

LEG-Verkauf

RECHTE EINFORDERN

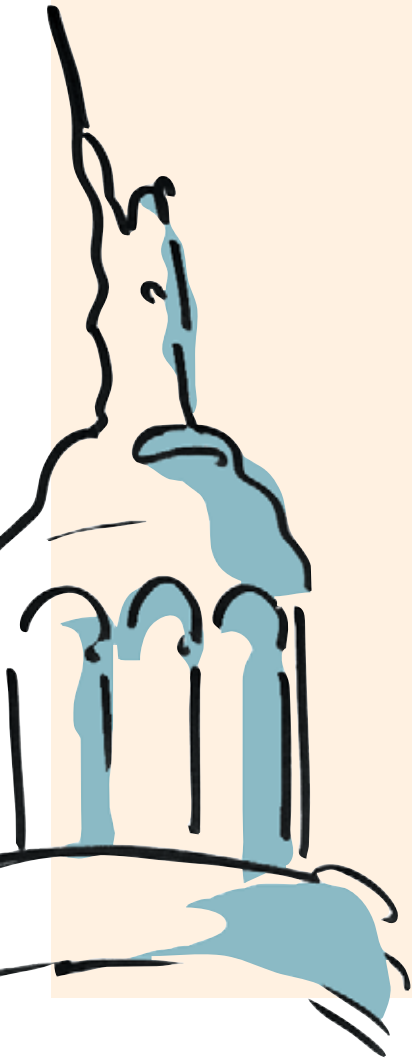


Urteile

RECHT GESPROCHEN

So hilft der Mieterbund

STARKE NERVEN



Heuschrecke entpuppt

Liebe Mitglieder,

Wir haben es geahnt und hier schon geschrieben: Beim Verkauf der LEG-Wohnungen gehe es der Landesregierung lediglich nur darum, den Haushalt zu sanieren. Und der neue Besitzer Whitehall sei nur auf den „schnellen Gewinn“ aus. Jetzt haben wir Gewissheit; unsere schlimmsten Befürchtungen sind wahr geworden.



Der Immobilienfond Whitehall hatte seine gekauften LEG-Wohnungen noch nicht einmal offiziell ins Grundbuch eingetragen, da ord-

nete er schon an, bereits genehmigte Investitionen einzustampfen. Whitehall will für bereits genehmigte Instandsetzungen 1 Euro pro Quadratmeter weniger einsetzen. Geplante Investitionen und Modernisierungen will das Unternehmen sogar ganz stoppen.

Von diesen Entscheidungen sind in Ostwestfalen-Lippe und Umgebung rund 7.500 Mieter betroffen. Ihre Wohnungen sind verkauft; und sie sind verraten. Verraten von den zwei Geschäftspartnern. Denn der von der Landesregierung so hoch gelobte Kündigungsschutz ist kaum etwas Wert, wenn Whitehall Investitionen kürzt. Denn Wohnsubstanz zu vernachlässigen, ist ein alter Trick von Immobilienhaien Mieter zum Auszug zu bewegen.

Deshalb fordern wir Sie auf: Zeigen Sie, dass Sie für Ihre Rechte kämpfen und Ihre legalen Möglichkeiten ausschöpfen. Mahnen Sie die Mängel an der Mietsache ab. Und kürzen Sie in angemessenem Umfang die Miete.

Ihr Wolfgang Spanier

Betroffen nehmen wir Abschied von unserem Vorstandsmitglied Heinz Hunger.

Mit Heinz Hunger verliert unser Verein einen Menschen, der wegen seiner Bescheidenheit – aber auch seiner Kompetenz – geachtet und geschätzt wurde.

Seine Verlässlichkeit war sein Markenzeichen.

Als die Mieterorganisation durch den Konkurs des Mietervereins Bielefeld in Misskredit geraten war, stand er sofort für eine Neugründung unseres Vereins zur Verfügung, um den Mieterschutz zu sichern.

Seine Integrität, sein guter Name haben mit dazu beigetragen, dass der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. in der Region seinen Stellenwert hat.

Die Beiträge von Heinz Hunger auf den Vorstandssitzungen waren geprägt von profundem Sachverstand, Ausgewogenheit und Erfahrungen.

Er hat wesentlich mit dazu beigetragen, den Verein in eine sichere Zukunft zu führen.

Wir werden in seinem Sinne unsere Arbeit zum Wohle der Mieter fortführen – er bleibt uns unvergessen.



Aktuelle Urteile aus unserer Region



Abrechnungsfrist – Jahresfrist

Die Fälligkeit einer Nachzahlung setzt den Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung voraus. Die Abrechnungsfrist (Jahresfrist) wird also nur bei einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewährt; lediglich inhaltliche Fehler können nach Fristablauf korrigiert werden. Formell nicht ordnungsgemäß ist eine Abrechnung zum Beispiel dann, wenn die Mindestangaben: wie Gesamtkosten, Verteilerschlüssel und Mieteranteil fehlen.

AG Bielefeld 15C177 aus 07

Vermieter muss Nebenkosten nachweisen

Bestreitet der Mieter Positionen einer Nebenkostenabrechnung, so muss der Vermieter diese im Prozess nachweisen und darlegen.

Im vorliegenden Fall waren Wärmefühler nicht angeschlossen und wiesen Wasseruhren den gleichen Stand wie im Vorjahr auf. Darüber hinaus wurden Jahreskosten weder ziffermäßig dargelegt noch nachgewiesen. Insgesamt – so dass Gericht zutreffend – war demnach die Nebenkostenabrechnung nicht ordnungsgemäß und keine Nachforderung fällig.

AG Lemgo 18C64 aus 08

Nebenkostenabrechnungen nur bei klarer vertraglicher Regelung

Ist im Mietvertrag nur eine Vorrauszahlung auf Betriebskosten vereinbart, aber keine Regelung darüber getroffen worden, welche Betriebskostenarten verlangt werden und nach welchem Maßstab abgerechnet wird, so ist eine Nebenkostenforderung insoweit unzulässig. Verfügt die Wohnung über Heizkostenzähler, so kann der Mieter davon ausgehen, dass Nebenkosten lediglich für die Beheizung anfallen.

AG Herford 12C1321 aus 07



Die Seniorin Trude Becker bietet einem starken Gegner die Stirn – der Mieterbund hilft.

Starke Nerven gefragt

»**V**ersprechen, verträsten und nichts einhalten – das ist hier die Strategie«, schimpft Trude Becker. Die 87 Jahre alte Dame ist ordentlich sauer auf den Betreiber ihrer Seniorenresidenz. Sie fordert korrekte und vor allem auch nachvollziehbare Betriebskostenabrechnungen für sich und die anderen Bewohner.

Schon vor zwei Jahren war Trude Becker mit dem Betreiber der Seniorenresidenz aneinander geraten, weil die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2003 nicht in Ordnung war. Aufgefallen war das, nachdem Trude Becker nachgerechnet hatte – nicht nur die Abrechnung für ihre eigene rund 60 Quadratmeter große Wohnung, sondern alle Posten und Belege für die Seniorenresidenz mit 100 Wohnungen. Unterstützt vom Mieterbund für Ostwestfalen-Lippe und Umgebung hatte sie herausgefunden, dass der Vermieter etwa 13.000 Euro zu viel gefordert hatte.

»Und jetzt sind die Abrechnungen für die Jahre 2005 und 2006 wieder nicht in Ordnung«, ärgert sich Trude Becker. Ihr Vermieter hat für die Hausreinigung und Hauswartung dieser Jahre rund 80.000 Euro veranschlagt, ohne die Arbeiten nachvollziehbar zu belegen. »Ja, wofür wollen die das denn haben«, fragt Trude Becker. Die Antwort ist der Vermieter noch immer schuldig, obwohl er mehrmals Aufklärung versprochen hatte. Im März sollten die großen Posten der Abrechnung endlich belegt sein. Passiert ist nichts.

Deshalb hat die Seniorin in Absprache mit dem Mieterbund im Juli und August keine Miete gezahlt. »Ich habe Frau Becker vorher gefragt: 'Haben Sie starke Nerven?'«, sagt Joachim Knollmann, Geschäftsführer des Mieterbundes. »So ein Konflikt ist ja gerade für ältere Menschen sehr anstrengend. Aber Frau Becker ist da sehr konsequent und kämpferisch«. Und

furchtlos. »Ich zahle keinen Euro Miete mehr solange die nicht ihren Verpflichtungen nachgekommen sind und eine ordentliche Abrechnung vorgelegt haben«, wettet Trude Becker. Die erwartbare Kündigung ist übrigens ausgeblieben. Wohl weil der Vermieter weiß, dass er damit nicht durchkommen würde. Immerhin haben die Verantwortlichen wieder einmal Gespräche angekündigt.

Darauf ist Trude Becker gespannt. Denn es geht nicht nur um die Belege für die Hausreinigung und Wartung. Dem Mieterbund ist aufgefallen, dass auch Betriebskosten für die Gemeinschaftsräume auf die Mieter umgelegt sind. Für die Nutzung der Gemeinschaftsräume zahlen sie aber schon eine Pauschale. »Die meinen doch, dass man es mit alten Menschen machen kann«, sagt Trude Becker. Sie hat sich zur Lebensaufgabe gemacht, dass alle Bewohner der Seniorenresidenz fair behandelt werden. Dafür kämpft die ehemalige Lehrerin.

Allerdings ist ihre selbst gesetzte Aufgabe schwieriger geworden. »Die Anlage verkommt«, sagt Trude Becker. »Seit ich hier vor fünfeinhalb Jahren eingezogen bin, geht es ständig bergab«. Verblichene Teppiche mit großen Flecken im Flur, kaputte Waschmaschinen und ständig wechselndes Personal. Sieben Hausleiterinnen hat Trude Becker kommen und gehen sehen, ebenso viele Hausmeister. »Das sind ganz schlechte Zeichen«, meint Trude Becker. Sie vermutet, dass dahinter finanzielle Schwierigkeiten des Betreibers ihrer Seniorenresidenz stecken. Wenn die alte Dame Recht hat, könnte einiges auf sie zukommen. Ihr ist das klar. Durchaus. Trotzdem ist sie zuversichtlich – ob es nun um Betriebskosten geht oder auch alles andere, was da noch kommen mag. Woher sie den Optimismus nimmt? Sie glaubt eben an Gerechtigkeit. Sie ist im Mieterbund – und sie hat die starken Nerven.



Immer erreichbar

Der Eindruck kann täuschen. Wenn die Mieterbund-Geschäftsstelle in Ihrer Nähe geschlossen ist, heißt das nicht, dass wir unerreichbar sind. In der Hauptgeschäftsstelle in Bielefeld ist immer ein Rechtsberater für Sie da.

Also, rufen Sie bei uns in Bielefeld an, wenn einmal eine unserer Geschäftsstellen nicht besetzt sein sollte. Hier helfen wir Ihnen – ob Sie Rat brauchen für eine Wohnungsübergabe, einen Termin vereinbaren oder Rechtsberater sprechen wollen.

Und noch ein Hinweis: Unsere Geschäftsstelle in Ahlen ist außer mittwochs nunmehr täglich besetzt. Deshalb schalten wir das »Nothandy« für den Bezirk nur ein, wenn wir am dienstagsnachmittag in Oelde beraten. Bitte berücksichtigen Sie dieses bei Ihren Anrufen.



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 Salzflufen**
Tel./Fax 05222 · 16579
badsalzflufen@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

Oelde · Beckum
Tel. 0170/5717494

Kreis Höxter
Konrad-Beckhaus-Heim, Bachstraße 11
37671 **Höxter**
Tel. 05271/966 9900 + 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

Termin

Absagen nur mit Ansage

Sie sollen schnell einen Termin bei uns bekommen. Und die Beratung soll pünktlich beginnen. Damit das klappt, brauchen wir Ihre Hilfe: Bitte sagen Sie Termine ab, wenn Ihnen etwas dazwischen kommt oder Sie die Beratung nicht mehr brauchen. Dann können wir Ihren Termin schnell einem anderen Ratsuchenden geben. Der wird dankbar sein – ebenso wie unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Mitgliedschaft

Vorteile nutzen

Bus und Bahn sind in Bielefeld teuer geworden. Das kommunale Verkehrsunternehmen moBiel hat im August die Preise für das „6er Abo“ um fünf Prozent erhöht. Diese Erhöhung lässt sich auffangen – mit einer Mitgliedschaft beim Mieterbund. Mitglieder erhalten nämlich einen Nachlass von zehn Prozent auf den „6er“. Eine Mitgliedschaft lohnt sich also – nicht nur, wenn es um Mieterrechte geht.

