

**Mietspiegel**

## VIELE KONSTANTEN

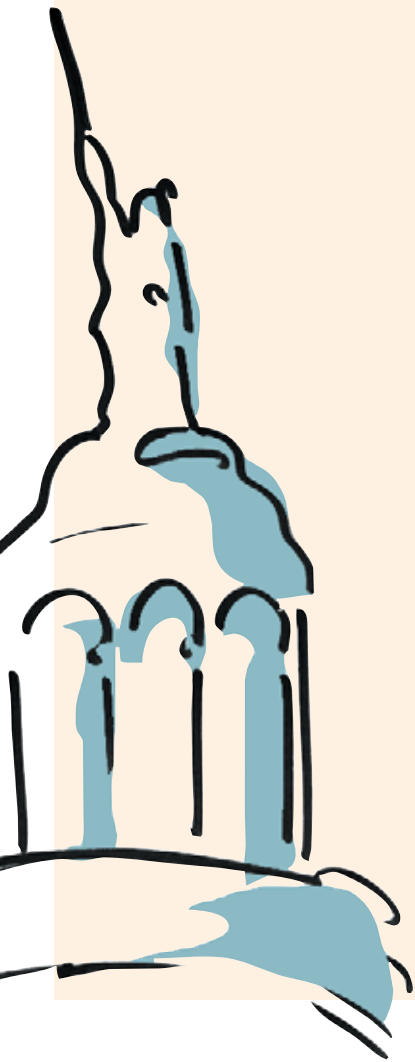


**Bezirksversammlungen**

**VEREIN BELEBEN**

**So hilft...**

**MEHR ALS ERWARTET**



## Mitgliederversammlungen des Mieterbundes

# Den Verein mitgestalten

Liebe Mitglieder,

*Vor uns liegt ein spannendes Jahr. Nicht nur wegen der sieben Landtagswahlen, sondern auch wegen der geplanten „Mietrechtsreform“. Noch ist nichts entschieden. Aber vieles deutet darauf hin, dass die schwarz-gelbe Regierungskoalition in Berlin Mieter finanziell erheblich belasten und ihre Rechte beschneiden will. Wir werden alles dafür*



*tun, dass das Mietrecht sozial ausgewogen bleibt.*

*Auch in NRW werden wir ein wachsendes Auge auf die Politik haben. Schließlich hat die Landesregierung versprochen, die Wohnbauförderung zu erhalten und dabei den Bau von mehrgeschossigen Miethäusern vorrangig zu behandeln. Wir werden kritisch beobachten, ob die Landesregierung in diesem Jahr ihre Versprechen einlöst.*

*Das Jahr 2011 ist aber auch bedeutend für unseren Verein. In den Bezirksmitgliederversammlungen bestimmen Sie das Vereinsgeschehen mit. Hier wählen Sie Ihre Delegierten, die wiederum in diesem Jahr die Rechenschaftsberichte des Vorstandes entgegen nehmen und den Vorstand wählen.*

*Und nicht minder wichtig: In diesem Jahr wird unser Verein 25 Jahre alt. Wir möchten dieses Jubiläum mit Ihnen angemessen feiern. Wie und wann – darüber informieren wir Sie in einer unserer nächsten Mieterzeitungen.*

*Auch für 2011 gilt: Gemeinsam sind wir stark.*

Ihr

**Wolfgang Spanier**

Liebe Mitglieder,

hiermit laden wir Sie herzlich zu den satzungsgemäßen Bezirksmitgliederversammlungen unseres Vereins ein.

Hier möchten wir Sie darüber informieren, wie sich die Mitgliederzahlen des Vereins und Ihres Bezirks entwickelt haben. Zudem wollen wir die Schwerpunkt der Rechtsberatung und die Situation auf dem Wohnungsmarkt thematisieren.

In diesen Bezirksmitgliederversammlungen wählen Sie auch Ihre Delegierten. Die vertreten Ihre Interessen in der dies-

jährigen Delegiertenversammlung, nehmen Rechenschaftsberichte entgegen und diskutieren sie. Und die Delegierten wählen beziehungsweise bestätigen auch den Vorstand.

In den Bezirksmitgliederversammlungen wird Sie unser Geschäftsführer Joachim Knollmann, der auch Vorstandsmitglied im Deutschen Mieterbund NRW ist, über die geplante Mietrechtsreform informieren.

Kommen Sie, wirken Sie mit, informieren Sie sich!

**Wir freuen uns auf Sie. - Der Vorstand -**

## Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bericht aus dem Verein - Vorstand -
3. Bericht aus dem Bezirk - Geschäftsführung -
4. Schwerpunkte aus der Rechtsberatung - Rechtsberater/in -
5. Aussprache
6. Vorstellung und Wahl der Delegierten gem. § 10 Ziffer 2 der Satzung
7. Referat »Stand der Mietrechtsreform«

**Joachim Knollmann**

Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.,  
Mitglied des Vorstandes des deutschen Mieterbundes-NRW e.V.,  
Mitglied des Beirates des Deutschen Mieterbundes e.V.

8. Schlusswort

Beginn  
jeweils 19 Uhr

## Bezirksversammlungen

Montag, 21.3.	<b>Altkreis Lippstadt</b>	Welcome Hotel Lippstadt, Lipper Tor 1 59555 Lippstadt, Tel. 02941/989-0
Dienstag, 22.3	<b>Ahlen/Oelde/ Beckum/Ennigerloh</b>	Gaststätte Dubrovnik, Oststr. 15 59227 Ahlen, Tel. 02382/9408200
Mittwoch, 23.3	<b>Kreis Gütersloh</b>	Stadthalle Gütersloh, Friedrichstr. 10 33330 Gütersloh, Tel. 05241/864-0
Donnerstag, 24.3	<b>Kreis Lippe/Detmold Bad Salzuflen</b>	Handwerkerstuben, Paulinenstr. 36 32756 Detmold, Tel. 05231/3032088
Montag, 28.3	<b>Bielefeld</b>	Ravensberger Spinnerei, Ravensberger Park 6 R. 240, 33607 Bielefeld, Tel. 0521/966880
Dienstag, 29.3	<b>Kreis Paderborn/ Höxter</b>	Hotel Ibis, Paderwall 1-5 33102 Paderborn, Tel. 05251/1245
Mittwoch, 30.3	<b>Bad Oeynhausen/ Bünde</b>	Hotel Mercure, Königstr. 3-7 32545 Bad Oeynhausen, Tel. 05731/25890



## So hilf der Mieterbund

# Besser als erwartet

**E**in Paar aus Bielefeld hat sich mit dem Mieterbund gleich gegen zwei Mieterhöhungen erfolgreich gewehrt.

„Wir konnten ja gar nicht ahnen, dass es so glücklich für uns ausgehen würde“, sagt Nils Hubke\* und dabei klingt die freudige Überraschung noch immer nach. Vor zwei Jahren waren er und seine Freundin zum Mieterbund OWL gegangen. Sie wollten wissen, ob sie wirklich wieder 20 Euro mehr Miete bezahlen müssten, wie es die Ravensberger Heimstätten verlangten. Die Rechtsberaterin Verena Georgi empfahl, die Forderung abzulehnen.

Die Ravensberger Heimstätten, einer der größeren Vermieter in Bielefeld, verklagte das Paar. Abgesichert vom Rechtsschutz des Mieterbundes nahmen sich Nils Hubke\* und seine Freundin Birgit Hagedorn\* einen Fachanwalt. Der kam schnell zu dem Schluss, dass der Vermieter schon im Jahr 2006 die Miete um rund 52 Euro unrechtmäßig erhöht hatte. Deshalb reichte er für seine Mandanten eine sogenannte Widerklage gegen den Vermieter ein – und bekam vom Amtsgericht im Dezember vergangenen Jahres Recht.

Für die erste Mieterhöhung lägen zwar die formellen Voraussetzungen vor, erläuterte der Richter sein Urteil. Die Erhöhung sei aber dennoch unwirksam, weil der Vermieter die Kappungsgrenze von zwanzig Prozent innerhalb von drei Jahren überschritten habe. Die zweite Mieterhöhung, die der Vermieter mit einer Modernisierung begründet hatte, stufte das Gericht ebenfalls als unwirksam ein. Der Vermieter hatte Nils Hubke und Birgit Hagedorn nur in einem Schreiben mitgeteilt, dass die Modernisierungsmaßnahme abgeschlossen sei und deshalb eine Mieterhöhung erforderlich und angemessen sei. „Das entspricht bei weitem nicht



den Anforderungen, die das Gesetz für eine derartige Mieterhöhung fordert“, begründet der Richter sein Urteil.

Das bedeutete aber auch, dass die Mieter seit Oktober 2006 52 Euro Miete zu viel gezahlt hatten. Geld, das der Vermieter nun mit einer fünfprozentigen Verzinsung zurückzahlen muss. Und zwar ohne Wenn und Aber: „Eine Verjährung greift nicht ein, da der Verjährungsbeginn erst mit der positiven Kenntnis von der unwirksamen Mieterhöhung, das heißt von der rechtsgrundlosen Zahlung eingreift“, stellte der Richter klar. Und Kenntnis davon bekamen die Mieter ja erst als der Mieterbund die Unterlagen geprüft hatte.

Der Gang zum Mieterbund hat sich für Nils Hubke und Birgit Hagedorn richtig gelohnt. Sie bekommen fast 2.500 Euro von den Ravensberger Heimstätten und

wohnen jetzt wieder so günstig wie vor fünf Jahren. Was die zwei mit dem unerwarteten Geldsegen machen wollen? So genau haben sie sich das noch nicht überlegt. „Wir werden sicher richtig gut essen gehen, wenn das Geld auf dem Konto ist“, sagt Nils Hubke.

Klar, dass er den Mieterbund empfiehlt. „Ohne die Rechtsberatung hätten wir ja gar nicht gewusst, dass die Mieterhöhung unwirksam ist und wir die ganze Zeit zu viel gezahlt haben“. Zudem habe der Verein ihn auch bei anderen Mietfragen „kompetent beraten und erfolgreich unterstützt“. „Also wir bleiben Mitglied im Mieterbund. Das rechnet sich“, sagt Nils Hubke. Dann schmunzelt er. „Mit dem Geld, das wir jetzt bekommen, können wir unseren Mitgliedsbeiträge fast 30 Jahre bezahlen“.

\*Name von der Redaktion geändert



## Mietspiegel: Konstanten und eine Ausnahme

In Rheda-Wiedenbrück, Paderborn und Bielefeld liegen die Mietspiegel für das 2011 vor. Die Werte sind im Großen und Ganzen über die Jahre konstant geblieben. In Rheda-Wiedenbrück stiegen die Werte geringfügig; durchschnittlich um zwei Prozent. In Paderborn erreichten sie wieder den Stand vom Jahr 2007, nachdem sie 2009 leicht gesunken waren.

Eine Ausnahme ist der qualifizierte Mietspiegel in Bielefeld. Die Tabelle mit Vergleichsmieten war vor zwei Jahren auf der Basis des Lebenshaltungsindex fortgeschrieben worden – so wie es das Gesetz ermöglicht. Nach einer Datenerhebung hat sich jetzt aber herausgestellt,

dass die Werte nicht den Markt widerspiegeln. Sie werden deshalb teilweise erheblich sinken. Solche Entwicklungen hatten wir befürchtet. Wir fordern daher, eine Stichprobe zu ziehen bevor der Mietspiegel für das Jahr 2013 fortgeschrieben wird.

### Mietspiegel Paderborn

Baujahr	Mietspanne
bis 31.12.71	4,25-5,75
vom 1.1.72-31.12.82	4,10-5,50
vom 1.1.83-31.12.91	4,35-5,70
vom 1.1.92-31.12.00	4,40-6,15
vom 1.1.01-31.12.08	4,20-6,20

### Mietspiegel Bielefeld

Baujahr	Wohnlage	Min.	Mittel	Max.	Wohnlage	Min.	Mittel	Max.
bis 1945	1.1 normal	4,34	5,19	6,80	1.2 gut	4,35	5,48	6,71
1946 - 1960	2.1 normal	4,34	5,06	6,88	2.2 gut	4,49	5,33	6,67
1961 - 1970	3.1 normal	4,34	5,18	6,67	3.2 gut	4,60	5,56	6,84
1971 - 1980	4.1 normal	4,34	5,09	6,52	4.2 gut	4,57	5,57	6,67
1981 - 1990	5.1 normal	4,37	5,31	6,73	5.2 gut	4,80	5,87	6,80
1991 - 2000	5.1 normal	4,34	6,05	6,89	5.2 gut	5,00	6,09	6,89
ab 2001	5.1 normal	4,60	5,81	6,53	5.2 gut	4,38	6,83	6,88

### Mietspiegel Rheda-Wiedenbrück

Baujahr	Preise in Euro			
vor 20.6.48	1.1 mittlere Wohnlage	3,40 - 4,20	1.2 gute Wohnlage	3,60 - 4,50
20.6.48-31.12.60	2.1 mittlere Wohnlage	4,10 - 4,70	2.2 gute Wohnlage	4,70 - 5,40
1.1.61-31.12.69	3.1 mittlere Wohnlage	4,35 - 5,00	3.2 gute Wohnlage	4,80 - 5,90
1.1.70-31.12.79	4.1 mittlere Wohnlage	4,75 - 5,60	4.2 gute Wohnlage	5,15 - 5,90
1.1.80-31.12.89	5.1 mittlere Wohnlage	4,75 - 5,80	5.2 gute Wohnlage	5,50 - 6,30
1.1.90-31.12.99	6.1 mittlere Wohnlage	5,15 - 6,20	6.2 gute Wohnlage	5,80 - 6,65
ab 1.1. 2000	7.1 mittlere Wohnlage	5,70 - 6,65	7.2 gute Wohnlage	6,20 - 7,05



## Neue Kollegin in Bielefeld

Das Team in der Bielefelder Geschäftsstelle hat eine neue Kollegin gewonnen. Anja Kastrup bringt jahrelange Erfahrung im Dienstleistungssektor mit. Das sind die besten Voraussetzungen, um die Aufgaben von Iris Verwiebe zu übernehmen. Sie ist nach der Geburt ihrer Tochter in die Elternzeit gegangen. An dieser Stelle: Herzlichen Glückwunsch.

## 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

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

