

**Kooperationsnetzwerk Schimmel**

## SCHLICHTUNG ERFOLGREICH

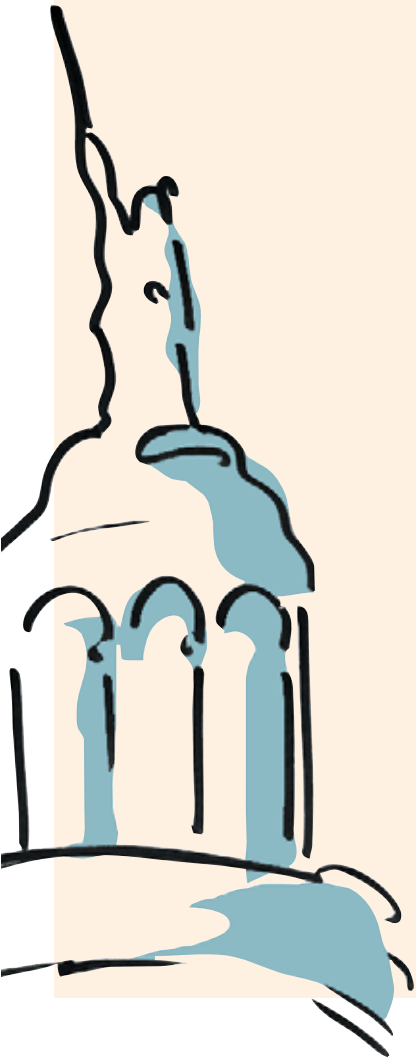


**So hilft der Mieterbund**

# AUS MINUS WIRD PLUS

**Service**

# LÄNGER FÜR SIE DA



**Petra Vollmer,  
unsere langjährige  
Mitarbeiterin ver-  
starb - für uns alle  
unfassbar - am  
6. November 2009.**



Petra Vollmer war seit 23 Jahren die gute Seele der Geschäftsstelle Detmold; sie hat diese 1986 mit aufgebaut und nicht unwesentlich zu unserer erfolg-

reichen Arbeit in dieser Region beigetragen. Sie war wegen ihrer Warmherzigkeit, ihrer Fröhlichkeit, ihrer Gelassenheit und ihres Engagements bei den Mitgliedern beliebt und wurde wegen ihrer Kompetenz und ihrer Kollegialität von uns Allen geschätzt. Petra Vollmer hinterlässt eine Lücke; wir werden sie nicht vergessen.

Für den Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.

*Wolfgang Kruwe*

1. Vorsitzender

*J. K. K. K.*

Geschäftsführer

# Schimmelschlichtung erfolgreich

**V**or zehn Jahren hat ein Bielefelder Kooperationsnetzwerk Schimmel in Wohnungen den Kampf angesagt.

Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe, Haus & Grund, die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (BGW) und die Verbraucher-Zentrale haben gemeinsam das Know-How über die Ursachen von Feuchtigkeit und Schimmelschäden in Gebäuden gestärkt. Durch Vorträge, Tagungen und Beratungen informierte das Netzwerk darüber, wie Schäden bewertet, vermieden und beseitigt werden können. Seit drei Jahren bietet das Netzwerk zudem eine „Schimmelschlichtung“ an, die die ewigen Streitigkeiten über die Schuldfrage zwischen Mietern und Vermietern zu entschärfen soll. Rund 70 Fälle haben die Schlichter bearbeitet – meist erfolgreich. Bei 90 Prozent erreichten sie, dass sich Vermieter und Mieter einigten.

Trotzdem bleiben „Schimmelschäden“ ein Dauerthema. Denn leckere Rohre, Kondensfeuchte sowie undichte Stellen an Dächern, Wänden und Fenstern können in Alt- und auch Neubauten auftreten. Und die klassischen Wärmebrücken sind durch Gebäudedämmung nicht von Heute auf Morgen zu beseitigen. Leider sind viele Vermieter trotz steigender Energie-

preise noch immer sehr zurückhaltend, wenn es darum geht, ihre Häuser zu dämmen. Sie verweisen darauf, dass die Dämmung auf den einzelnen Mieter und sein Heizverhalten abgestimmt sein muss. Das ist ein Problem, denn Mieter wechseln nun einmal.

In den vergangenen Monaten haben zwar Gerichte mit ihren Entscheidungen die Sache der Mieter gestärkt. Aber das Recht, die Miete bei Schimmelbefall zu mindern, lässt den Pilz nicht verschwinden, sondern verschärft womöglich den Streit zwischen den Parteien und verschlechtert das Mietverhältnis. Hier leistet die Schimmelberatung des Netzwerks wertvolle Unterstützung.

Das bundesweit einmalige Angebot ist gerade jetzt in der Winterzeit wieder sehr gefragt. Seit Oktober begutachten die Experten vom Mieterbund OWL an Samstagen Schäden, suchen Ursachen und geben Empfehlungen, wie die Schäden beseitigt werden können. Sie erstellen keine Gutachten, sondern Kurzprotokolle mit einer Beschreibung, einer Analyse und Lösungsvorschlägen. Die Lösung wird gemeinsam mit Vermietern und Mietern erarbeitet und sichert so das friedliche Miteinander. Für Mitglieder des Mieterbundes kostet dieses Angebot 25 Euro. Eine lohnende Investition.



Da wurden Heizkosten falsch berechnet

# Aus Minus wird Plus

**F**amilie Erdem\* sollte Nebenkosten nachzahlen. Der Mieterbund hat sich die Abrechnung angeschaut. Und das hat sich richtig gelohnt.

Die Nebenkostenabrechnung ließ auf den ersten Blick keinen Zweifel zu. Das Zahlenwerk war klar und übersichtlich. Ebenso wie die Forderung: Mehr als 1.200 Euro sollte Familie Erdem\* aus Bad Salzflen für das vergangene Jahr nachzahlen. „Ich war stinksauer“, sagt die resolute Mutter von zwei Kindern. Sie hatte schließlich mehrere Male von der Hausverwaltung gefordert, die zügige Wohnung abzudichten. „Wir haben ja praktisch zum Fenster rausgeheizt, aber dass das so teuer sein sollte, konnte ich mir beim besten Willen nicht vorstellen.“ Nesrin Erdem ging zum Mieterbund und ließ die Nebenkostenabrechnung prüfen.

„Das war eine ausgesprochen schöne Abrechnung, in der die Gesamtkosten aufgelistet und auch der Verteilungsschlüssel genannt war“, erinnert sich die Rechtsberaterin Angelika Kellner „Aber inhaltlich war die Abrechnung total falsch.“ In dem Haus fehlten die zwingend vorgeschriebenen Heizkostenverteiler, die den individuellen Verbrauch messen. Wenn die Heizkosten wie bei Familie Erdem nicht nach Verbrauch abgerechnet werden, dürfen Mieter 15 Prozent der veranschlagten Kosten abziehen.

Die Hausverwaltung hatte in der Nebenkostenabrechnung außerdem nicht berücksichtigt, dass die Familie erst Mitte März eingezogen war. In den sehr kalten und damit heizintensiven Monaten wohnen die Erdems also noch gar nicht im Haus. Auch diesen Posten berechnete Angelika Kellner neu – und zwar mit einer speziellen Tabelle, die für jeden Tag eine Durchschnittstemperatur und damit die wahrscheinlich anfallenden Heizkosten angibt. „An dieser Stelle hat sich die Be-



rechnung noch einmal ordentlich zu Gunsten unseres Mitglieds verschoben," sagt die Rechtsberaterin.

Außerdem standen im Haus zwei Wohnungen leer. Die Kosten dieser zwei Wohnungen hatte die Hausverwaltung den Mietern aufgebürdet. „Das ist nicht zulässig“, erklärt Angelika Kellner. „Kosten, die in leerstehenden Wohnungen entstehen, muss der Vermieter tragen“. Zwei Mal musste die Hausverwaltung ihre Nebenkostenabrechnung korrigieren bis alles korrekt und die Rechtsberaterin zufrieden war. Das Ergebnis: Familie Erdem musste nicht mehr gut 1.200 Euro an die Hausverwaltung zahlen, sondern bekam 220 Euro.

„Diese großen Haie wollten uns kleinen Fische schlucken, aber das war ein Irrtum“. Nesrin Erdem regt sich noch immer auf, wenn sie über die Nebenkostenabrechnung spricht. Sie fragt sich, warum eine professionelle Hausverwaltung solche Fehler macht. „Die haben doch gedacht: Das sind Türken. Und Türken zahlen, weil sie die Abrechnung nicht verstehen“.

Das habe man vielleicht noch mit den ersten Einwänden machen können. „Mit meiner Generation läuft das nicht mehr“, schimpft Nesrin Erdem. Sie habe sich Hilfe beim Mieterbund gesucht, sei froh Mitglied zu sein und will es auch bleiben.

Seitdem sie den Mieterbund eingeschaltet hat, ist einiges passiert. Es zieht nicht mehr so sehr in der Wohnung. Die Familie hat endlich eine neue Haustür bekommen. Demnächst sollen die vorgeschriebenen Heizkostenverteiler eingebaut werden. Zumindest hat das die Hausverwaltung versprochen. Von diesen Erfolgen erzählt Nesrin Erdem vielen Leuten und hofft, dass sie in den Mieterbund eintreten.

Ihre Erfolgsgeschichte und natürlich besonders die 220 Euro haben sie so gefreut, dass sie Angelika Kellner um den Hals gefallen ist. Und das erlebt die Rechtsberaterin nun auch nicht alle Tage. „Die Frau war richtig glücklich und hat mich umarmt. Das war toll“.

\* Der Name ist der Redaktion bekannt





Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe wünscht Ihnen ein gesegnetes Weihnachtsfest. Nach besinnlichen Tagen rutschen Sie hoffentlich gut in ein glückliches und gesundes Jahr 2010. Mögen Ihre Wünsche in Erfüllung gehen, hoffen der Vorstand, die Geschäftsführung und alle Beschäftigten.

## Mietspiegel fortgeschrieben

In **Oelde** steigen die Werte des Mietspiegels für das kommende Jahr um durchschnittlich 3,6 Prozent. Damit haben sich die Werte erstmals seit vier Jahren erhöht. Vor diesem Hintergrund ist die Steigerung moderat und, darauf legen wir besonderen Wert, sozial verträglich. Uns ist es gelungen, die Nettomiete weiterhin als kalkulier- und bezahlbare Größe im Budget von Mietern in Oelde zu sichern.

## Ortsübliche Vergleichsmiete in Euro/m<sup>2</sup>/Monat

(Kaltmiete ohne Betriebskosten)

Baujahr	Standardwohnung
bis 1948	2,14 - 3,24
1949 - 1960	2,62 - 3,55
1961 - 1970	3,12 - 4,02
1971 - 1980	3,70 - 4,76
1981 - 1990	4,33 - 5,39
1991 - 2000	5,23 - 6,05
ab 2001	5,60 - 6,82

In **Bad Salzflufen** bleiben die Werte des Mietspiegels stabil. Die Werte wurden bis Ende kommenden Jahres fortgeschrieben, weil sich der Wohnungsmarkt nicht verändert hat. Deshalb brauchen Mieter keine Erhöhung zu fürchten, deren Mieten jetzt schon dem aktuellen Mietspiegel entsprechen.

## Zwischen den Jahren geöffnet

Wir sind selbstverständlich auch zwischen Weihnachten und Neujahr für Sie da. Unser Team öffnet unsere Hauptgeschäftsstelle in Bielefeld vom 28. bis zum 30.12. zu den bekannten Zeiten. Für diese Zeit vergeben wir auch Termine für Rechtsberatungen.

Unsere Außenstellen bleiben aus organisatorischen Gründen vom 24. Dezember bis zum 3. Januar geschlossen. Wir hoffen auf Ihr Verständnis. In dringenden Fällen helfen Ihnen natürlich die Kollegen in der Hauptgeschäftsstelle weiter. Ab dem 4. Januar stehen wir Ihnen wieder voll und ganz in allen Geschäftsstellen zur Verfügung.

## Längere Beratungszeiten

Seit November bieten wir unseren Mitgliedern einen zweiten „Dienstleistungsabend“. Unsere Bielefelder Geschäftsstelle ist nun mittwochs und donnerstags bis 19 Uhr geöffnet.

Mit den verlängerten Öffnungszeiten wollen wir vor allem den Service für Berufstätige unter Ihnen ausbauen und sicherstellen, dass wir Ihre Anliegen zeitnah und zügig bearbeiten können. Vereinbaren Sie einen Termin. Nutzen Sie die erweiterte Beratung und unsere umfangreichen Leistungen.

## Unsere neuen Geschäftszeiten:

Montag + Dienstag 08.30-17.30 Uhr  
 Mittwoch + Donnerstag 08.30-19.00 Uhr  
 Freitag 08.30-13.00 Uhr  
 Samstag 09.00-12.30 Uhr

## 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. 05271/9669900 + 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

