

Hilfe

KÜNDIGUNGEN ABGEWEHRT

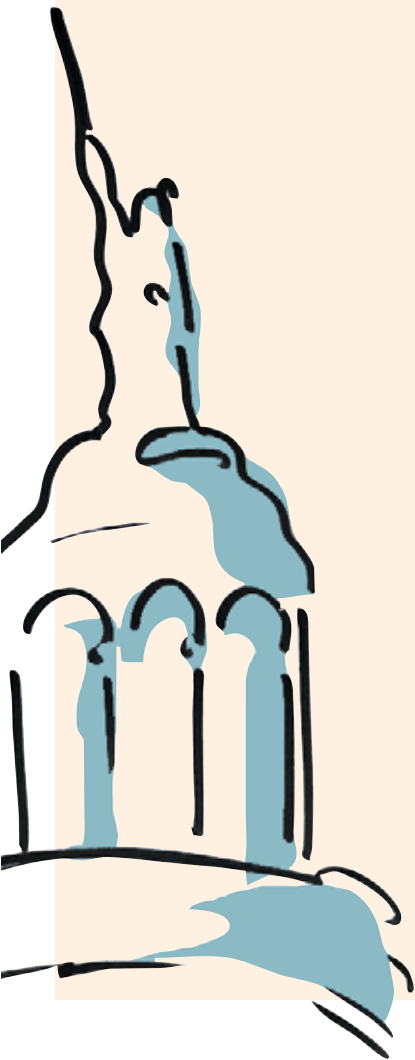


Gagfah

VERSPRECHEN
EINER HEUSCHRECKE

Recht

ERST ANKÜNDIGEN,
DANN BAUEN



Wird da eine Heuschrecke gut?

Liebe Mitglieder,

Die Gagfah hat einen schlechten Ruf. Denn die „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“ mit rund 4.000 Wohnungen allein in Bielefeld zählt zu den großen Heuschrecken.



Die Gagfah ist dafür bekannt, ihren Wohnungsbestand zu vernachlässigen. Ihr geht es nicht darum, zu erhalten

geschweige denn zu sanieren. Sie zielt vielmehr auf eine möglichst hohe Rendite oder Dividende für ihre Aktionäre. So hat die Gagfah im vergangenen Jahr nur noch 6,36 Euro pro Quadratmeter investiert. Zum Vergleich: Selbst die mittlerweile zum Investmentfonds Whitehall gehörende LEG hat 12,80 Euro in den Quadratmeter gesteckt. Der branchenübliche Durchschnitt liegt bei mindestens 12 Euro pro Quadratmeter.

Nun hat die Gagfah in Bielefeld signalisiert, sich an dem Gesamtkonzept „Sieker“ zu beteiligen, mit dem die Stadt das Quartier aufwerten will. Das ist im Interesse der Mieter. Wir vom Mieterbund OWL nehmen daher die Absichtserklärung mit Freuden zur Kenntnis.

Aber: Eine Absicht ist die eine Sache. Diese Absicht umzusetzen, eine ganz andere. Deshalb werden wir mit wachem Auge beobachten, wie sich die Gagfah wirklich verhält und sie immer wieder an ihr Versprechen erinnern.

Denn: Gemeinsam sind wir stark!

Ihr Wolfgang Spanier



Ein Viertel soll schöner werden

Die Stadt Bielefeld will einen sozialen Brennpunkt aufwerten. Dabei ist sie auf die Hilfe der Gagfah angewiesen.

„Conti-Bronx“ heißt das Quartier rund um die Greifswalder Straße in Bielefeld-Sieker im Volksmund. Hier Hochhäuser und Wohnblöcke = die Hufeisensiedlung; hier leben viele Nationen zusammen; insgesamt 5.000 Menschen in 1.500 Wohnungen. Viele sind erwerbslos und auf staatliche Hilfen angewiesen. Das Viertel gilt als sozialer Brennpunkt.

Das will die Stadt mit einem Gesamtkonzept „Sieker“ ändern und hat das Stadtteilbüro, den Mieterbund OWL und auch die Gagfah als größten Vermieter zu Workshops eingeladen. Die Teilnehmer sollen Ideen für das Quartier entwickeln und auch die Gesamtlösungsvorschläge der beauftragten Architekten diskutieren. Ziel ist es unter anderem, das Wohnumfeld attraktiver zu gestalten, aufzuwerten und nicht zuletzt interkulturelle Begegnungen zu fördern.

Das alles geht natürlich, wenn die Gagfah mitzieht und ihre Wohnungen nicht nur instand setzt, sondern auch saniert und energetisch modernisiert. Wie groß der Bedarf ist, haben zahlreiche Mieter-

versammlungen gezeigt, an denen natürlich auch der Mieterbund OWL teilgenommen hat. Mieter klagten über kaputte Fahrstühle, abgeblätterte Fassaden, beschmierte Wände und eine schlecht organisierte Müllentsorgung.

Die GAGFAH gab sich gesprächsbereit und versprach, die berechtigten Forderungen zu prüfen, Investitionspläne zu erstellen und den entsprechenden Gremien zur Entscheidung vorzulegen. Als ersten Schritt in Richtung Kooperation werden viele Beteiligte, dass die Gagfah 15.000 Euro für Quartiershelfer gespendet hat, die ja direkte Ansprechpartner für die Mieter der Gagfah sind.

Diese bisherigen Ergebnisse des Workshops lassen hoffen. Hoffen, dass der Stadtteil bald aufgewertet ist und dann lebens- und liebenswert bleibt. Erste Schritte sind schon getan. Bis zum Jahr 2013 soll ein Park fertig gestellt und Spiel- und Bolzplätze erneuert sein. Und natürlich sollen auch die Bewohner mitreden – über einen repräsentativen und kulturübergreifenden Bewohnerbeirat. Wenn das alles klappt, könnte aus der „Conti-Bronx“ wirklich eine schicke Hufeisensiedlung werden.



So hilf der Mieterbund

Soziales vor Wirtschaft

Ein Verler Ehepaar sollte im hohen Alter seine Wohnung verlieren. Es konnte die Räumungsklage aber abwehren – mit der Hilfe vom Mieterbund OWL.

„Nervenaufreibend war das. Vor allem für meine Frau“, sagt Norbert Gansmann*. Der 78-Jährige klingt müde, erschöpft. Das Ehepaar hat drei Kündigungen bekommen. Hinter ihnen liegt ein jahrelanger Streit mit dem Vermieter, der in einem Gerichtsurteil gipfelte.

Dabei haben sich Mieter und Vermieter lange gut verstanden. Die Gansmanns waren 1998 in das Zweifamilienhaus in Verl im Kreis Gütersloh eingezogen. Sie wohnten oben, die Vermieter unten. Alles war in bester Ordnung bis sich die Vermieter scheiden ließen. Der Mann zog aus, später auch seine Frau. Die Wohnung stand zuerst leer, dann begann der Vermieter sie umzubauen – oder wie Norbert Gansmann es nennt „in Schutt und Asche zu legen“.

Da ging es los mit den Kündigungen. Die erste begründete der Vermieter mit „mietrechtlichen Verfehlungen“, die den alten Herrschaften aber nicht nachzuweisen waren; die dritte dann mit Eigenbedarf. Der Mann führte seine finanziellen Verhältnisse ins Feld: Seine kleine Rente zwänge ihn, in die Wohnung der Mieter zu ziehen, ist in Unterlagen des Gerichts zu lesen. Zudem sei die Miete der Gansmanns so niedrig, dass er Verluste mache. Er könne noch nicht einmal die Wohnung im Erdgeschoss renovieren. Geschätzte Kosten: 60.000 Euro. Soweit der Vermieter.

„Wir waren und sind ja gar nicht in der Lage, einen Umzug zu bewältigen“, sagt Norbert Gansmann. Der Senior ist durch Leiden an Wirbelsäule, den Hüften und Verdauungstrakt schwerbehindert. Auch seine 75 Jahre alte Frau hat schon zwei künstliche Hüften. Klar, dass die beiden



sich gegen den drohenden Wohnungswechsel wehrten – mit Hilfe des Mieterbundes Ostwestfalen Lippe und Umgebung.

Die Rechtsberaterin Daniela Mendeburrek übernahm den Fall. Sie wies die Kündigung zurück: „Der Mann kann ja nicht die Erdgeschosswohnung durch seine Umbauten verwüsten und dann seinen Mietern in der anderen Wohnung wegen Eigenbedarf kündigen“. Zudem legte die Rechtsberaterin Widerspruch gegen die Kündigung aus sozialen Gründen ein. Die Gansmanns seien in dem Quartier verwurzelt und den kranken und behinderten Senioren sei ein Umzug nicht zuzumuten.

Das sah auch der Richter des Amtsgerichts Gütersloh im März dieses Jahres so – nachdem er zwischen den wirtschaftlichen Interessen des Vermieters und den sozialen Bedürfnissen der Mieter abgewogen hatte. Das Alter und die gesundheitlichen „Umstände überwiegen das Interesse des Klägers, sein Wohneigentum selbst zu bewohnen“, heißt es in der Urteilbegründung. Die finanzielle Misere

möchte der Richter nicht glauben. Schließlich hatten sich die Gansmanns bereit erklärt, mehr Miete zu zahlen. Den Vermieter interessierte das aber nicht. Deshalb schlussfolgerte der Richter: „Wenn er jedoch kein Interesse daran zeigt, einen attraktiveren Mietzins und damit einen Gewinn aus der Vermietung zu erzielen, kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass seine Finanzen ein wesentliches Motiv für die Kündigung darstellten“.

„Wir dürfen bleiben. Dieses Urteil hat uns sehr erleichtert“, sagt Norbert Gansmann. Danach wollten er und seine Frau einfach nur Ruhe haben. „Aber es kann der Frömmste nicht friedlich leben, wenn es dem Nachbarn nicht gefällt“, zitiert der Senior ein altes Sprichwort. Der Vermieter hat dem Ehepaar jetzt wieder gekündigt. Zum vierten Mal. Das erzählt Norbert Gansmann und klingt dabei sehr müde. „Wir haben alles zum Mieterbund gegeben. Da fühlen wir uns aufgehoben. Die nehmen das schon in die Hand“.

*Der Name ist der Redaktion bekannt.



Qualifizierte Mietspiegel fortgeschrieben

Mehr in Höxter

In Höxter wurde der Mietspiegel auf der Grundlage von Daten des statistischen Bundesamtes fortgeschrieben. Das ist möglich, wenn vor Ort zwei Jahre keine Daten erhoben wurden. Der Mietindex liegt in Höxter jetzt 2,3 Prozent über den alten Werten. Der Anstieg entspreche

den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Höxter und sei daher akzeptabel, sagte der Geschäftsführer des Mieterbundes OWL, Joachim Knollmann. Der Mietspiegel kann auf der Homepage verein@mieterbund-owl.de eingesehen werden.

Weniger im Nordkreis Gütersloh

In Norden des Kreises Gütersloh sind die Werte des Mietspiegels für mittlere Wohnlagen um durchschnittlich vier Prozent gesunken. Diese neuen Werte wurden durch eine umfangreiche Datenerhebung ermittelt, die auch dokumentiert ist.

Für unsere Mitglieder gilt wie immer: Stimmen Sie Mieterhöhungen nicht einfach zu und vor allem – zahlen Sie nicht gleich.

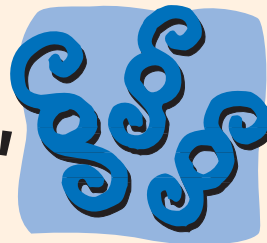
Kommen Sie vorher zu uns. Wir prüfen die Forderungen Ihres Vermieters.

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

Baujahr	Wohnlage	Preis pro qm	Wohnlage	Preis pro qm
1.1.1950-31.12.1959	normal	3,43 - 5,00	gut	4,60 - 5,88
1.1.1960-31.12.1969	normal	3,50 - 4,92	gut	4,18 - 5,00
1.1.1970-31.12.1979	normal	4,06 - 5,27	gut	4,50 - 5,59
1.1.1980-31.12.1989	normal	4,29 - 5,63	gut	4,60 - 6,15
1.1.1990-31.12.1999	normal	4,29 - 5,91	gut	5,21 - 6,50
ab 1.1.2000	normal	4,00 - 5,97	gut	5,20 - 7,10

Recht gesprochen

Erst ankündigen, dann bauen



Vermieter dürfen nur mit Baumaßnahmen beginnen, wenn sie diese vorher rechtzeitig angekündigt haben. Das hat das Amtsgericht Lemgo klargestellt.

Das Gericht hatte im vorliegenden Fall Baumaßnahmen durch eine einstweilige Verfügung gestoppt, weil der Vermieter

die gesetzlich vorgeschriebene Ankündigungsfrist nicht eingehalten hatte. Die gelte im Einzelfall auch für Arbeiten außerhalb der Wohnung, entschied der Richter. Zum Beispiel, wenn Lärm und Schutz die Mieter beeinträchtigen.

(AG Lemgo 20 C 116/11)

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 3 · 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

