

Neu

NICHT NUR ANDERE BEITRÄGE

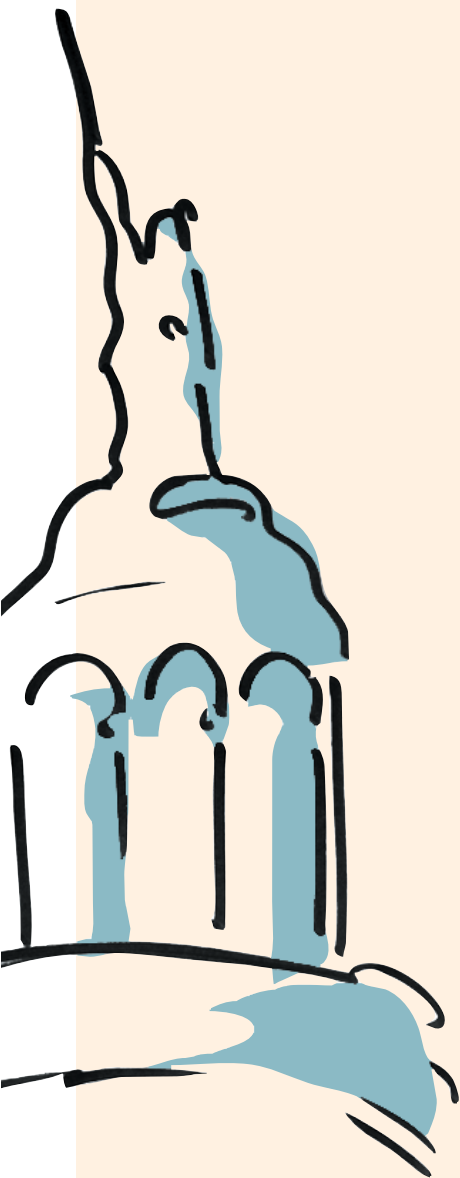


Quartiere

SCHUTZ FÜR DEN ALTEN DREISCH

Urteile

RECHT GESPROCHEN



Blick voraus

Liebe Mitglieder,

Ab diesem Jahr müssen sich wohnungssuchende Mieter nicht mehr so oft über Maklergebühren ärgern. Zumindest, wenn es nach Recht und Gesetz zugeht. Denn im Maklerrecht gilt jetzt das Prinzip: „Wer bestellt, der bezahlt“. Und das ist in der Praxis oft der Vermieter. Sicher, Makler könnten tricksen und versuchen, die Gebühren beim Mieter einzutreiben. Aber wenn der Betrug auffliegt, drohen ihm bis zu 25.000 Euro Bußgeld.

Weniger Klarheit herrscht dagegen bei der Mietpreisbremse der Bundesregierung. Die soll verhindern, dass die Mieten bei Neuvermietungen in begehrten Wohnlagen um 20, 30 oder noch mehr Prozent steigen. Das Gesetz lässt aber weiter auf sich warten. Ich hoffe, dass die Verantwortlichen die Zeit nutzen und es noch nachbessern. Nur zwei Beispiele: Es ist völlig unnötig, das Gesetz auf fünf Jahre zu begrenzen. Und für modernisierte Wohnungen muss es keine Ausnahmen geben. Für diese Nachbesserungen setzt sich der Deutsche Mieterbund in Berlin ein.

Wir hier vor Ort arbeiten daran, unsere Leistungen für Sie nicht nur zu erhalten, sondern auszubauen und zu verbessern. Im vergangenen Jahr haben wir den Pool unserer Rechtsberater um eine halbe Stelle aufgestockt und so die Wartezeit auf einen Termin in unserer Hauptgeschäftsstelle in Bielefeld halbiert. Damit sind wir unseren Zielen wieder ein Stück näher gekommen: Mehr Service und zeitnahe Hilfe für Sie, für die Mieter.

Ihre

Veronika Rosenbohm



Rechtsschutz

Neues im Vertrag

Der Mieterbund hat den Vertrag mit der Rechtsschutzversicherung neu ausgehandelt. Dadurch hat sich einiges geändert.

Klar, die Rechtsschutzversicherung ist teurer geworden. Darüber haben wir in der letzten Ausgabe der Mieterzeitung (6/2014) ausführlich berichtet. Aber es hat sich noch mehr getan:

Erben sind jetzt abgesichert; sie haben eine so genannte Nachversicherung. Bisher endete der Versicherungsschutz mit dem Tod eines Mitglieds. Die Begründung bisher: Mit dem Tod erlischt die Mitgliedschaft im Verein – und damit auch der Rechtsschutz, der mit der Mitgliedschaft verbunden ist. Das hat sich geändert. Jetzt sind Erben weiterhin versichert, wenn es um Ärger mit dem Vermieter des Verstorbenen geht.

Heute mögen viele Mitglieder diese Veränderungen kaum interessant finden. Sie dürfte aber für Erben sehr entlastend sein, die versuchen, in einer vielleicht auch emotional schwierigen Zeit, die Angelegenheiten des Verstorbenen zu regeln.

In den neuen Versicherungsbedingungen ist außerdem die Bezugs Klausel weggefallen. Die besagte, dass der Versicherungs-

schutz erst eintritt, wenn die Mitglieder des Mieterbundes die Wohnung bezogen haben. Diese Regelung gehört der Vergangenheit an. Jetzt gilt: Mitglieder sind auch versichert bei Rechtsschutzfällen, die sich auf neu von ihnen gemietete Wohnungen oder Objekte beziehen und schon vor dem geplanten oder tatsächlichen Bezug eingetreten sind, vorausgesetzt die Wartezeit für die Rechtsschutzversicherung ist bereits abgelaufen.

Positiv ist auch die höhere Deckungssumme. Seit Januar deckt die Versicherung bei einem Rechtsstreit eine Summe von bis zu 20.000 Euro ab. Vorher waren es nur 15.000 Euro. Das ist wegen der gestiegenen Verfahrenskosten eine wichtige Neuerung, damit Mitglieder nicht unerwartet selbst auf Kosten sitzen bleiben.

Verändert wurde auch die Selbstbeteiligung, die die Mitglieder zu tragen haben, wenn der Prozess verloren geht. Sie beträgt jetzt pauschal 150 Euro. Früher mussten sich Mitglieder mit zehn Prozent an den Verfahrenskosten beteiligen. Das bringt zwar in einigen Fällen eine höhere Belastung führt aber gerade bei teuren Prozessen zu geringeren Kosten für unsere Mitglieder.



Eine Siedlung mit besonderer Geschichte

Schutz für den Alten Dreisch

In Bielefeld fürchten die Bewohner des Alten Dreisch Mieterhöhungen und sogar den Abriss ihrer Siedlung. Der Mieterbund hat sie jetzt über ihre Rechte informiert.

Der Alte Dreisch – das ist nicht irgendein Quartier in Bielefeld. Die Siedlung zwischen Lipper Hellweg und Teutoburger Wald wurde 1950 in nicht einmal zwei Monaten aus dem Boden gestampft, um Wohnungen für so genannte Displaced Persons zu schaffen. Das waren durch die Nazi-Gewaltherrschaft heimatlos gewordene Menschen zumeist polnischer, baltischer und ukrainischer Herkunft, die seit dem Kriegsende ihr Leben in Lagern gefristet hatten.

Die Qualität der Häuser war miserabel. Daran änderte sich Jahrzehnte lang nicht viel. In der 80er Jahren wollte der Bund die Siedlung sogar abreißen lassen. Das konnten die Bewohner verhindern. 1985 kaufte die Stadt den Alten Dreisch. Seitdem wechselte der Besitzer mehrere Male. Immerhin: Ein Vertrag räumte den Mietern besondere Rechte ein – Mitsprache bei der Neuvermietung zum Beispiel oder das Recht auf Gemeinschaftsräume. Aber dieser Vertrag ist Ende vergangenen Jahres ausgelaufen.

„Die Frage ist, was jetzt passiert. Wir sind verunsichert“, sagt Simone Bloomfield, Sprecherin der Bürgerinitiative „Alter Dreisch e.V.“. Viele fürchten, dass die Siedlung abgerissen wird oder die Mieten steigen. Bisher wohnen die Mieter recht günstig – auch weil sie viel in ihre Wohnungen investiert haben. „In meiner Wohnung gab es keine Heizung, noch nicht einmal eine Toilettenschüssel“, berichtet Bloomfield, die bereits in dritter Generation im Alten Dreisch wohnt.

Sie leidet wie die meisten hier unter der schlechten Bausubstanz der rund 250 Wohnungen. Die Eingangstüren sind nicht dicht, die Fenster ziehen und in den sandigen Wänden hält kaum ein Dübel. Dennoch mussten die Bewohner vor zwei Jahren eine Mieterhöhung von 20 Prozent hinnehmen. Und das war schon ein Kompromiss. Die IWG GmbH & Co KG aus Hamm als Verwalterin der Siedlung hatte bis zu 140 Prozent verlangt.



Auf einer Versammlung der Bürgerinitiative „Alter Dreisch e.V.“ informiert Ralf Brodda vom Mieterbund die Bewohner über deren Rechte

Was die IWG jetzt verlangen will, hätte sie bei der Versammlung Mitte Januar rund 50 Mietern selbst am besten sagen können. Aber die IWG war nicht gekommen, obwohl die Bürgerinitiative zwei Termine angeboten hatte. Der Mieterbund OWL schon. Geschäftsführer Ralf Brodda konnte mit Informationen etwas beruhigen: „Auch wenn man den Abriss nicht völlig ausschließen kann, die Gefahr ist nicht sehr groß. Denn der Gesetzgeber sieht für eine Abrisskündigung hohe Hürden vor“.

Vor Mieterhöhungen seien die Bewohner des Alten Dreisch aber nicht sicher. Denn sie hätten, nachdem der Vertrag ausgelaufen sei, ganz normale Mietverträge ohne besonderen Schutz. Allerdings: „Die Mieten können frühestens im kommenden Jahr steigen“, erklärte Brodda. „Und dann auch nicht endlos, sondern um höchstens 15 Prozent, weil für Bielefeld die Kappungsgrenzenverordnung des Landes NRW gilt“.

Schon jetzt ist klar, dass die Verhandlungen mit der IWG nicht einfach werden. Viele Mieter haben schlechte Erfahrungen mit der Verwalterin der Siedlung gemacht. Auf der Versammlung berichten sie, dass Mietmängel, wenn überhaupt, dann nur sehr schleppend behoben werden. Manch ein Mieter sei in „massiven Gesprächen“ am Telefon beschimpft worden als er versuchte, Fragen zu klären. „Wir verlangen ja nicht viel“, sagt Bloomfield. „Wir wollen nur vernünftig und sauber wohnen in einem gepflegten Umfeld“.

Der Geschäftsführer des Mieterbundes rät den Bewohnern, sich weiterhin zu solidarieren und auch die Bielefelder Kommunalpolitik um Unterstützung zu bitten. Brodda: „Denn der Alte Dreisch ist ja nicht irgendeine Siedlung, sondern eine mit besonderer Geschichte. Sie muss erhalten bleiben“.



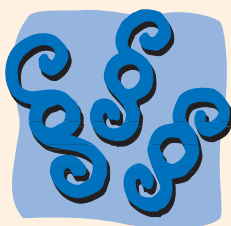
Neue Gesichter

Wir haben das Team unserer Rechtsberater verstärkt: Alexandra Beuer hat sich im Dezember in Bielefeld eingearbeitet und jetzt die Beratung in Gütersloh übernommen. Die halbe, zunächst auf ein Jahr befristete Stelle ist für **Alexandra Beuer** der Wiedereinstieg in den Beruf. Vor ihrer Elterzeit hat die 44-Jährige viele Jahre für ein Versicherungsunternehmen in München gearbeitet.



Außerdem freuen wir uns über **Abdelkader Najmi**. Er vertritt seit Oktober die Rechtsberaterin Verena Georgi, die in Elternzeit gegangen ist. Der Jurist ist 33 Jahre jung und steht noch am Anfang seiner Karriere. Abdelkader Najmi hat sich mit viel Freude und Engagement auf seine neue Aufgabe gestürzt. Schließlich ist das Mietrecht für den Bielefelder eine Herzensangelegenheit: „Mieter kennen ihre Rechte oft nicht, Vermieter aber schon“, sagt er. „Als Rechtsberater beim Mieterbund können wir diese Ungleichheit ausgleichen und den Mietern zu ihrem Recht verhelfen“.

Recht
gesprochen



Kontrolle muss möglich sein

Vermieter verstoßen gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit, wenn sie den Heizungsverbrauch für ihre Mieter nicht nachvollziehbar ermitteln und darlegen. Das hat das Amtsgericht Lemgo klargestellt. In dem Streitfall hatte der Vermieter den Ölverbrauch mit einer nicht genormten, selbst erstellten Skala abgerechnet. Damit könne aber der Anfangs- und Endstand im Öltank nicht zuverlässig erfasst werden, so das Gericht. Weil eine Kostenkontrolle nicht möglich war, habe der Vermieter das Gebot der Wirtschaftlichkeit nicht erfüllt. Seine Nachforderung sei daher nicht begründet.

(AZ: AG Lemgo 19 C 310/13)

Mindeststandards dürfen erwarten werden

Schimmel kann ein Baumangel sein, auch wenn die Vorschriften für das Baujahr des Hauses erfüllt sind. Das hat das Amtsgericht Bielefeld klargestellt und damit eine Mietminderung für rechtmäßig erklärt. In dem Verfahren hatte ein Sachverständiger überzeugend dargelegt, dass bauliche Mängel den Schimmel verursacht hatten. In dem Streitfall ging es um ein Haus, das 1952 gebaut worden war. Damals gab es noch keine Anforderungen für den Wärmeschutz. Aber der Vermieter habe in den 90er Jahren durch den Einbau neuer Fenster die Beschaffenheit der Wohnung geändert. Deshalb hätte er die Baustandards der 90er Jahre einhalten müssen, so das Gericht in seiner Urteilbegründung. Und: Mieter könnten einen Mindeststandard erwarten, der den heutigen Maßstäben gerecht wird und dafür sorgt, dass die Wohnung schimmelfrei bewohnbar ist.

(AZ: AG Bielefeld 404 C 146/13)

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
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Hans Bubenzer, Hans-Georg Pütz
Auflage: 19.000