

## Streitgespräch

# SOZIALES MIETRECHT ERHALTEN

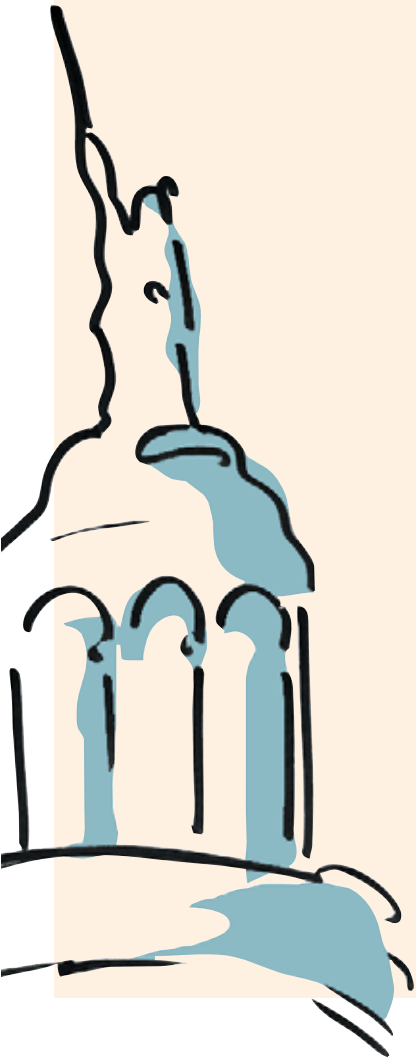


**So hilft...**

**KLEINER KOSTET  
WENIGER**

**Urteile**

**RECHT GESPROCHEN**



## Rück- und Ausblick

Liebe Mitglieder,

*Die Landtagswahlen in Nordrhein-Westfalen haben die politische Landschaft verändert. Die neue Landesregierung hat sich unter anderem zur Wohnungsbauförderung in bisheriger Höhe bekannt. Damit bleibt die Förderung erhalten. In Zukunft soll der Schwerpunkt allerdings auf dem Geschoss-*



*wohnungsbau liegen. Das ist für unser Vereinsgebiet Ostwestfalen-Lippe und Umgebung von großer Bedeutung. Denn in Teilen unserer Region fehlen preiswerte Mietwohnungen – zumal der Bestand von Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, stetig abnimmt.*

*Erfreulich ist, dass die Mieten in OWL im Vergleich zum Land NRW moderat geblieben sind. Diese Entwicklung ist auf den recht ausgeglichenen Wohnungsmarkt zurückzuführen. Sie ist aber auch Ergebnis unseres Engagements in den Mietspiegelverhandlungen.*

*Im kommenden Jahr stehen wir vor neuen großen Herausforderungen. Energetische Modernisierungen sind zweifellos notwendig, aber entscheidend ist – sie müssen für Mieter bezahlbar bleiben. Gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund werden wir alles daran setzen, dass es keine unausgewogene Mietrechtsreform zu Lasten der Mieter gibt.*

*Deshalb gilt auch für das Jahr 2011: Gemeinsam sind wir stark!*

Ihr

Wolfgang Spanier

## So hilft der Mieterbund

# Nachmessen lohnt sich

**M**it dem Mieterbund hat Susanne Bergmann herausgefunden, dass ihre Wohnung kleiner ist als im Mietvertrag angegeben. Jetzt zahlt sie weniger Miete.

Susanne Bergmann hat gerätselt. Immer mal wieder. Vor allem, wenn sie am Abend auf dem Sofa saß und ihren Blick durch die Wohnung schweifen ließ. „Wie klein doch 75 Quadratmeter sein können“, hat sie sich oft gedacht und dann gefragt: „Ist die Wohnung überhaupt so groß?“

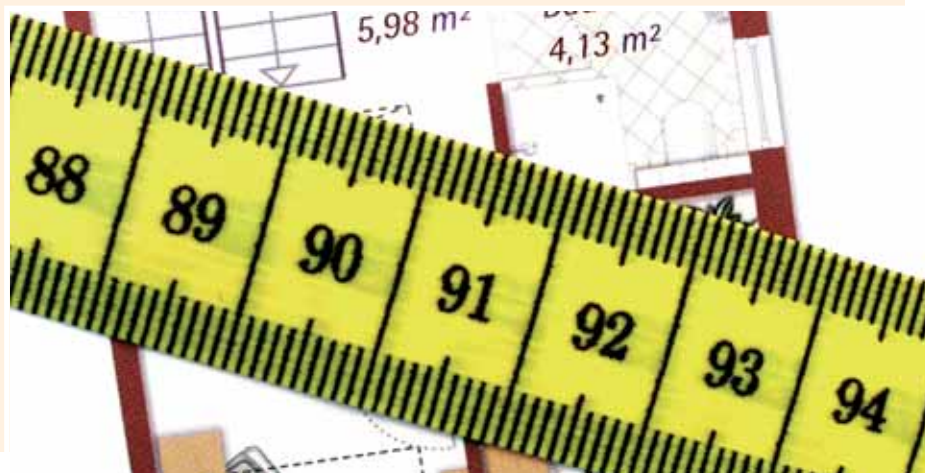
Als sie die Wohnung das erste Mal sah, wirkte sie groß. Als die Möbel drin standen, sah die Dachgeschosswohnung dann doch ziemlich klein aus. „Irgendwie passte das alles nicht“, erinnert sich die 51-Jährige aus Werther im Kreis Gütersloh. Sie griff sogar selbst zum Zollstock – und scheiterte. „Die Wohnung ist sehr verwinkelt und hat viele Schrägen. Das ist einfach schwer auszumessen“, sagt sie.

Deshalb hat sie sich an die Fachleute beim Mieterbund gewandt. Mit dem Lasergerät war die Größe der Wohnung schnell ermittelt: 64 Quadratmeter. Damit weicht die tatsächliche Fläche mehr als 14,5 Prozent von der im Mietvertrag angegebenen ab. „Unser Mitglied hat folglich Forderungsansprüche für die Vergangenheit und einen Mietminderungsanspruch für die Zukunft“, schrieb die Rechtsberaterin Verena Georgi an den

Vermieter und berief sich dabei auf höchst richterliche Rechtsprechung. Denn Gerichte haben wiederholt klargestellt, dass eine Gebrauchsbeeinträchtigung und damit ein Mangel der Mietsache vorliegt, wenn die tatsächliche Wohnungsgröße zu sehr von den Angaben im Mietvertrag abweicht.

Im Juli errechnete der Mieterbund, dass Susanne Bergmann seit ihrem Einzug im Februar rund 326 Euro zu viel gezahlt hat und ihre Miete gut 54 Euro günstiger ist. Der Vermieter wollte das erst nicht einsehen. „Wir mussten den Mann noch einmal auffordern“, sagt Verena Georgi. „Schließlich haben wir mit gerichtlichen Schritten und den für ihn damit verbundenen Kosten gedroht“. Davon hat aber Susanne Bergmann kaum etwas mitbekommen. Musste sie auch nicht. Sie hatte schließlich ihr Problem den Fachleuten übergeben.

„Ich bin begeistert, dass das so gut geklappt hat“, freut sich die Mieterin. Vor kurzem hat sie sich entschieden ausziehen, weil ihr der Vermieter das Leben schwer macht. Der Mann sei herrisch und rechthaberisch. „Da wird noch einiges auf mich zukommen. Der wird von meiner Kautions Abzüge machen ohne Ende“, fürchtet sie. „Klar, ein flaes Gefühl habe ich schon. Aber ich habe auch den Mieterbund im Rücken. Und das ist gut zu wissen“.



## Streitgespräch

## Hart, aber fair

**D**as 10. Streitgespräch des Mieterbundes OWL machte seinem Namen alle Ehre: Die Podiumsgäste stritten wirklich und zwar darüber, ob das soziale Mietrecht reformbedürftig ist oder nicht.

„Funktionabel und sozial ausgewogen“ lautete das Urteil des Bielefelder Jura-Professors Doktor Markus Artz zum Mietrecht. Es sichere nicht nur Wohnraum, sondern Sorge auch dafür, dass Vermieter ihr Geld in Immobilien gut anlegen könnten. Die Vorteile für beide Seiten drückten sich in dem hohen Mieteranteil in Deutschland aus: Hier wohnen über 50 Prozent der Bevölkerung zur Miete. Jetzt müsse die große Aufgabe energetischer Sanierung bewältigt und das Problem der Finanzierung gelöst werden.

Wie sich die schwarz-gelbe Regierungskoalition das vorstellt, war in einem geheimnisvollen Papier zu lesen, das kürzlich in einer Berliner Straßenbahn aufgetaucht war. Demnach sollen Vermieter die Kosten energetischer Sanierungen noch stärker auf die Mieter umlegen können als bisher. Und Mieter sollen bei den Sanierungen die Miete nicht mehr kürzen können. „Solche Mietrechtsänderungen sollen vermeintliche Hürden für die energetische Sanierung abbauen. Sie sind aber völlig unnötig und extrem einseitig“, kritisierte Franz-Georg Rips. Der Präsident des Deutschen Mieterbundes hatte wie die Fachwelt gerätselt, wer der Urheber dieses Papiers sein könnte – bis zum Bielefelder Streitgespräch.

Der Präsident des Immobilienverbandes Deutschland, Jens-Ulrich Kießling, räumte ein, dass sein Verband das Werk in Auftrag gegeben hat. Und Dr. Kai H. Warnecke, stellvertretender Generalsekretär von Haus & Grund Deutschland, wies süffisant auf die Fußnoten des Papiers hin, die sich oft auf Stellungnahmen seines Verbandes bezögen.



Im Streitgespräch: Norbert Müller (Geschäftsführer der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft) Franz-Georg Rips (Präsident des Deutschen Mieterbundes), Wolfgang Spanier (Vorsitzender des Mieterbund OWL), Prof. Dr. Markus Artz (Universität Bielefeld), Jens-Ulrich Kießling (Präsident des Immobilienverbandes Deutschland) und Dr. Kai H. Warnecke (stellvertretender Generalsekretär von Haus & Grund Deutschland)  
Foto: Ina Huwendiek

Beide forderten, dass Mieter Sanierungen dulden müssten und die Miete dann nicht mehr kürzen dürften. Viele private Vermieter seien vom Antragswesen bei energetischen Maßnahmen überfordert, meinte Kießling. Und Warnecke betonte die Unterschiede zwischen privaten Vermietern und gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften: „Die sind bei Banken kreditwürdig, zahlen keine Steuern und sie haben Geld angehäuft“.

Das mochte Norbert Müller von der BGW so nicht stehen lassen. Er könne mit den geltenden Gesetzen gut leben. Die BGW habe in den vergangenen zehn Jahren rund 3.500 Wohnungen energetisch saniert und deswegen nicht einen Prozess mit Mietern geführt. Ob es Probleme gebe, sei nicht zuletzt eine Frage des Miteinanders. Auch Müller forderte Anreize für die energetische Sanierung. Er prüft derzeit mit anderen Akteuren der Bielefelder Wohnungswirtschaft, ob sich energetische Maßnahmen schon in der Miete niederschlagen. Wenn nicht, sei zu überlegen, ob denn nicht der Energiepass in den Mietspiegel einfließen könne.

„Dann sind wir auf dem Weg zur DDR“, schimpfte Warnecke. Überhaupt, der Energiepass sei nichts anderes als ein „Terrorinstrument“. Rips konterte: „Da kann ich sie nicht ernst nehmen. Dagegen sprechen Urteile von Experten in ganz Europa“. Das „Terrorinstrument“ lies auch den Moderator und Vorsitzenden des Mieterbundes OWL, Wolfgang Spanier, aufhorchen. Schließlich hatte er als Bundestagsabgeordneter die gesetzlichen Voraussetzungen für den Energiepass auf den Weg gebracht.

Er fasste mit einem Lächeln die Gemeinsamkeiten der Diskutanten zusammen: Alle waren sich einig, dass das soziale Mietrecht nicht reformbedürftig ist und dass für die große Aufgabe der energetischen Sanierungen verlässliche Rahmenbedingungen in rechtlicher und auch finanzieller Hinsicht gefragt sind. Spanier: „Aber Wohnungen sind nicht nur ein Wirtschaftsgut, sondern auch ein Sozialgut. Das heißt auch, dass Mieten nicht ins Unermessliche steigen dürfen“.



## Recht geprochen



### Wirtschaftlichkeitsgebot/ Warmwasserkosten

a) Das Wirtschaftlichkeitsgebot verpflichtet einen Vermieter nicht, sozusagen täglich eine Ölpreisanalyse vorzunehmen und Prognosen zu wagen, wann der Ölpreis am günstigsten ist.

b) Ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung von Warmwasserkosten nicht möglich, so werden gleichwohl Warmwasserkosten geschuldet. Allerdings müssten dann gegebenenfalls die Kosten nach Wohnfläche abzüglich 15 Prozent verteilt werden.

(Amtsgericht Lemgo 17 C 38/10)

### Kein Automatismus

Mieter dürfen ihre Wohnung oder ihr Haus nur baulich verändern, wenn der Vermieter zugestimmt hat. Aber der Vermieter hat nicht automatisch das Recht, eine außerordentliche Kündigung auszusprechen, wenn die Zustimmung fehlt. Das hat das Amtsgericht Lübbecke klargestellt. Im vorliegenden Fall hatte ein Mieter eine Markise anbracht, ohne seinen Vermieter zu fragen. Hier seien keine wesentlichen Interessen des Vermieters verletzt worden, so das Gericht. Der Vermieter könne sogar einen Anspruch auf eine Markise haben, wenn der Vermieter sie Jahre lang geduldet oder die Nachbarn so eine bauliche Veränderung habe.

(AG Lübbecke 3 C 376/09)

## 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 Salzflun**  
Tel./Fax 05222 · 16579  
badsalzflun@mieterbund-owl.de

Klinkstr. 18B · 32257 **Bünde**  
Tel./Fax 05223 · 188261  
buende@mieterbund-owl.de

Oststraße 12 · 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

## Das Beste zum Fest

Frohe Festtage wünschen wir Ihnen.  
Und kommen Sie gut in das neue Jahr.

Vorstand, Geschäftsführung und auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wünschen Ihnen für das Jahr 2011 eine gute Gesundheit. Mögen sich viele Ihrer Wünsche erfüllen.



### Mietspiegel

## Stabilität in Bad Oeynhausen

In Bad Oeynhausen sind keine steigenden Mieten zu befürchten. Der Grund: Bei den Mietspiegel-Verhandlungen stellten die Beteiligten übereinstimmend fest, dass sich hier in den vergangenen vier Jahren nur wenig auf dem Wohnungsmarkt getan hat und höhere Werte im Mietspiegel nicht gerechtfertigt sind. Das ist eine gute Nachricht für Mieter, deren Mieten sich am Mietspiegel orientieren 2009: Für ihre Wohnungen sind Mieterhöhungen in den kommenden zwei Jahren ausgeschlossen. Denn die Werte des alten Mietspiegels bleiben bis zum Jahr 2011 erhalten.

### Öffnungszeiten

## Wir sind für Sie da

Unsere Geschäftsstelle in Bielefeld ist für Sie auch zwischen Weihnachten und Silvester geöffnet. Ob es um eine Rechtsberatung, Sechser-Fahrkarten, Mitgliedsbeiträge oder Ihre neue Adresse geht – hier helfen wir Ihnen zu den üblichen Geschäftszeiten gern weiter.

Unsere Außenstellen müssen wir leider vom 27. bis 30. Dezember aus organisatorischen Gründen schließen. Wenden Sie sich in dringenden Fällen bitte an das Bielefelder Team unter der Rufnummer 0521/5 60 55-0. Wir finden eine Lösung für Ihr Problem. Ab dem 3. Januar sind dann wieder alle Geschäftsstellen zu den gewohnten Zeiten für Sie geöffnet.

