

Politik

AUF DEN ZAHN GEFÜHLT

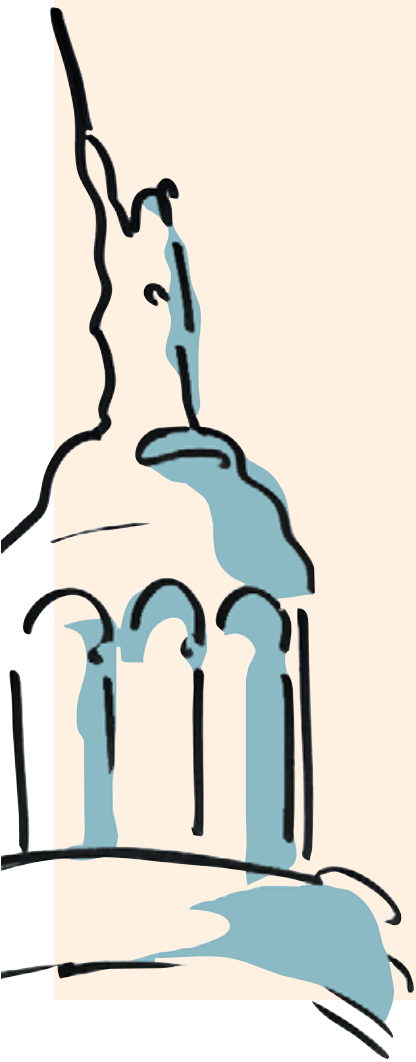


So hilft der Mieterbund

**NACHRECHNEN
LOHNT SICH**

Aufruf

**EX-LEG-MIETER
GEFRAGT**



Zukunft der LEG-Wohnungen

Liebe Mitglieder,

trotz scharfer Kritik hat das Land NRW im vergangenen Jahr die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) an den Immobilien Fond Whitehall verkauft. Allein in unserer Region waren davon Mieter von rund 1.000 Wohnungen in

Bielefeld betroffen und weitere in 8.000 Wohnungen, die von der Ravensberger Heimstätte verwaltet werden.

Wir haben gegen diesen Verkauf gekämpft. Wir befürchteten, dass es

Whitehall nicht darum geht, Wohnungen und gewachsene Strukturen zu erhalten, sondern letztendlich nur darum, in kurzer Zeit große Gewinne zu erzielen. Unsere Befürchtungen scheinen sich zu bewahrheiten. Der neue Eigentümer hat zum Beispiel geplante Investitionen zurückgefahren und neue ganz gestrichen. Das wollen wir nicht hinnehmen.

Melden Sie sich bei uns, wenn Sie „Whitehall-Mieter“ sind – also, wenn Sie in einer früheren Wohnung der LEG oder der Ravensberger Heimstätte wohnen. Nur so erfahren wir, ob in Ihrem Quartier geplante Modernisierungen nicht weitergeführt und Mängel nicht beseitigt werden oder ob Sie eine drastische Mieterhöhung erhalten haben.

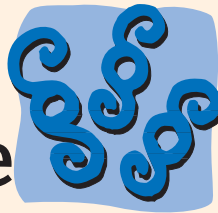
Wir schöpfen nicht nur alle rechtlichen Möglichkeiten für unsere Mitglieder aus. Wir verstärken mit Ihrer Unterstützung auch den Druck auf die politischen Entscheidungsträger – zum Beispiel auf die Landesregierung, die zugesichert hat, dass die „Sozialcharta“ zum Schutz der Mieter eingehalten wird.

Also: Geben Sie nicht auf. Lassen Sie uns kämpfen. Denn gemeinsam sind wir stark.

Ihr Wolfgang Spanier



Urteile



Fristlose Kündigung

Die nachhaltige Störung des Hausfriedens stellt einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung dar. Das allerdings nur, wenn die Interessen beider Seiten abgewogen wurden und dabei festgestellt wurde, dass das Mietverhältnis nicht mehr zumutbar ist. Nicht mehr zumutbar kann ein Mietverhältnis sein, wenn ein unberechtigtes Hausverbot ausgesprochen und die Polizei zu Hilfe gebeten werden musste. Dabei erstreckt sich das Hausrecht nicht nur auf die gemieteten Räume, sondern auch auf das Treppenhaus. (AG Lemgo 19C236/08)

Zugriff auf Mietkaution

Der Vermieter darf während der Mietzeit nur unter ganz bestimmten Bedingungen auf die Mietkaution zugreifen. Möglich ist das nach Auffassung des Amtsgerichts Lemgo nur, wenn die Forderungen des Vermieters unstreitig, rechtskräftig festgestellt oder offensichtlich begründet sind. Bei streitigen Forderungen wie bei Nebenkostenabrechnungen habe der Vermieter kein Recht, auf die Kautions zu greifen, stellte das Amtsgericht Lemgo klar. (AG Lemgo 22.01.2009)

Richtig abrechnen

Vermieter müssen Nebenkostenabrechnung auf Häuser bezogen abrechnen. Eine Abrechnung von ganzen Wirtschaftseinheiten, in denen mehrere Häuser zusammengefasst sind, ist nur zulässig, wenn dies vorher vertraglich vereinbart wurde. (AG Lemgo 19C239/08)

Energieausweis ist da

Seit diesem Jahr ist der Energieausweis für alle Wohnungen verpflichtend. Diesen Ausweis können Mieter jetzt vom Vermieter verlangen, wenn sie in eine neue Wohnung ziehen.

„Bisher fordern nur wenige Mieter diesen energetischen Ausweis ein, weil sie ihr Recht nicht kennen“, berichtet Joachim Knollmann aus der Beratungspraxis des

Mieterbundes. Dabei sei es gerade im Hinblick auf die hohen Energiekosten wichtiger denn je zu wissen, ob man eine „Energieschleuder“ anmiete oder eine Wohnung mit niedrigem Verbrauch.

Mieter sollten sich daher unbedingt den Energieausweis zeigen lassen, bevor sie einen Mietvertrag unterschreiben. Bei Fragen zur Einstufung und Bewertung von Wohnungen hilft der Mieterbund.



So hilft der Mieterbund

Nachrechnen lohnt sich

Zwei Mitglieder aus Ahlen haben jahrelang zu viel Miete gezahlt. Dank Mieterbund bekommen sie das Geld jetzt zurück.

Beate Schmidtmeier* freut sich. Und dazu hat sie auch allen Grund. Sie und ihre Mitbewohnerin bekommen vom Vermieter 2.774,75 Euro. Der Mieterbund hatte die Größe ihrer Wohnung gemessen und herausgefunden: Die Dachgeschosswohnung ist nicht knapp 94 Quadratmeter groß wie im Mietvertrag angegeben, sondern nur rund 81 Quadratmeter. Weil der Vermieter die Schrägen nicht ordentlich veranschlagt hatte, haben die zwei Mieterinnen mehr als vier Jahre lang monatlich rund 50 Euro zu viel gezahlt.

„Darauf sind wir eher durch Zufall gestoßen“, erzählt Beate Schmidtmeier. Im vergangenen Jahr arbeitete ein Maurer auf ihrem Balkon, lobte die schöne Wohnung und fragte nach der Größe. 94 Quadratmeter – das konnte der Mann vom Bau nicht glauben und riet den zwei Frauen, die Fläche nachzumessen. Bestärkt durch Medienberichte trat Beate Schmidtmeier in den Mieterbund ein und lies die Sache klären. „Letztendlich waren wir ziemlich blöd“, sagt die 32 Jahre alte Pflegefachkraft.

Strenge Worte. Ihr ging es einfach wie vielen anderen Mietern auch, die dem Vermieter und seinen Angaben im Mietvertrag trauen. „Wir haben die Miete immer pünktlich gezahlt und uns an den Vertrag gehalten“, erklärt sie. „Wir haben gedacht, dass unser Vertragspartner ebenso korrekt ist wie wir“.

Allerdings hatten Handwerker den Mieterinnen wiederholt gesagt, dass an dem zwölf Jahre jungen Haus längst nicht alles korrekt ist. „Das wurde schnell hochgezogen und dabei wurde ordentlich gepfuscht“, meinten die Handwerker. Mit den Folgen leben Beate Schmidtmeier und ihre Mitbewohnerin: Die Heizungsan-



Gemütlich, aber auch unpraktisch: Dachschrägen schränken Mieter ein.

Foto: Silvia Bose

lage auf dem Boden knackt, durch die Fenster und auch das Mauerwerk zieht es und unten im Flur schlägt Regenwasser durch die Haustür. Um Feuchtraum-Panelen im Badezimmer mussten die Mieterinnen zwei Jahre kämpfen.

„Das alles ist einfach nur nervenaufreibend“, sagt Beate Schmidtmeier. „Wir kennen uns ja mit dem Mietrecht nicht aus und haben uns immer gefragt, ob wir denn mit unserer Sicht richtig liegen“. Deshalb hat sie ein Buch über Mietrecht gewälzt und ist auch mal zu einer Beratungsstelle gegangen, wo sie für ein viertelstündiges Gespräch 30 Euro zahlte. Gebracht hat das alles nichts. Beate Schmidtmeiers Fazit: „Wir hätten einfach viel früher in den Mieterbund eintreten sollen“.

Jetzt kümmert sich die Rechtsberaterin vom Mieterbund, Cornelia Windisch-Bül-

ter, um all die nervenaufreibenden Sachen: Sie fordert das ausstehende Geld ein. Sie sorgt dafür, dass der Vermieter die Nebenkosten entsprechend der kleineren Wohnfläche senkt. Und sie klärt, warum die Mieter für die Pflege des Gartens monatlich 90 Euro zahlen sollen, wo doch der Vermieter die Kosten noch nicht einmal belegen kann.

„Wir müssen uns damit einfach nicht mehr befassen. So fällt der gedankliche Stress für uns weg“, sagt Beate Schmidtmeier. Von diesen Vorteilen des Mieterbundes versuchen die zwei Frauen auch ihre Familien, Freunde und Arbeitskollegen zu überzeugen. „Und für uns ist natürlich klar: Bei der nächsten Wohnung sind wir klüger. Da glauben wir nicht einfach, was im Vertrag steht. Den legen wir dem Mieterbund gleich vor.“

*Der Name ist der Redaktion bekannt



Wir fragen – Politiker antworten

Im Sommer stehen die Bürgermeister und Mitglieder der kommunalen Parlamente zur Wahl. Dann entscheiden Sie, wer Sie in den kommenden fünf Jahren vor Ort vertreten soll. Mit Ihrer Stimme stellen Sie auch die Weichen für die Wohnungspolitik in unserem Vereinsgebiet. Deshalb laden wir die Kandidaten der Parteien zu öffentlichen Gesprächen ein.

Wir möchten wissen, welche Ideen die Kandidaten zur Stadtentwicklung haben und wie sie dabei die alternde Gesellschaft berücksichtigen wollen. Und wie wollen sie alle Teile der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgen? Wie stehen sie zu Verkäufen kommunaler Wohnungsbestände und welche energiepolitischen Maßnahmen wollen sie ergreifen.

Kommen Sie zu unseren Veranstaltungen. Stellen Sie unbequeme Fragen. Dis-

kutieren Sie und bilden Sie sich Ihre Meinung. Es geht um Sie – um Ihre Stadt.

Paderborn

Montag, 18. Mai 2009
Hotel „Ibis“, Paderwall 1-5,
33102 Paderborn

Bielefeld

Dienstag, 19. Mai 2009
Hotel „Tulip Inn“, Niederwall 31-25
33602 Bielefeld

Detmold

Dienstag, 26. Mai 2009
Schlosswache, Lange Str. 58
32756 Detmold

Gütersloh

Donnerstag, 28. Mai 2009
Brauhaus, Unter den Ulmen 9
33330 Gütersloh

Zeit jeweils 19.00 Uhr

Wechsel in Bad Salzuflen

Viele Mitglieder in Bad Salzuflen kennen sie: Jutta Hoffmann. Sie muss leider die Betreuung der Geschäftsstelle aus persönlichen Gründen aufgeben. Wir danken Jutta Hoffmann an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich für ihre engagierte Arbeit.



Als Nachfolgerin haben wir Sibylle Fröhke gewonnen. Sie wird sich in bewährter Weise um die Belange unserer Mitglieder kümmern. Die gute Betreuung in Bad Salzuflen ist also weiterhin gewährleistet.

An Beiträge denken

Etwas vergessen – das passiert schon mal in unserer schnelllebigen Zeit. Deshalb möchten wir Sie hier noch einmal erinnern: Im Januar sind die Mitgliedsbeiträge fällig geworden.

Falls Sie das vergessen haben, können Sie es jetzt noch nachholen, ohne Säumnisgebühren zu zahlen. Aber bald verschicken wir kostenpflichtige Mahnungen und schalten auch das Inkassounternehmen Creditreform ein. Das ist auch für uns unangenehm, aber notwendig im Interesse aller Mitglieder. Denn unsere Angebote können wir nur leisten, wenn die Mitglieder ihre Beiträge pünktlich zahlen.

Sicher kann es auch nachvollziehbare Gründe geben, die es Ihnen unmöglich machen, den vollen Betrag zu zahlen. Sprechen Sie uns an. Wir suchen gemeinsam mit Ihnen nach einer Lösung.

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./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. 05271/9669900 + 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

