

**Mietspiegel**

**BÜNDE HAT EINEN NEUEN**

---

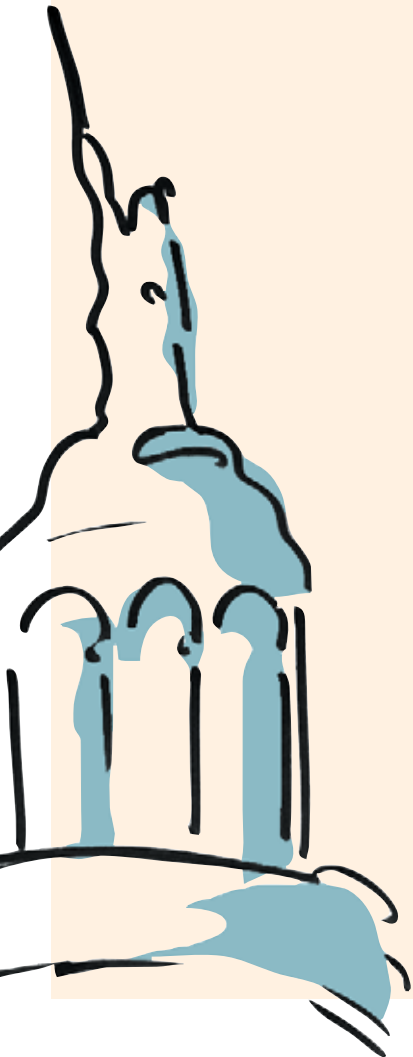


**Politik**

**NEUES VOM LAND**

**So hilft der Mieterbund**

**NACHMESSEN LOHNT SICH**



## Landesregierung

## Neues vom Land

**Erfahrener Politiker:**

Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr.

Quelle: Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr

Die neue rot-grüne Landesregierung hat sich aufgestellt und in einem Koalitionsvertrag ihre Ziele beschrieben. Die neue Landesregierung hat Wohnen als „Zukunftsthema“ erkannt. Darauf deutet nicht nur das Kapitel „Zukunftsthema Wohnen“ im Koalitionsvertrag. Sondern vor allem, dass es endlich wieder ein eigenes Ministerium „Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr“ gibt, dessen Spitze mit dem erfahrenen Politiker Michael Groschek besetzt ist. Der Mann war unter anderem Generalsekretär der SPD in NRW und neun

Jahre lang Landtagsabgeordneter.

Der Koalitionsvertrag liest sich mieterfreundlich. Darin formuliert die neue rot-grüne Landesregierung als Ziele unter anderem: ein breit gefächertes Wohnungsangebot in allen Preissegmenten, attraktive Wohnumfelder in sozial stabilen Quartieren und einen wirksamen Mieterschutz. Sie will gegen Ende des Jahres prüfen, ob die Gebiete erweitert werden können, in denen eine längere Kündigungssperrfrist nach der Umwandlung in Eigentumswohnungen gilt. Bielefeld gehört bisher nicht zu diesem Gebiet. „Zu Unrecht“, sagt Joachim Knollmann vom Mieterbund Ostwestfalen-Lippe. Er hofft, dass die Stadt noch in die Gebiete mit längerer Sperrfrist aufgenommen wird.

Die Landesregierung will sich auch weiterhin für die soziale Wohnraumförderung stark machen. Dafür hat der Bund bisher 97 Millionen Euro an das Land NRW gezahlt. Diese Zahlungen sollen Ende 2013 auslaufen. Hier setzt sich die Landesregierung schon jetzt dafür ein,

dass der Bund die Zahlung fortsetzt. Voraussetzung dafür ist, dass die Fördermittel des Bundes an den Zweck des sozialen Wohnungsbaus gebunden sind.

Ein entsprechendes Gesetz hat die Landesregierung bereits auf den Weg gebracht. Offen ist aber noch, ob die landeseigene soziale Wohnraumförderung weiterhin mit einem Fördertopf von 850 Millionen Euro ausgestattet bleibt. Das ist zwar das erklärte Ziel der Landesregierung ist. Allerdings könnten noch Teile des Geldes dem allgemeinen Sparzwang zum Opfer fallen.

Wie wichtig die Förderung des sozialen Wohnraums ist, zeigt ein Blick auf Bielefeld. Hier ist die Zahl der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen innerhalb von zehn Jahre von rund 18.500 auf knapp 12.700 gesunken. Aller Voraussicht nach wird sich dieser rückläufige Trend fortsetzen. Auch andernorts werden die Wohnungen in bestimmten Segmenten knapp. Eine Studie des „Eduard Pestel Instituts für Systemforschung“ prognostiziert, dass bereits in fünf Jahren im Kreis Paderborn 1.100 Mietwohnungen fehlen werden.

Die Landesregierung verspricht im Koalitionsvertrag auch, die Ergebnisse der Enquete Kommission Wohnen zu sichern, zu veröffentlichen und in ihre Politik einbeziehen. Diese Kommission soll Vorschläge entwickeln, wie dem Gebaren der „Heuschrecken“ wirksam begegnet werden kann. Als „Heuschrecken“ werden Fonds bezeichnet, die Wohnungsbestände mit dem Ziel aufkaufen, möglichst große Gewinne einzustreichen. Dabei bleiben oft die Mieter und Investitionen in dem Bestand auf der Strecke. Das hatte die Enquete Kommission auch in Bielefeld-Senestadt festgestellt, wo die Gagfa rund 500 Wohnungen besitzt. Im kommenden Jahr will die Kommission ihre Ergebnisse vorlegen. Dann ist die Landesregierung gefragt.



## So hilft der Mieterbund

# Nachmessen lohnt sich

**E**ine Bielefelderin bekommt dank Mieterbund fast 2.500 Euro zu viel gezahlter Miete zurück.

Susanne Räber\* hat zuerst der Zufall geholfen und später dann der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe. Die Bielefelderin hatte sich mit ihrer Nachbarin unterhalten. Das Gespräch kam ganz zufällig auf die Größe der Wohnungen, die eigentlich hätten gleich groß sein müssen. Die Mietverträge sagten aber etwas anderes. Susanne Räber griff zum Zollstock und stellte fest, dass ihre Wohnung wirklich kleiner war als die im Mietvertrag angegeben 150 Quadratmeter. Grund genug, den Profi vom Mieterbund OWL messen zu lassen. Das Ergebnis: 132,08 Quadratmeter. „Der große Unterschied kam vor allem zustande, weil der Vermieter die knapp 60 Quadratmeter große Terrasse zur Hälfte angerechnet hatte“, erklärt die Juristin Verena Georgi vom Mieterbund. Die Wohnflächenverordnung erlaube zwar, für die Fläche von einem Balkon oder einer Terrasse bis zu 50 Prozent des Quadratmeterpreises zu berechnen. Aber dieses Maximum darf nur bei besonderen Merkmalen verlangt werden, wenn die Terrasse in einem besonders guten Zustand ist oder nach Süden raus geht. Das war aber bei Susanne Räber nicht der Fall. Deshalb hätte der Vermieter ihre Terrasse nur zu 25 Prozent veranschlagen dürfen. Die Wohnfläche wick also elf Prozent von den Angaben im Mietvertrag ab. Eine Größenordnung, die Gerichte als „erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung“, also als Mangel bewerten.

Susanne Räber war ärgerlich. „Das war doch eine richtige Geschäftemacherei“. Der Vermieter habe darauf gesetzt, dass seine maximale Anrechnung der Terrasse nicht auffalle. „Dann ist das ganze Lügenkabinett zusammengebrochen“, meint die 46-jährige Maklerin. Ihre schlechte Meinung über den Vermieter hängt sicher mit



der Vorgeschichte zusammen. Die Wohnung, in die sie mit ihren drei Kindern gezogen war, sei zwar wunderschön gewesen. Die Terrasse, den Keller, das Treppenhaus und auch die Garage beurteilt die Mieterin als „furchtbar schäbig“. Der Vermieter hatte ihr beim Einzug zwar versprochen, alles machen zu lassen. Aber es passierte nichts. Und jetzt noch die falschen Größenangaben im Mietvertrag. Susanne Räber: „Ich fühlte mich richtig betrogen. Bei solchen Leute wollte ich nicht weiter wohnen“. Sie kündigte.

Der Mieterbund forderte für Susanne Räber knapp 2.500 Euro zu viel gezahlter Miete zurück. Der Vermieter beharrte auf seine Flächenberechnung, zog vor Gericht und verlor. Die Terrasse weise „keinerlei Ausstattungs- und Lagemerkmal auf, die eine höhere Einstufung rechtfertigen würden“, heißt es in dem Urteil, das die Einschätzung des Mieterbundes

zur Flächenberechnung der Terrasse bestätigt. Susanne Räber bekam also im vollen Umfang Recht.

Die Mieterin ist zufrieden – wieder einmal. Seit acht Jahren ist sie Mitglied im Mieterbund und hat nur gute Erfahrungen gemacht. Eingetreten ist sie damals, weil sie eine Nebenkostenabrechnung nicht nachvollziehen konnte. Später ging es um Schönheitsreparaturen oder darum, dass ein Vermieter die Kautions nicht auszahlen wollte. „Das war ein Schreiben vom Mieterbund oder eine Verhandlung vor Gericht und die Sache war durch“, sagt Susanne Räber. „Mit dem Mieterbund war das Recht immer auf meiner Seite“.

\* Der Name ist der Redaktion bekannt.



## Mietspiegel

# Neuer Mietspiegel Bünde

Zwölf Jahre hat der alte Mietspiegel gegolten; jetzt hat Bünde einen neuen. Damit können die Mieter und Vermieter hier die Miethöhe am Markt wieder realistisch einschätzen und einen angemessenen Mietzins vereinbaren, wenn sie einen neuen Mietvertrag abschließen. Vorher war das kaum noch möglich, weil der Mietspiegel so veraltet war.

Der neue Mietspiegel hat nicht nur realistische Werte, sondern er ist auch über-

sichtlicher geworden. Dazu wurden Baujahrsgruppen und Wohnungsgrößen zusammengefasst.

Bestandsmieter brauchen sich übrigens keine Sorgen zu machen. Das Mietrecht sichert, dass ihre Mieten nicht uferlos steigen. Ob Sie nun Neu- oder Bestandsmieter sind – kommen Sie zu uns bevor Sie einer Mieterhöhung zustimmen.

### Ortsübliche Mieten (ab 1. Juli 2012)

Baujahr	Größe in qm	Größe pro qm in Euro
bis 1960	bis 60	4,09 - 6,84
	60 - 80	4,38 - 5,63
	über 80	3,90 - 5,60
1948 - 1960	bis 60	4,00 - 6,10
	60 - 80	3,90 - 6,00
	über 80	3,60 - 5,90
1961 - 1980	bis 60	5,00 - 6,75
	60 - 80	4,80 - 6,40
	über 80	4,10 - 5,90
1981 - 1994	bis 60	4,64 - 8,30
	60 - 80	4,50 - 8,30
	über 80	4,10 - 5,83

## Urteil

# Interesse nachweisen

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist nur gültig, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nachweist. Das hat das Amtsgericht Lemgo klagestellt. Dieses berechnete Interesse liegt nur dann vor, wenn der Vermieter, seine Familie oder Angehörige die Räume benötigen und den ernsthaften Wunsch haben, die gekündigte Wohnung zu beziehen.

Der ernsthafte Wunsch kann aber bezweifelt und damit die Kündigung angefochten werden, so das Gericht. Zum Beispiel wenn derjenige, für den die Wohnung gekündigt wird, noch nicht einmal den Grundriss der Wohnung kennt und keine Vorstellung darüber hat, wie er die Wohnung möbliert will. (AG Lemgo 19 C 434/11)

## 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  
Corbiestraß 11  
37671 **Höxter**  
Tel. 05271/9669900  
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

