

URTEILE

Recht gesprochen

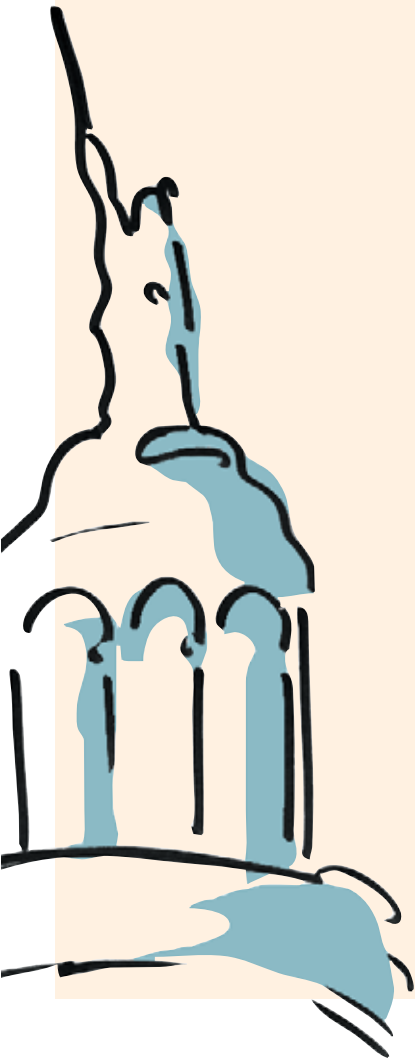


BERATUNG

Hilfe für Hartz-IV-Bezieher

HEIZSPIEGEL

Indizien für Kostenhöhe



Was war – was wird sein?

Liebe Mitglieder,

das Jahr 2009 hat tiefe Spuren im Leben der Menschen hinterlassen. Die Kommunal- und die Bundestagswahlen brachten politische Veränderungen mit sich. Politische Veränderungen in einer Zeit, die geprägt ist von der Wirtschaftskrise, von Arbeitslosigkeit und persönlichen Einschränkungen.



Umso wichtiger ist, dass wir bei Miet-spiegelverhandlungen in der Region sicherstellen konnten, dass die Nettomieten nahezu konstant blieben. Wir haben erreicht, dass Vermieter viele fehler-

hafte Nebenkostenforderungen korrigieren mussten. Und wir haben bei den Kommunen das Bewusstsein dafür geschärft, dass alle Gruppen der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt werden müssen. Wir haben zwar nicht verhindern können, dass das Land NRW seinen Wohnungsbestand verkauft. Aber wir werden darauf achten, dass die Bestände nicht verkommen und Mieterrechte gewahrt bleiben. Unsere Arbeit überzeugt. Das belegt die Tatsache, dass wir im vergangenen Jahr mehr als 1.800 neue Mitglieder gewonnen haben.

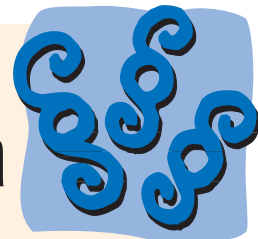
Auch 2010 wollen wir unsere Leistungen für Sie erweitern, Mieterinteressen konsequent vertreten und das bewährte soziale Mietrecht gegen Angriffe verteidigen. Die Landtagswahlen Nordrhein-Westfalen werden zum Prüfstein für die politischen Parteien werden. Wir werden den Politikern auf den wohnungspolitischen Zahn fühlen – mit konkreten und auch unangenehmen Fragen.

**Auch für 2010 gilt:
Gemeinsam sind wir stark!**

Ihr Wolfgang Spanier

Wichtige Urteile

Recht gesprochen



1. Sperrfrist für Mieterhöhung

Eine Vereinbarung ist schneller getroffen als man meint. So ist eine Vereinbarung schon wirksam, wenn ein Mieter einer Mieterhöhung teilweise zustimmt, die geforderte Summe zahlt und der Vermieter die Zahlung unwidersprochen annimmt. Das hat das Amtsgericht Bielefeld klargestellt. Im vorliegenden Fall durfte die Miete deshalb ein Jahr lang nicht verändert werden. Erst danach kann der Vermieter wieder die Miete erhöhen. (Amtsgericht Bielefeld 17 C 363/09)

2. Gefährliche Wege

Wenn der Weg zum Miethaus gefährlich ist, kann der Mieter die Miete mindern. Das hat das Amtsgericht Lemgo entschieden. Je gefahrenträchtiger ein Gehweg zum Hause sei, desto höher könne die Mietminderung ausfallen, merkt der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. an.

3. Recht auf Abrechnung

Der Mieter hat ein Recht auf eine ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung. Das hat das Amtsgericht Lemgo noch einmal klargestellt. Selbst wenn der Mieter dieses Recht nicht ausdrücklich eingefordert hat, darf er es durchsetzen, indem er Miete vorläufig einbehält.



4. Eigenbedarf begründen

Vermieter dürfen nur wegen Eigenbedarf kündigen, wenn sie konkret planen, die Wohnung selbst zu nutzen. Das hat das Landgericht noch einmal klargestellt und eine Kündigung wegen Eigenbedarfs zurückgewiesen. Im vorliegenden Fall waren der Kündigung Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter vorausgegangen. Die Vorgeschichte wertete das Gericht als Indiz für einen vorgetäuschten Bedarf. (Landgericht Detmold 10 S 131/09)

5. Keine Frage von Schönheit

Mieter dürfen eine Naturholzdecke nicht einfach überstreichen. Das hat das Amtsgericht Lemgo entschieden und den Mieter verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Decke wieder herzustellen. Damit scheiterte der Mieter mit seiner Argumentation, bei dem Anstrich handele es sich um eine Schönheitsreparatur. Wer ein Naturprodukt so verändere, schädige die Mietsache, so das Gericht. (Amtsgericht Lemgo 18 C 125/09)

6. Verstecken gilt nicht

Versteckte Klauseln haben keine Gültigkeit. Das hat das Amtsgericht Bielefeld entschieden. Im vorliegenden Fall war in einem Formmietvertrag die Verpflichtung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen unter der Überschrift „Miete und Nebenkosten“ aufgeführt. Diesen Teil des Vertrages stuft das Gericht als „versteckte“ und daher unwirksame Klausel ein. Daher muss der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchführen. (AG Bielefeld 41 C 1139/09)



Ein Erfolg des Mieterbundes

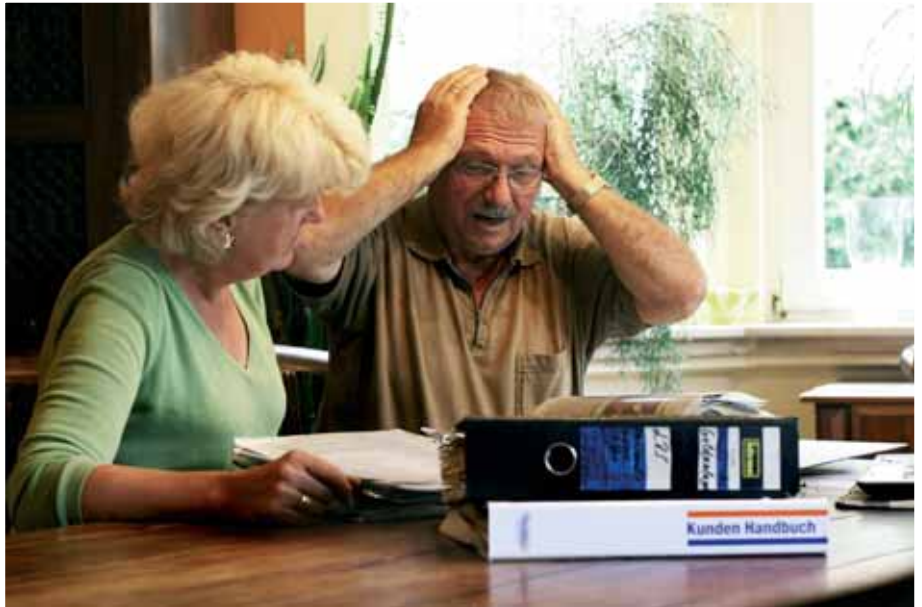
Beratung für Hartz-IV-Bezieher

Der Besuch beim Mieterbund hat sich gelohnt. Als Irene Petzold im Oktober des vergangenen Jahres die Geschäftsstelle des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe verließ, wusste sie schon: Statt knapp 50 Euro sollte sie von der Bielefelder Arbeitsgemeinschaft Arbeitplus gut 250 Euro bekommen. Zu verdanken hat Irene Petzold das dem Rechtsberater Thomas Saak. Er hatte sich den Bescheid der Hartz IV-Bezieherin angeschaut und einige Fehler gefunden.

Die Sachbearbeiterin von Arbeitplus hatte bei ihrer Abrechnung die Kosten für Warmwasser mit dem vorgeschriebenen Zehn-Prozent-Satz herausgerechnet, weil Irene Petzold diese Kosten aus ihrem Regelsatz bestreiten muss. So weit, so richtig. Dann zog die Sachbearbeiterin aber noch einmal zehn Prozent ab. Und damit nicht genug: Sie wendete einen Personenschlüssel an, teilte die verbliebene Summe durch neun und nahm das Ganze mal zwei. Eine irre Rechnung, die wirklich niemand verstehen muss.

Rechtsberater Thomas Saak griff gleich zum Telefonhörer und wählte die Nummer der Sachbearbeiterin. „Es ist nahezu unmöglich jemanden bei Arbeitplus dranzukriegen. Entweder da ist besetzt oder die Leute sind nicht da.“ Diesmal hatte er aber Glück und gleich die Richtige am Apparat. „Natürlich konnte mir keiner sagen, wie diese Abrechnung zustande gekommen ist“, sagt Thomas Saak. Im Gespräch habe er die Angelegenheit regeln können. Die Sachbearbeiterin korrigierte die Abrechnung und bewilligte Irene Petzold „eine einmalige Leistung für Kosten der Unterkunft“ in Höhe von gut 250 Euro.

„Es ist natürlich klasse, wenn man so schnell und unbürokratisch gute Ergebnisse für die Mitglieder erzielen kann“, sagt Thomas Saak, der am Freitagvormit-



tag in einer gesonderten Sprechstunde Hartz-IV-Bezieher berät. Das Gute sei, dass die Mitarbeiter von Arbeitplus ihn als kompetenten Gesprächspartner akzeptierten. „Im sachorientierten Gespräch findet man schnell eine Lösung“, versichert der Rechtsberater und fügt einschränkend hinzu „Wenn ich denn jemanden an die Strippe kriege“.

Das hat auch bei Murat Yildirim* geklappt. Der Rechtsberater hatte den Sachbearbeiter angerufen nachdem er entdeckt hatte, dass der Hartz-IV-Bezieher in einer energetisch sanierten Wohnung lebt. Die Mieten von Wohnungen, die pro Quadratmeter weniger als 175 Kilowattstunden im Jahr verbrauchen, dürfen höher sein als üblich. Die Wohnungen werden nach den Angaben im Energiepass in drei Stufen geteilt. Je energiesparender die Wohnung ist, desto höher darf die Miete sein.

Diese Regelung ist eine Bielefelder Besonderheit. Sachbearbeiter von Arbeitplus vergessen offensichtlich schon mal,

diese Information an die Hartz-IV-Bezieher wie Murat Yildirim weiterzugeben. Seine Miete darf jetzt 18,55 Euro höher sein. Hätte Rechtsberater Thomas Saak ihn nicht darauf hingewiesen, dann müsste der Hartz-IV-Bezieher dieses Geld von seinem Regelsatz abzwacken.

„Gerade Hartz-IV-Bezieher brauchen jeden Euro, Rat und Informationen“, sagt Thomas Saak. „Um so einen Hartz-IV-Bescheid zu verstehen, müssen Sie das schon studiert haben“. Der Rechtsberater hilft Bescheide zu den Unterkunftskosten zu verstehen. Er informiert darüber, dass Leistungsbezieher durchaus ein halbes Jahr in ihrer zu teuren Wohnung bleiben dürfen. Und selbst, wenn sie sich eine günstigere Wohnung suchen müssen, brauchen sie nicht ans andere Ende der Stadt zu ziehen. Thomas Saak hat viele wertvolle Informationen. Seine Beratung hat sich für Hilfesuchende wie Irene Petzold oder Murat Yildirim in barer Münze ausgezahlt.

*Namen von der Redaktion geändert



Mietspiegel

Verlängerung in Lippstadt

In Lippstadt bleibt alles beim Alten. Da der Wohnungsmarkt und auch die Mieten stabil waren, haben sich die Stadt Lippstadt, der Haus- und Grundeigentümergeverein und der Mieterbund darauf geeinigt, den Geltungszeitraum des Mietspiegels 2008 zu verlängern. Für Mieter bedeutet das: Keine Mieterhöhung, wenn sich die Miete bereits im Rahmen des Mietspiegels bewegt.

Fortschreibung in Ahlen

In Ahlen sind die Werte des Mietspiegels erstmals seit zehn Jahren gestiegen. Nach der Auswertung von Daten zum Wohnungsmarkt, wurden die Werte um durchschnittlich sechs Prozent erhöht. Das klingt erst einmal nach gewaltigen Mieterhöhungen. Der Anstieg sei aber „nachvollziehbar und angemessen“, ur-

teilt Joachim Knollmann, Geschäftsführer des Mieterbund OWL. Denn in Ahlen wurde der Mietspiegel im letzten Jahr 2004 fortgeschrieben.

Mieter, die eine Mieterhöhung erhalten, sollten auf keinen Fall sofort zustimmen und zahlen. Kommen Sie zu uns. Wir prüfen, ob die Mieterhöhung gerechtfertigt ist.

Mietspiegel Ahlen

Ortsübliche Vergleichsmiete pro m²/€
Gute Wohnlage + 5 %
Schlechte Wohnlage - 5%

| Baujahr | Preise pro m ² /€ |
|-------------|------------------------------|
| bis 1948 | 3,20 - 4,40 |
| 1949 - 1960 | 3,20 - 4,70 |
| 1961 - 1970 | 4,50 - 5,50 |
| 1971 - 1980 | 4,50 - 6,00 |
| 1981 - 1990 | 5,00 - 6,05 |
| 1991 - 2000 | 5,40 - 6,70 |
| ab 2001 | 5,50 - 7,00 |

An Beiträge denken

Den Mitgliedsbeitrag vergessen – das kann jedem passieren. Im Januar ist der Beitrag für den Mieterbund fällig geworden. Wenn Sie das verschwitz haben, können Sie noch jetzt zahlen, ohne dass Säumnisgebühren entstehen.

Bald verschicken wir aber kostenpflichtige Mahnungen und schalten auch das Inkassounternehmen „Creditreform“ ein.

Das ist auch für uns unangenehm, aber notwendig im Interesse aller Mitglieder. Denn wir können unsere Mitglieder nur beraten, vertreten und informieren, wenn die Mitglieder die Beiträge pünktlich zahlen.

Sicher kann es auch Gründe geben, die es Ihnen unmöglich machen, den vollen Mitgliedsbeitrag auf einmal zu zahlen. Sprechen Sie uns an, wir suchen gemeinsam nach einer Lösung.

Neue im Team

In **Detmold** ist unser Service für Sie gesichert. Nach dem tragischen, unfassbaren Tod unserer langjährigen Mitarbeiterin **Petra Vollmer** mussten wir rasch eine neue Mitarbeiterin suchen. Mit **Silke Walewski** konnten wir eine Kraft gewinnen, die durch ihre Berufserfahrung Kontinuität gewährleistet. Sie wird die Mit-

glieder gemeinsam mit unserer erfahrenen und bewährten **Anke Cucchiara** betreuen.

In **Lippstadt** ergänzt **Christiane Fischer** unser Team. Dank der neuen Kollegin kann **Ursula Roßbach** wunschgemäß kürzer treten. Die Neue ist vom Fach und sichert so einen nahtlosen Übergang.

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

