner Räume. Schließlich gipfelte der Konflikt in einer Kündigung, überreicht von der Hand eines anonymen Boten.

Kündigung wegen Eigenbedarfs mit einer Frist von acht Monaten – den Schock muss Hubert Fink erst mal verkraften. Der Mieterbund hilft ihm im Gespräch sowohl dabei, die Sachlage zu klären, als auch Wut und Hilflosigkeit zu überwinden. Selten sprechen die Fakten so eindeutig für den Mieter, wie hier: Der Mietvertrag wurde vor 32 Jahren unterzeichnet. Damit gilt für ihn eine gesetzliche Kündigungsfrist von neun Monaten. Überdies hat der Vermieter versäumt, Hubert Fink eine der beiden leer stehenden Wohnungen im Haus als Alternative anzubieten, „wenn er denn schon unbedingt meine haben muss.“ Hubert Fink weist die Kündigung zurück.

Sein Vermieter lässt nicht locker, der Fall geht vors Amtsgericht. „Es war eine kurze Verhandlung“, berichtet Hubert Fink. „Die Kündigung ist unwirksam.“ Von seinem Vermieter hat er seit der Verhandlung nichts mehr gehört. Im November wird Hubert Fink 63 Jahre alt. Zum Geburtstag wird er sich eine G800 schenken, das Modell einer Güterzuglok aus den 40-er Jahren des vergangenen Jahrhunderts, „ein Kraftpaket mit fünf angeordneten Achsen.“ Der Rentner hat seine Ruhe wieder gefunden.

* Name geändert



200 Triebfahrzeuge und Waggons schimmern in Vitrinen auf dem Flur, im Wohnzimmer und in der Küche. Fünf Jahrzehnte deutscher Bahngeschichte lässt Hubert Fink in Spurweite H0 durch naturgetreu nachgebildete Landschaften kurven. Das dörfliche Szenario gestaltet er nach Phantasie, doch Bahnhof und Geleis entsprechen der realen Bauvorschrift, sagt er. Ungenauigkeit ist Hubert Fink ein Gräuel. „Eigentlich will ich nur meine Ruhe haben“, sagt er. Die hat er vermisst, seit sein Vermieter wechselte.

Vertrag ist Vertrag. Dumm nur, dass der Modellbahner und der Erbe seines ver-

Schiedsmann hinter sich gebracht. Dass Hubert Fink Recht erhielt, habe den Vermieter nur noch mehr aufgebracht. „Der fliegt als nächstes raus“, soll er zur Nachbarin gesagt haben.

„Der Mieterbund hat mir sehr geholfen, die Nerven zu behalten“, lobt der Rentner. Immer wieder trug Fink die Post seines Vermieters zur Beratung. Allein die Nebenkostenabrechnung stellte sich mehrfach als mangelhaft heraus. Über 600 Euro berechnete der Vermieter im Lauf der Zeit zu viel. Für eine neue Gas-etagenheizung musste Fink eine Mieterhöhung von 11 Prozent der Modernisie-



Neue Mietspiegel

Der neue Mietspiegel für **Lippstadt** und **Beckum** ist da, war in der Februar-Ausgabe der Mieterzeitung zu lesen.

Lippstadt

Baujahr	Mietspanne
bis 20.6.1948	3,90 – 4,50
20.6.48–31.12.59	4,20 – 4,60
20.6.60–31.12.69	4,40 – 4,95
20.6.70–31.12.79	4,60 – 5,20
20.6.80–31.12.89	5,00 – 5,50
20.6.90–31.12.99	5,20 – 5,90
ab 1.1.2000	5,50 – 6,40

Auch der Mietspiegel **Bad Salzflen** wurde für das laufende und kommende Jahr aktualisiert. In einigen Bereichen sind die Vergleichsmieten leicht gesunken, in anderen moderat gestiegen.

Baujahr	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
vor 1949, modernisiert	4,00 – 5,20	4,30 – 5,20
1949 – 1959	4,00 – 4,60	4,20 – 5,30
1960 – 1969	4,00 – 4,90	4,70 – 5,50
1970 – 1979	4,50 – 5,30	4,50 – 5,30
1980 – 1989	4,60 – 5,50	5,20 – 6,00
1990 – 1999	5,20 – 5,90	5,70 – 6,50
ab 2000	6,20 – 7,00	6,20 – 7,00

Treue Mitarbeiterin



Ohne sie ginge nichts in Paderborn. Nicole Siek betreut seit nunmehr zehn Jahren die Geschäftsstelle – mit großem Engagement. Viele der rund 2.400 Mitglieder im Paderborner Raum haben sie kennen und schätzen gelernt für ihre Kompetenz und ihre freundliche Art. Auch bei Kolleginnen und Kollegen ist die gelernte Industriekaufrau anerkannt und beliebt. Zum Jubiläum gratulieren Vorstand, Geschäftsführer, das Mitarbeiter-Team und sicher auch einige Mitglieder: Herzlichen Dank Nicole Siek.

Eine frohe Botschaft. Nur für die Daten war kein Platz. Hier sind sie (Kaltmiete ohne Betriebskosten / ab Jan. 2008):

Beckum

Baujahr	Mietspanne
bis 20.6.1948	3,67 – 4,44
20.6.48–31.12.59	4,28 – 5,12
20.6.60–31.12.69	4,06 – 4,85
20.6.70–31.12.79	4,00 – 5,00
20.6.80–31.12.89	4,01 – 4,75
20.6.90–31.12.99	4,11 – 5,11
ab 1.1.2000	4,50 – 5,50

Durchschnittlich haben sich die Werte um ein bis zwei Prozent erhöht. Auch dieser Mietspiegel bestätigt: Der Nettomietzins ist im Haushaltsbudget eine konstante Größe.

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./Fax 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
Konrad-Beckhaus-Heim, Bachstraße 11
37671 **Höxter**
Tel. 05271/9669900 + 0175/4320869
hoexter@mieterbund-owl.de

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
Redaktion: Silvia Bose, Joachim Knollmann
Gestaltung: Schmidt & Pähler · www.sup-bi.de
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Wolfgang Spanier
Auflage: 19.000

