

Wohnungsaufsicht

MISSSTÄNDE BESSER BEKÄMPFEN

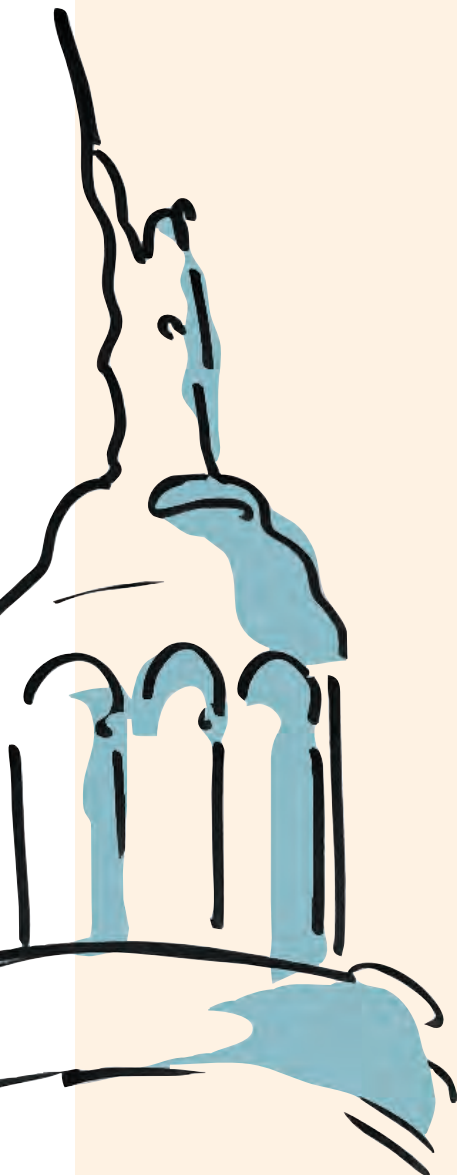


Genug ist genug

**WIDERSTAND
GEGEN LEG**

So hilft

**MEHRERE TAUSEND
EURO GESPART**



Genug ist genug

Über die Praktiken LEG haben wir in der letzten Mieterzeitung schon berichtet. Gegen die formiert sich jetzt auch ein breiter Widerstand in der Bielefelder Siedlung Wellensiek. Anfang Juli haben sich fast 80 Mieter versammelt und beratschlagt, was sie tun können – gegen zum Teil deutlich überzogene Mieterhöhungen.

Besonders perfide: Die LEG setzt in den Mieterhöhungen nicht den Mittelwert an, sondern das Maximum und begründet das in einigen Fällen mit dem Mietspiegel aus dem Jahr 2012, der seit Februar nicht mehr gilt. Zufall oder Vorsatz? Tatsache ist, dass die Werte für Wohnungen die zwischen 1919 und 1977 gebaut wurden höher liegen als in dem aktuellen, gültigen Mietspiegel. Solche Praktiken sind nicht rechtens. Das hat die LEG schon schwarz auf weiß von Gerichten bekommen. Trotzdem macht sie weiter. Das bekommen nicht nur die Mieter im Wellensiek zu spüren. Das wissen wir auch aus unserer Beratung.



Aber genug ist genug. Nehmen Sie die Mieterhöhung nicht einfach hin, auch wenn Sie Angst um Ihre Wohnung haben und die Forderungen auf Sie erst einmal berechtigt wirken. Lassen Sie die Begehrlichkeiten zuerst von uns prüfen. Wir verhelfen Ihnen zu Ihrem Recht gegenüber der LEG. Denn wenn dieser Fall eines zeigt, dann dass Mieter eine kompetente Beratung und eine starke Interessenvertretung brauchen.

Verheerende Zustände bekämpfen

Mit dem neuen Wohnaufsichtsgesetz können Kommunen Wohnungsmisständen besser entgegen wirken.

„Ich habe es gesehen, wie sie gehaust haben“, schrieb ein Nachbar einer Arbeiterunterkunft in Rheda vor anderthalb Jahren auf der Homepage einer Lokalzeitung. „In einer drei Zimmerwohnung werden sie gehalten wie ein Stück Vieh, in den Zimmern stehen Betten übereinander, das sind keine 13 m² sondern, und da neige ich zu Übertreibung 3-5 m² und das ist das Schlimme“.

standards fest: Wohnungen müssen ausreichend beleuchtet und belüftet sein, vor Kälte, Hitze und Feuchtigkeit schützen, heizbar sein, Anschlüsse für Energie, Wasser und Abwasser haben – ebenso wie sanitäre Anlagen und wenn schon keine Küche, dann doch eine Kochnische. Wenn diese Mindeststands nicht eingehalten sind, kann die Kommune den Eigentümer, Vermieter oder Verwalter verpflichten, die Zustände zu verbessern. Wenn der sich weigert oder auch wenn eine Gesundheitsgefährdung vorliegt, kann die Stadt die



Gegen solche Misstände in Unterkünften von Arbeitern der Fleischindustrie in Ostwestfalen-Lippe konnten Kommunen über das Baurecht zwar schon früher etwas unternehmen.

Aber seit Mai verbessert das Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes NRW ihre Möglichkeiten. Den Kommunen müssen jetzt nicht nur die Eigentümer Rede und Antwort stehen, sondern auch Vermieter, Verwalter und andere so genannte Nießnutzer. Wenn es konkrete Anhaltspunkte dafür gibt, dass zu viele Menschen in einer Wohnung leben, dürfen städtische Bedienstete sogar unangemeldet das Grundstück und die Wohnräume betreten, ohne dass Vermieter oder Mieter eingewilligt haben. Allerdings ist so eine Überbelegung erst erreicht, wenn einer Person weniger als 9 m² zur Verfügung stehen – also Verhältnisse herrschen, wie sie der Nachbar aus Rheda beschrieben hat.

Das Gesetz legt aber auch Mindest-

Unbewohnbarkeit erklären und auch ein Bußgeld von bis zu 50.000€ verhängen. Und: Das Gesetz sichert, dass Bewohner sich über den Stand des Verfahrens informieren können.

Dazu müssen sie aber erst einmal ihre Rechte kennen. Vielen Arbeitern der Fleischindustrie dürften dazu die Sprachkenntnisse fehlen. Sie sind also auf wachsame städtische Mitarbeiter angewiesen und auch darauf, dass Kommunen genügend Personal für die Kontrollen abstellen. Denn allein in Rheda-Wiedenbrück gibt es 120 Unterkünfte, in denen Arbeiter aus Polen, Rumänien und Bulgarien wohnen. Ein städtischer Bediensteter wende mindestens die Hälfte seiner Arbeitsstunden dafür auf, die Unterkünfte zu kontrollieren, sagte jüngst Bürgermeister Theo Mettenborg und forderte die Bevölkerung auf, Wohnungsmisstände zu melden.





Mehr als Rechtsberatung

Familie Warkentin hat Dank Mieterbund OWL mehrere Tausend Euro gespart.

Gut, die einbehaltene Miete von rund 660€ musste Familie Warkentin aus Willebadessen im Kreis Höxter zahlen. Das hat das Amtsgericht Warburg im Juni entschieden. Aber das Gericht hat auch entschieden, dass die Warkentins die horrende Betriebskostennachzahlung von fast 4.400€ nicht zahlen müssen.

Die Familie war vor neun Jahren in das Haus gezogen. Eine Haushälfte mit eigenem Garten und Terrasse. Platz für die Kinder. Perfekt. Auch weil, die Verwandtschaft ein paar Häuser weiter wohnte und die Familie unterstützen konnte. Denn damals ging es Viktor Warkentin sehr schlecht. Nach einem chronischen Nierenversagen musste er die Nachricht verkraften, dass er ohne ärztliche Hilfe nicht mehr auskommen würde und nicht mehr würde arbeiten können.

Anfangs gehörte das Haus noch einer Gesellschaft. Aber im Jahr 2010 wechselte die Immobilie bei einer Zwangsversteigerung den Besitzer. Von diesem neuen Vermieter bekamen die Warkentins im Dezember 2012 die erste Betriebskostenabrechnung: Fast 1.900€ sollten sie für

das Jahr 2010 hinblättern. Und für die zwei darauffolgenden Jahre sah es nicht viel besser aus. „Ich war wirklich keine Leuchte im Rechnen und trotzdem war mir klar, dass das vorne und hinten nicht stimmt“, sagt der Mieter.

Diese Auffassung bestätigte der Rechtsberater Andreas Walter vom Mieterbund. Er riet der Familie nicht zu zahlen. „Das war schwer, weil der Verwalter richtig Druck gemacht hat“, erinnert sich Viktor Warkentin. Die Bitte seines Arztes, rücksichtsvoll zu sein, dem Kranken Stress zu ersparen und alles über den Mieterbund laufen zu lassen, nützte nichts. Der Verwalter brachte seine Schreiben persönlich vorbei, forderte und drängte. „Er prahlte, dass er viel Erfahrung mit Gerichten habe und wir sowieso keine Chance hätten“, sagt der 35-jährige Familienvater. Er hat durchgehalten – auch als er den Gerichtstermin bekam. Ein „Riesenschok“ sei das gewesen. „Vor Gericht zu landen wie ein Verbrecher...“.

Das Gericht hat aber ganz ins seinem Sinne entschieden: Die Betriebskostennachforderung für das Jahr 2010 müsse der Mieter nicht zahlen, weil sie nicht innerhalb der Jahresfrist gestellt war. Die Rechtfertigung des Vermieters, ihm hätten als

neuem Besitzer dafür Unterlagen gefehlt, ließ der Richter nicht gelten, sondern stellte klar: Der Mann hätte sich mehr bemühen müssen.

Auch von den Abrechnungen für die Jahre 2011 und 2012 blieb nichts übrig. Zum einen weil der Richter von zwei Mietverträgen den berücksichtigte, der die niedrigere Miete und damit die höhere Abschlagszahlung aufwies. Und zum anderen, weil die Abrechnung viele schwere Fehler hatte: „So sah der Mietvertrag vor, dass Heizung, Wasser, Regenwasser und Warmwasser nach Verbrauch abgerechnet werden sollten. Dies ist jedoch – wegen fehlerhafter Messeinrichtungen – nicht geschehen“, so das Gericht.

Nach dieser Erfahrung raten die Warkentins allen zu einer Mitgliedschaft im Mieterbund. „Das war hervorragende Rechtsberatung und noch mehr“, versichert der Mieter. „Die haben mich wieder aufgebaut, wenn ich vom Terror des Verwalters völlig am Ende war“. Das ist vorbei. Viktor Warkentin geht es inzwischen gesundheitlich besser. Vor kurzem ist die Familie umgezogen. „Wir sind froh, unseren Frieden zu haben“, sagt er und das klingt als hätten die Warkentins ihr Glück gefunden.



Kleinode gesucht

Zeigen Sie in der Mieterzeitung, wie lebenswert Ihr Quartier ist.

Quartiere, Siedlungen und selbst Wohnblöcke sind viel mehr als Ansammlungen von Häusern. Dort leben Menschen. Sie klönen auf dem Bürgersteig, leihen dem Nachbarn einen Rasenmäher, verschönern einen Platz oder streiten gemeinsam für eine lebenswerte Umgebung. Solche Quartiere wollen wir in unserer Mieterzeitung in einer losen Serie vorstellen.

Also melden Sie sich bei uns, wenn Sie in einem Quartier leben, das vielleicht früher einmal von britischen Soldaten bewohnt wurde, und in dem sich jetzt eine tolle Nachbarschaft entwickelt hat. Zeigen Sie uns, wie Sie gemeinsam bei der Stadtgestal-

tung oder beim Quartiersmanagement mitmischen. Erzählen Sie uns, wie sich Ihr Quartier entwickelt hat von zum Beispiel einer Nachkriegssiedlung mit lauter Zugezogenen hin zu einer starken Gemeinschaft. Oder vielleicht leben Sie ja auch unter einem Dach mit mehreren Generationen und wollen anderen Mietern Mut machen für alternative Wohnprojekte. In unserer Serie ist vieles denkbar. Also, machen Sie mit. Wir kommen vorbei und stellen Ihr Kleinod aus Mietersicht in unserer Zeitung vor.

Rufen Sie sich einfach in der Geschäftsstelle Bielefeld unter 0521 56 05 50 oder schreiben uns eine Email an verein@mieterbund-owl.de mit dem Betreff „Kleinode“.

Neuer Betriebskostenspiegel für NRW erschienen

Mietler zahlen in Nordrhein-Westfalen im Durchschnitt 2,20€ pro m² im Monat für Betriebskosten. Rechnet man dagegen alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 3,35€ pro m² und Monat betragen.

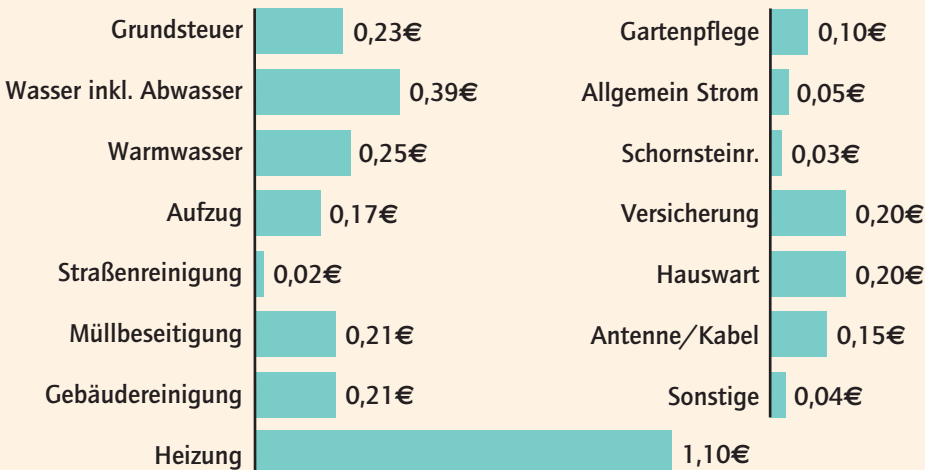
Vor allem bei den Heizkosten ist der Trend auch in diesem Jahr wieder steigend.

Der Anstieg der Heizkosten ist im Wesentlichen auf kältere Wintermonate und auf

höhere Energiepreise zurückzuführen. Öl wurde 2012 im Bundesdurchschnitt um 8,9% teurer, Fernwärme um 9 Prozent und Gas um 5,3%. Bundesweit machen die warmen Energiekosten 2012 etwa 65% aller tatsächlich gezahlten Betriebskosten aus.

Da erfahrungsgemäß jede zweite Betriebskostenabrechnung Fehler hat, ist eine Prüfung bei immer weiter steigenden Kosten wichtiger denn je.

Betriebskostenspiegel für NRW



© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH
Daten 2012; Datenerfassung 2013/2014

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

über Ahlen (siehe oben)

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, Ralf Brodda
Gestaltung: Schmidt & Pähler · www.sup-bi.de
Bilder: Fotolia
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Wolfgang Spanier
Auflage: 19.000

