

2012

## GROSSE HERAUSFORDERUNGEN

---

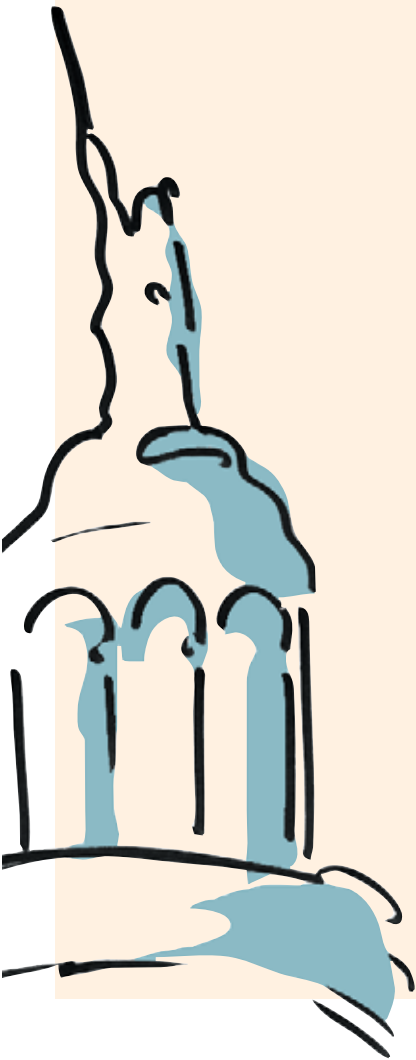


**Hilfe**

**KÜNDIGUNGEN  
ABGEWEHRT**

**Mietspiegel**

**NEUES FÜR DETMOLD  
UND LIPPSTADT**



## Rückblick – Ausblick

Liebe Mitglieder,

Das Jahr 2011 liegt hinter uns. Für unseren Verein war es ein ereignisreiches Jahr: In unseren sieben Bezirken haben Sie sich versammelt und haben Ihre Delegierten gewählt, die wiederum unseren neuen Vorstand gewählt oder vielmehr den alten bestätigt haben.

Und wir haben die Delegiertenversammlung des DMB-NRW in Bielefeld mit ausgerichtet. Dort wurden zukunftsweisende Satzungsänderungen beschlossen und ein neuer Vorstand gewählt, dem auch wieder unser Geschäftsführer angehört.



Nicht zu vergessen: Unser Verein ist im Sommer 25 Jahre alt geworden. Das haben wir mit einem kleinen Fest in Bielefeld und mit einem Tag der offenen Tür in Paderborn gefeiert. Und in Höxter konnten wir eine eigene Geschäftsstelle eröffnen und endlich die provisorische Beratung im St.-Petri-Stift beenden.

Auch in diesem Jahr gibt es viel zu tun: Die geplante Mietrechtsreform droht Mieter bei energetischen Sanierungen stärker zu belasten. Wohnungen für große Familien werden knapp – ebenso die günstige kleine Wohnungen. Wir setzen uns dafür ein, dass alle angemessene Wohnungen zu bezahlbaren Mieten finden können. Deshalb werden wir sehr genau beobachten, wie die „Heuschrecken“ mit ihren Wohnungen umgehen. Und natürlich werden wir darauf achten, wie das Land NRW die neue Sperrfristverordnung gestaltet. Auch Bielefeld und Paderborn müssen als ein Gebiet ausgewiesen werden, in dem die Mieter geschützt sind, wenn ihre Wohnungen verkauft werden.

Diese Herausforderungen werden wir meistern. Denn: Gemeinsam sind wir stark.

Ihr  
Wolfgang Spanier



## Verbraucherzentrale

# Mehr als Rechtsberatung

Klar, der Mieterbund hilft weiter bei allen Mieterfragen. Wir stehen Ihnen zum Beispiel zur Seite, wenn Sie Ihre Wohnung übergeben oder berechnen die Größe Ihrer Wohnung professionell. Aber wir bieten mehr als das: Sie können auch bestimmte Leistungen der Verbraucherzentralen kostenlos nutzen. Die Kollegen in den Beratungsstellen unterstützen Sie bei Problemen mit Kauf- und Ratenverträgen oder auch wenn Sie den Eindruck haben, dass Handwerker, Kundendienste oder Drückerkolonnen Sie über den Tisch gezogen haben. Einzige Voraussetzung: Sie müssen nur Ihren Mitgliedsausweis in der Verbraucherzentrale vorlegen. Nutzen Sie diese Möglichkeit.

## Leserbrief

# Urteil sollte gerecht sein

Mieter mussten eine schützende Plane von ihrem Carport nehmen. Das hatte das Amtsgericht Lemgo verfügt, weil es das Eigentumsrecht des Vermieters durch die Plane beeinträchtigt sah. Über dieses Verfahren haben wir in unserer Rubrik „Recht gesprochen“ berichtet (Mieterzeitung 6/2011). Dazu schreiben uns die betroffenen Mieter:

„Wir möchten noch einmal betonen, dass nur wir angezeigt wurden und die anderen Mieter der Carporte die „Verkleidung“ noch heute zum Schutz ihrer Autos davor haben und dieses schon seit acht Jahren.

Auf Rat des Richters ist unser Auto jetzt im Winter mit einem Plastiküberzug bezogen. Das Carport haben wir gekündigt, und das Auto steht jetzt – aber wenigstens kostenlos – auf der Straße!

Normalerweise sollte ein Urteil gerecht sein. Wir verstehen diese Ungerechtigkeit nicht und bedauern das Gericht, dass es sich mit solchen „Lapalien“ beschäftigen muss. Nur Recht hat auch mit Gerechtigkeit zu tun. Der eine wird für Unrecht bestraft und der andere nicht?“

Jürgen und Isolde Pfähler  
Bad Salzufen



## So hilft der Mieterbund

# »Das geht an die Nieren«

**J**utta Castrup\* sollte einen neuen Mietvertrag mit schlechteren Konditionen unterschreiben – oder ausziehen. Zum Glück hatte sie den Mieterbund an ihrer Seite.

Auch wenn es einen Wohnungsmarkt gibt. Irgendeine Ware ist die Wohnung nicht. Sie ist etwas Besonderes, ein soziales Gut. In der Wohnung fühlt man sich zu Hause, sicher und aufgehoben. So war es auch bei Jutta Castrup – bis im Mai vergangenen Jahres ein Brief alles veränderte.

Wenn sie den ihr angebotenen neuen Mietvertrag nicht unterzeichne, sei das Mietverhältnis beendet und sie müsse ausziehen. „Notfalls“, schrieb der Anwalt ihres Vermieters, werde er „eine Räumungsklage erheben“. Der Brief hat Jutta Castrup geschockt. Wie sollte sie in einer Woche eine neue Wohnung finden, hat sie sich gedacht und sich dabei schon ausgemalt, wie ein LKW vorfährt, Möbelpacker in ihre Wohnung drängen und sie dann mit all ihren Sachen auf der Straße steht. „Das ging an die Nieren“, erinnert sich die Bielefelderin.

Die Probleme begannen als der Hausbesitzer vor einigen Jahren wechselte. Den neuen Vermieter störte der alte Vertrag mit sehr guten Konditionen. Die niedrige Miete zum Beispiel oder auch, dass die Nebenkosten teilweise schon in der Miete enthalten sind. Er wollte die Nebenkosten anders berechnen und forderte mehr Geld von der Mieterin. Deshalb ging Jutta Castrup zum Mieterbund Ostwestfalen-Lippe. Dort riet ihr die Rechtsberaterin Verena Georgi, erst zu zahlen, wenn die Nebenkostenabrechnungen nachvollziehbar sind.

Statt diese Sache zu klären, schickte der Vermieter eine „Änderungskündigung“. Sein Ziel: Er kündigt den alten Vertrag und Jutta Castrup unterschreibt einen neuen mit für sie schlechteren Konditio-



nen. „Darauf müssen wir gar nicht reagieren, denn so eine Änderungskündigung gibt es im Mietrecht überhaupt nicht“, sagte die Rechtsberaterin. Den Vermieter klärte sie über die Rechtslage auf: Sein neuer Vertrag sehe umfassend neue Regeln für die Nebenkosten und die Instandhaltung vor und damit auch höhere Kosten für die Mieterin. Laut Gesetz ist aber eine „Änderungskündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen“.

Jutta Castrup beherzigte den Rat von Verena Georgi und unterschrieb nichts. Aber dann kam dieser Brief, in dem ihr der Anwalt des Vermieters mit einer Räumungsklage drohte. „Der wollte mich einfach nur raushaben. Ich fand das schrecklich und ungerecht“, erzählt die Bielefelderin. Schließlich lebt sie schon viele Jahre in der Wohnung, hat nie Ausstände gehabt oder sich etwas zu Schul-

den kommen lassen. Und dann das! Da hat sie sich vor lauter Sorge in schlaflosen Nächten immer wieder gefragt: „Was sind das für Menschen, die so mit einem umgehen?“

Eine Antwort auf diese Frage hat die Bielefelderin zwar nicht, aber ihr Problem ist inzwischen gelöst. Der Mieterbund hat den Vermieter eines Besseren belehrt. Kündigung, Änderungskündigung und natürlich auch die Räumungsklage sind vom Tisch – „aufgrund drohender langwieriger, juristischer Prozesse“, wie es im Schreiben des Vermieters heißt.

Jutta Castrup ist erleichtert. Die Nebenkosten-Geschichte ist zwar immer noch nicht geregelt, aber die Mieterin kann sich wieder sicher fühlen in ihrer Wohnung. „Ich bin Frau Georgi und dem Mieterbund wahnsinnig dankbar“.

\*Der Name ist der Redaktion bekannt



# Neue Mietspiegel 2012

## Detmold

Der qualifizierte Mietspiegel in Detmold hat nach vier Jahren neue Werte bekommen. Diese Werte hat Professor Wolfgang Hagedorn an der Fachhochschule Detmold wissenschaftlich fundiert erhoben. An der Beschlussfassung des Mietspiegels war selbstverständlich auch unser Verein beteiligt.

Neu ist, dass in diesem Mietspiegel auch die Energiebilanz eines Gebäudes berücksichtigt ist. Dieses Kriterium kann also in Zukunft bei einem Streit über die Miethöhe herangezogen werden.

Die Werte sind erfreulicherweise seit dem Jahr 2008 durchschnittlich nur um 2,5

Prozent gestiegen. Wichtig ist aber, dass beim neuen Detmolder Mietspiegel auch die Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Daher empfehlen wir Ihnen: Wenn Ihr Vermieter mehr Miete verlangt, kommen Sie zu uns und lassen Sie von uns prüfen, ob die Mieterhöhung berechtigt und rechtmäßig ist.

Ortsübliche Mieten			
Wohnlagen	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
1-Einfache	2,93 €	4,05 €	5,29 €
2-Mittlere	3,67 €	4,90 €	6,28 €
3-Gute	4,42 €	5,75 €	7,60 €
4-Beste	5,62 €	6,90 €	8,93 €

## Lippstadt

Die Grundlage für den Mietspiegel Lippstadt haben Daten der Stadt, des Haus- und Grund Eigentümergevereins und unseres Vereins geliefert. Mittels dieser Daten wurde der Mietspiegel fortgeschrieben. Die Werte sind seit dem Jahr 2008 recht stabil. Aber auch hier gilt: Wir beraten Sie gern, wenn Ihr Vermieter den Mietzins anhebt.

Ortsübliche Mieten	
Baujahr	Mietspanne
bis 20.06.1948	4,20 € - 4,60 €
21.06.1948 - 31.12.1959	4,40 € - 4,95 €
01.01.1970 - 31.12.1979	4,60 € - 5,20 €
01.01.1980 - 31.12.1989	5,00 € - 5,50 €
01.01.1990 - 31.12.1999	5,10 € - 5,80 €
ab 01.01.2000	5,50 € - 6,40 €



Beim Tag der Offenen Tür in Paderborn

## 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

