

**Britenabzug**

**FOLGEN FÜR WOHNUNGSMARKT**

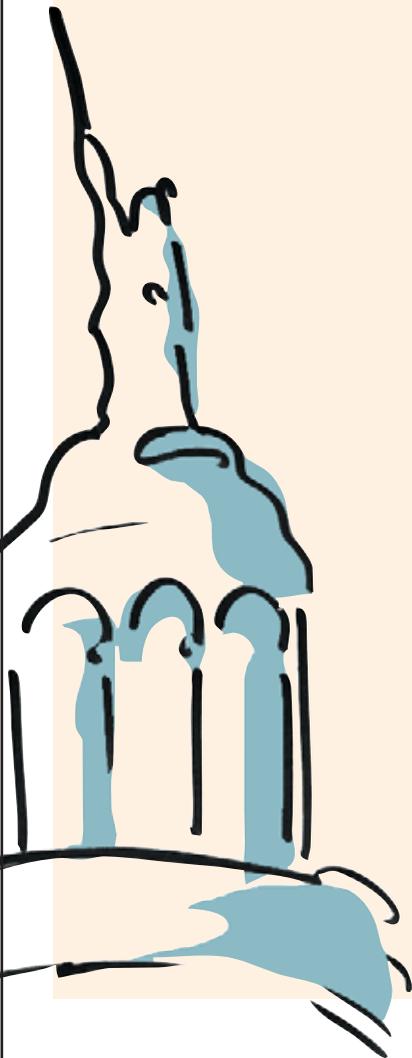


**»Alter Dreisch«**

**MIETER ERREICHEN  
IHR ZIEL**

**So hilft der Mieterbund**

**MEHR ALS 7.000 EURO  
GESPART**



## Nach dem Abzug britischer Soldaten

# Briten lassen Wohnungen zurück

**D**as britische Militär zieht ab. Schon in zwei Jahren sollen die ersten der rund 7.800 Soldaten von Ostwestfalen-Lippe nach Großbritannien versetzt werden.

Bis zum Ende des Jahrzehnts werden die Kasernen und die Militärgelände geräumt sein. Riesige Flächen sind das – rund 380 Hektar allein in Gütersloh, fast ebenso viel in Paderborn.

Mit dem Abzug der Soldaten und ihrer Familien werden auch viele Wohnungen

in der Region frei. Etwa 1.500 sollen es in Paderborn sein. Rund 1.000 in Gütersloh. Ein Teil davon gehört der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Unklar ist aber noch, ob und wie viele Wohnungen verkauft oder auf anderem Wege dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Das hängt sicher auch vom Zustand der Wohnungen ab. Deshalb soll die Landesgesellschaft NRW Urban den Bestand prüfen und die Wohnungen in Kategorien bewerten: Wohnungen der Kategorie Rot sollen aufgegeben werden. Die Kate-

gorie Gelb gilt als renovierungsbedürftig und Grün als gut zu vermarkten.

Derzeit wird noch diskutiert, wie sich der Wohnungsmarkt entwickelt, wenn die Briten abziehen. Werden die Mieten sinken, weil der Markt von vielen Wohnungen überschwemmt wird? Oder lässt sich vielleicht mit diesen Immobilien der dringend benötigte Wohnungsbedarf für einkommensschwache Bürger decken?

In diese Diskussion werden wir uns vom Mieterbund Ostwestfalen-Lippe einmischen – im Sinne der Mieter natürlich.

## Am »Alten Dreisch« in Bielefeld

# Widerstand lohnt sich

**I**n der Bielefelder Siedlung »Alter Dreisch« haben sich Bewohner gemeinsam gewehrt – mit Erfolg.

Fast doppelt so viel Miete sollten die Bewohner vom »Alten Dreisch« zahlen (siehe Mieterzeitung 5/2012).

Dabei hatten die Stadt und die LEG 1989 in einem Vertrag Mieterhöhungen bis zum Jahr 2014 ausgeschlossen: Dieser besondere Schutz von Mietern liegt in der Geschichte der Siedlung begründet. Hier sollten vom Nazi-Regime Verschleppte, Zwangsarbeiter und heimatlose Ausländer eine neue Heimat finden.

In der Bürgerinitiative »Alter Dreisch« wehrten sich die Mieter gegen die Forderungen des Wohnungsverwalters – und hatten auch durch die Unterstützung des Mieterbundes Erfolg: »Die Mieterhöhungen sind auf 20 Prozent reduziert«, teilte Sandra Cooper von der Initiative mit. Und Mieter, die die Erhöhung bereits gezahlt hatten, bekommen ihr Geld zurück. Außerdem hat der Eigentümer abgemahnte Mängel behoben.

»Das ist ein schöner Erfolg, der zeigt, dass gemeinsames Engagement, Beharrlichkeit und Zielstrebigkeit zum Ziel führen«, sagt Joachim Knollmann, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL.



## So hilft der Mieterbund

# »Ich will wissen, wofür ich zahle«

**E**in Vermieter hat von einem Bielefelder Ehepaar Tausende Euro verlangt. Damit ist er nicht durchgekommen – Dank Mieterbund.

Das Ehepaar K. wohnt gern in der Bielefelder Altstadt. Keine Frage. Aber richtig wohl fühlen sie sich nicht und das liegt an dem Ärger mit der Hausverwaltung. Der Eigentümer, ein dänischer Investor, hat das Areal zwischen Gold- und Ritterstraße mit ihrer Wohnung und 26 weiteren, vielen Büros, Geschäften und Gastronomie zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst. Das hat das Ehepaar K. nicht gestört, als sie im Sommer 2008 einzogen. Komisch war nur, dass der Verwalter nicht antwortete, als sie wissen wollten, wie er denn die Betriebskosten für diese Wirtschaftseinheit berechnet.

Bei der ersten Nebenkostenabrechnung sollten die Mieter rund 700 Euro nachzahlen, später waren es sogar über 2.000 Euro. Statt das Geld zu überweisen, versuchten sie, die Abrechnung zu verstehen. Vergeblich. Sie schrieben Briefe an den Verwalter, bekamen aber keine Antwort. Dann sind sie zum Mieterbund gegangen und haben die ganze Sache an die Rechtsberaterin Verena Georgi übergeben. Auch ihre Schreiben blieben ohne Antwort – bis dann 2012 die Klage kam. Die Mieter sollten fast 7.600 Euro hinblättern für Nebenkosten, eine Mieterhöhung plus fünf Prozent Zinsen. Diese Summe hat beide geschockt – und den Kampfgeist von Herrn K. geweckt: »Ich habe keine Lust, tatenlos zuzusehen und einfach nur zu zahlen«. Er geht davon aus, dass der Verwalter die Betriebskosten zu hoch ansetzt und auch nicht immer korrekt verteilt hat.

»Dabei verursachen manche gewerbliche Mieter hohe Kosten«, erklärt der pensionierte Betriebswirt. Zum Beispiel bei der Müllentsorgung. Plätze in der Tiefgarage sind an Leute vermietet, die nicht Mieter



fotolia

### Die Berechnung von Nebenkosten muss nachvollziehbar sein.

in diesen Häusern sind. Sie verbrauchen aber Strom. Und was ist eigentlich mit den Kosten, die durch leerstehende Büros und Wohnungen auflaufen? »Betriebskostenabrechnungen von solchen Wirtschaftseinheiten sind für Laien weder verständlich noch kontrollierbar«, sagt Frau K. und rät: »Wenn man das Gefühl hat, dass da irgendwas nicht stimmt, sollte man zum Mieterbund gehen«.

Für die K's hat sich das gelohnt. Das Amtsgericht Bielefeld hat die Klage des Verwalters abgewiesen. Die Begründung: Die Abrechnungen sind »gedanklich und rechnerisch nicht nachvollziehbar«, unter anderem, weil nicht klar ist, wie der Hausverwalter die Kosten aufteilt und auch keine Belege beibringt. Mit dem Urteil sind alle Forderungen vom Tisch.

Aber der Kampf geht weiter. Der Hausverwalter will nach wie vor mehr Miete haben. Auch die letzte Nebenkostenabrechnung scheint nicht in Ordnung zu sein. »Ich nehme das nicht hin«, sagt Herr K. »Ich will wissen, wofür ich bezah-

le und werde das gegebenenfalls mit einer Gegenklage klären«. Er ist verärgert. Auch weil der Verwalter die Briefe des Mieterbundes als »unerquicklichen Schriftverkehr mit Ihrem Mieterverein« bezeichnet hat, als Herr K. seine Rechte als Mieter wahrgenommen hat. Zudem hat sich der Verwalter geweigert, den K's einen Parkplatz zu vermieten, solange sie seine Forderungen nicht erfüllen. K.: »Da fühle ich mich erpresst«.

Das Ehepaar K. hofft, dass sich die Mieter zusammentun und wehren. Aber das ist schwierig, weil man sich in einem großen Komplex nicht so gut kennt. Immerhin hat das Ehepaar schon einen Nachbarn für den Mieterbund gewonnen. Vielleicht werden es ja noch mehr.

### Korrektur in eigener Sache

In der Mieterzeitung 2/2013 hat sich in dem Bericht »Zum Recht verholfen« bedauerlicherweise ein Fehler eingeschlichen. In dem beschriebenen Fall lag die Rechtsberatung nicht bei Angelika Kellner, sondern bei Thomas Saak. Wir bitten diesen Fehler zu entschuldigen.



Mietspiegel

## Höhere Werte in Lemgo

In Lemgo wurde der Mietspiegel turnusgemäß nach zwei Jahren fortgeschrieben. Die Werte ergeben sich aus neu erhobenen Daten und spiegeln damit die Ent-

wicklung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt wieder. Durchschnittlich stiegen die Werte in Lemgo um sechs Prozent.

**Auch hier gilt: Stimmen Sie einer Mieterhöhung nicht einfach zu. Lassen Sie die Forderung Ihres Vermieters von uns prüfen.**

Baujahr	Wohnlage	Min.	Mittel	Max.	Wohnlage	Min.	Mittel	Max.
bis 1948	Mittlere	3,20	3,80	4,40	Gute	3,50	4,00	4,70
1949 - 1958	Mittlere	3,40	4,00	4,60	Gute	3,60	4,30	4,90
1959 - 1968	Mittlere	3,50	4,20	4,80	Gute	3,80	4,60	5,20
1969 - 1978	Mittlere	3,70	4,50	5,10	Gute	4,20	4,90	5,60
1979 - 1988	Mittlere	4,00	4,60	5,30	Gute	4,60	5,40	6,20
1989 - 1998	Mittlere	4,50	5,40	6,20	Gute	4,90	5,70	6,70
1999 - 2008	Mittlere	4,70	5,60	6,50	Gute	5,20	5,90	7,00
ab 2009	Mittlere	5,00	5,90	6,80	Gute	5,40	6,30	7,20

Recht gesprochen

## Nachvollziehbar abrechnen



Die Heizkostenabrechnung muss nachvollziehbar sein. Das hat das Amtsgericht Bielefeld klargestellt. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter Nutzergruppen gebildet und darüber hinaus unzulässigerweise die Heizkosten zu 100 Prozent nach Verbrauch abgerechnet. Wie diese Gruppen sich zusammensetzen, war nicht erkennbar und damit nicht nachvollziehbar. Daher sei die Abrechnung unwirksam, so das Gericht.

(AG Bielefeld 412 C 188/12)

## Nachvollziehbar erhöhen

Ein Vermieter kann sich bei einer Mieterhöhung nicht einfach nur auf den Mietspiegel und eine Standardwohnung berufen. Das hat das Amtsgericht Bielefeld noch einmal deutlich gemacht. Der Vermieter muss vielmehr die im Mietspiegel angegebenen Ausstattungsmerkmale für diese Standardwohnung exakt benennen. Nur so könne der Mieter das Erhöhungsverlangen prüfen. Wenn er das wie in dem verhandelten Fall versäumt, ist seine Forderung nach einer höheren Miete unwirksam.

(AG Bielefeld 412 C 188/12)



## Wechsel in Lippstadt

Ursula Roßbach geht. 20 Jahre hat sie bei uns mit Herz und Seele Vereinsmitglieder betreut – zuletzt in Lippstadt. Jetzt gibt sie die Verantwortung dafür an Christine Fischer ab. Die zwei haben schon in den vergangenen vier Jahren zusammengearbeitet. Die Kontinuität der Arbeit ist also gesichert.

Ursula Roßbach danken wir für ihre engagierte Arbeit und wünschen ihr für die Zukunft alles Gutes.

## 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  
Corbiestraße 11  
37671 **Höxter**  
Tel. 05271/9669900  
Fax 05271/9663633  
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

