

Neu

OFFENE BERATUNG

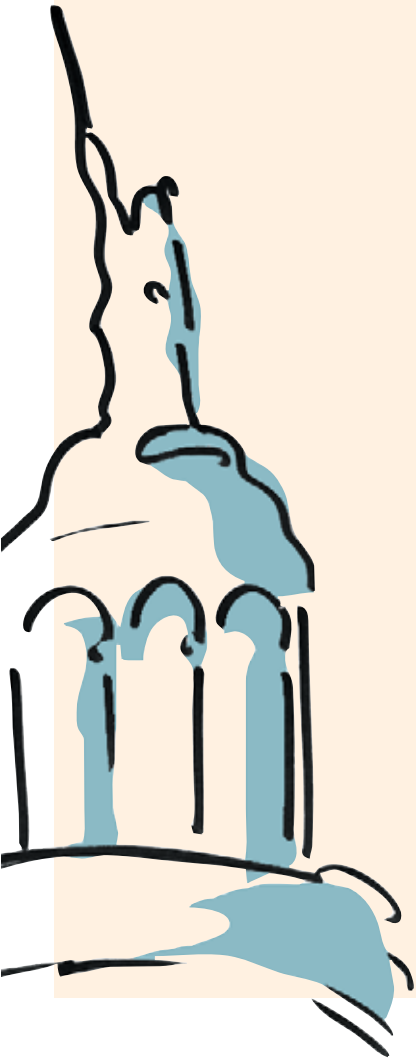


So hilft der Mieterbund

FOLGEN VON
LEG-VERKAUF

Urteil

GESCHMACKSFRAGE



Trends ernstnehmen

Liebe Mitglieder,

Das Bielefelder „Wohnungsmarktbarometer 2009“ bestätigt unsere Einschätzungen zum regionalen Wohnungsmarkt: Der Markt ist ausgeglichen. In Bielefeld stehen nur ein Prozent der Wohnungen leer, landesweit sind es 2,2 Prozent.



Das heißt aber nicht, dass es keine Probleme gibt: Es fehlt weiterhin an preiswertem Wohnraum. Denn die Realeinkommen sinken und gleichzeitig steigen die Kosten vor allem für Energie. Kein Wunder, dass viele Mieter nach energetisch sanierten Wohnungen suchen. Vor allem die großen und mittelgroßen Wohnungen sind sehr gefragt und schwer zu finden. Auch die demografische Entwicklung macht sich bemerkbar, belegt das Bielefelder „Wohnungsbarometer“. Der Bedarf an seniorengerechten, barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen steigt stetig.

Wir haben wiederholt auf diese Trends hingewiesen – bei Mietspiegelverhandlungen, Wohnungsmarktberichten und auch beim „Masterplan Wohnen“. Kommunen, Wohnungswirtschaft und Politik müssen auf diese Trends reagieren, um alle mit angemessenem Wohnungen versorgen zu können. Dafür werden wir uns auch zukünftig in Gremien und Gesprächen einsetzen.

Wir haben wiederholt auf diese Trends hingewiesen – bei Mietspiegelverhandlungen, Wohnungsmarktberichten und auch beim „Masterplan Wohnen“. Kommunen, Wohnungswirtschaft und Politik müssen auf diese Trends reagieren, um alle mit angemessenem Wohnungen versorgen zu können. Dafür werden wir uns auch zukünftig in Gremien und Gesprächen einsetzen.

Ihr

Wolfgang Spanier

Offene Türen in Detmold



Mitte April hat Detmold gefeiert und der Mieterbund war dabei. Bürgerinnen und Bürger konnten an diesem Tag nicht nur ihren neuen Marktplatz einweihen, sondern auch die benachbarten Geschäftsräume des Mieterbundes besuchen.

Die Einladung des Mieterbunds haben viele genutzt und sich bei Kaffee und Kuchen über aktuelle Rechtsfragen sowie die Leistungen Vereins und Veröffentlichungen des Dachverbandes informiert.

Die Informationen haben offensichtlich überzeugt. Ein Dutzend Besucher trat spontan dem Mieterbund bei. Die meisten gaben an, dass es ihnen nicht allein um die Leistungen gehe. Sie wollten vielmehr auch die Interessengemeinschaft der Mieter stärken.

Das große Interesse an Fragen rund um das Mietrecht zeigt den dringenden Aufklärungs- und Informationsbedarf. Daran arbeitet der Mieterbund – selbstverständlich nicht nur in Detmold am Tag der offenen Tür.

Beratung im Notfall

» Sollen Sie nicht unverzüglich zahlen, sehen wir uns gezwungen, rechtliche Schritte einzuleiten.« Wer so etwas im Schreiben des Vermieters oder der Hausverwaltung liest, kommt ins Schwitzen und braucht sofort Hilfe. Die bieten wir jetzt mit unserer Notfallberatung mittwochs zwischen 16 und 18 Uhr in Bielefeld.

Für diese offene Beratung brauchen Sie keinen Termin. Wir helfen den wartenden Mitglieder der Reihe nach. In dieser Beratung beurteilen wir, ob gesetzte Termine

rechtlich verbindlich sind und entscheiden, ob Mitglieder wirklich umgehend reagieren sollten.

Mit diesem kurzfristigen Rechtsrat wollen wir verunsicherten Mitgliedern Ängste nehmen. Wenn eine weitere Beratung notwendig ist oder wir umfangreiche Schriftsätze aufsetzen müssen, vereinbaren wir natürlich einen weiteren Termin.

Dieses neue Angebot ergänzt unsere telefonische Hotline, bei der Sie ebenfalls schnell rechtssicheren Rat bekommen.



Zweifelhafte Forderung

Das Land hat mit der LEG auch die Ravensberger Heimstätten an den US-Investor Whitehall verkauft. Viele Mieter sollen jetzt mehr zahlen.

„Keine Panik. Für die Mieter bleibt alles beim Alten“. So oder ähnlich beruhigten Befürworter den Verkauf der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft. Rund 93.000 Wohnungen gingen vor knapp einem Jahr an den US-amerikanischen Immobilienfond Whitehall – und mit der LEG auch die etwa 5.300 Wohnungen der Ravensberger Heimstätten mit Sitz in Bielefeld.

Gleich nach dem Verkauf wurden Modernisierungen gestoppt und auf Eis gelegt. Bis die LEG ihren Haushalt für das laufende Jahr beschlossen hat, werden Instandhaltungen aus einem vorläufigen Budget gezahlt. Insider befürchten, dass die Substanz leiden und Quartiere verwahrlosen könnten.

Seit der Privatisierung haben nach Angaben der LEG rund 600 Mieter der Ravensberger Heimstätten eine Mieterhöhung bekommen. Sie müssen durchschnittlich 10,5 Prozent mehr Miete zahlen. „Solche Anpassungen nach mietrechtlichen Erhebungen gehören zum täglichen Geschäft“, sagt Carolin Gauglitz von der LEG. Die meisten Mieter hätten bereits zugestimmt. Die LEG klagt derzeit nur gegen 16 Mieter, die sich weigerten, der Mieterhöhung zuzustimmen.

Auch Monika Grimm will nicht mehr zahlen. Für sie kam die Mieterhöhung überraschend. Schließlich hatte sich ihre Miete bereits nach einer Modernisierung im Jahr 2005 fast verdoppelt. Knapp 290 Euro zahlt sie seitdem. Damals hatten die Ravensberger Heimstätten die Wohnung in der Bielefelder Gustav-Freytag-Straße in eine bessere Kategorie des Mietspiegels eingestuft und zugesichert, dass die Miete nun erst mal stabil bleiben würde. Und dann flatterte zum Februar die Mieterhöhung von 21,80 Euro ins Haus.



Für die Arbeitslose ist das viel Geld. Zumal ihr die Modernisierung zwar einen Balkon bescherte, aber so auch die Grundfläche vergrößerte. Seitdem ist die Wohnung für die Hartz-IV-Bezieherin zu groß. Um einen Umzug zu vermeiden, muss sie einen Teil der Miete vom geringen Hartz-IV-Satz zahlen. „Wenn ich alle Kosten zusammenrechne, bleiben mir noch 150 Euro zum Leben“, sagte sie.

Klar, dass sie zum Mieterbund ging und die Erhöhung prüfen ließ. „Ich wollte ja keinen Ärger und war erst ein bisschen erschrocken als der Rechtsberater empfahl, der Forderung nicht zuzustimmen“, erinnert sich die Mieterin. Schreck und Zweifel müssen ihr im Gesicht gestanden haben. Jedenfalls schlug der Berater ihr vor. „Sie können natürlich auch zustimmen, wenn sie meinen, dass sie in einer ‚gehobenen‘ Gegend wohnen“. Eine „gehobene“ Wohngegend ist die Gustav-Freytag natürlich nicht, eher eine gepflegte 60er Jahre-Siedlung. Mehr aber auch nicht.

„Nach unserer Einschätzung überschreiten die Ravensberger Heimstätten mit

der jüngsten Erhöhung die rechtliche Kappungsgrenze und auch den Mittelwert des Mietspiegels“, sagt Joachim Knollmann, Geschäftsführer des Mieterbundes. Ihn wundert es nicht, dass sich nur wenige Mieter gegen die Erhöhung wehren. „Die üben Druck auf die Mieter aus“. So habe die Wohnungsgesellschaft nicht auf die Schreiben des Mieterbundes direkt beantwortet. Stattdessen habe Monika Grimm Schreiben von Anwälten bekommen.

„Die Schreiben haben mich zuerst eingeschüchtert“, sagt die Mieterin. Sie habe noch einmal nachgerechnet, ob sie die Erhöhung nicht doch irgendwie von Hartz IV abzwacken könne. Sie hat sich dagegen entschieden. „Ich glaube den Experten vom Mieterbund: Die Erhöhung ist nicht rechters“, sagt sie. Sie fühlt sich von der vor dem Verkauf ausgehandelten Sozialcharta nicht geschützt. „Was nützt mir die Zusicherung, dass ich bis an mein Lebensende hier wohnen kann, aber munter Miete erhöht wird?“, fragt sie und fügt hinzu: „Ich werde diesen Streit bis zum Ende durchstehen“.



Mietspiegel fortgeschrieben

Lemgo und Gütersloh haben einen neuen Mietspiegel. In Lemgo wurden die Vergleichswerte nach zwei Jahren fortgeschrieben. Hier haben sich die Werte nach Umfragen und Auswertungen von Wohnungsmarktdaten um durchschnittlich zwei Prozent erhöht. In Gütersloh sind sie nach vier Jahren um rund drei Prozent gestiegen.

Der Mieterbund stuft diese Erhöhungen als moderat ein. „Beide Mietspiegel zei-

gen, dass die Kaltmiete für Mieter eine verlässliche und kalkulierbare Größe darstellt – im Gegensatz zu den Nebenkosten“, sagte Geschäftsführer Joachim Knollmann.

Trotzdem sollten Mieter Erhöhungen nicht ungeprüft zahlen. Knollmann: „Wir sagen Ihnen im Einzelfall, ob eine Forderung wirksam begründet wurde und berechtigt ist“.

Mietspiegel Lemgo Ortsübliche Vergleichsmieten in €/qm · Kaltmieten ohne Betriebskosten

Baujahr	Wohnlage	Min.	Mittel	Max.	Wohnlage	Min.	Mittel	Max.
bis 1950	mittel	3,00	3,60	4,10	gut	3,30	3,80	4,40
1951 - 1960	mittel	3,20	3,70	4,30	gut	3,40	4,00	4,60
1961 - 1970	mittel	3,30	3,90	4,50	gut	3,60	4,30	4,90
1971 - 1980	mittel	3,50	4,20	4,80	gut	3,90	4,60	5,30
1981 - 1990	mittel	3,70	4,30	5,00	gut	4,30	5,10	5,90
ab 1991	mittel	4,30	5,10	5,90	gut	4,60	5,50	6,30

Mietspiegel Gütersloh Ortsübliche Vergleichsmieten in €/qm · Kaltmieten ohne Betriebskosten

Baujahr	Wohnlage	Preis pro qm	Wohnlage	Preis pro qm
bis 31.12.1960	mittel	3,80 - 4,55	gut	4,05 - 4,90
1.1.1961-31.12.1969	mittel	3,30 - 4,85	gut	4,70 - 5,20
1.1.1970-31.12.1979	mittel	4,45 - 5,25	gut	5,05 - 5,80
1.1.1980-31.12.1989	mittel	4,75 - 5,65	gut	5,35 - 6,10
1.1.1990-31.12.1999	mittel	4,95 - 5,70	gut	5,65 - 6,70
ab 1.1.2000	mittel	5,35 - 5,85	gut	5,95 - 6,90

Recht gesprochen



Die Farbwahl ist Geschmackssache. Das Landgericht Paderborn hat noch einmal klargestellt, dass Mieter ihre Wohnung grundsätzlich frei gestalten können. Einschränkungen seien nur dann gegeben, wenn Mieter die Grenzen des normalen Geschmacks überschritten und dadurch eine Neuvermietung praktisch unmöglich machten. Im vorliegenden Fall waren

einem Vermieter die Farben „Terrakotta und Türkisblau“ ein Dorn im Auge. Das Gericht bewertete die Farben aber als „normalem Geschmack“. (LG PB 1 S 138/08)

Um bei der Farbgestaltung auf der sicheren Seite zu sein und beim Auszug keinen Ärger zu bekommen, raten wir unseren Mitgliedern sich sachgerecht über den „normalen Geschmack“ zu informieren.

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

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

