

Lehrstück

**KEIN VERKAUF ÖFFENTLICHER
WOHNUNGEN**

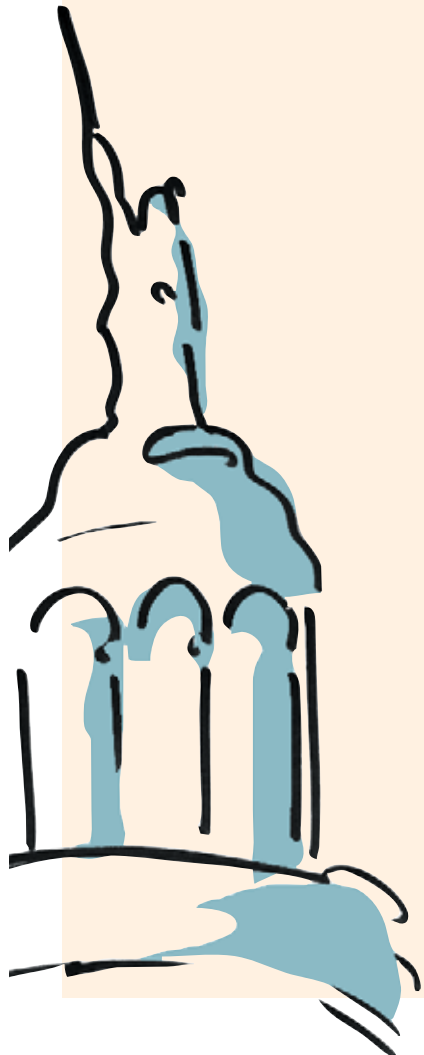


Hilfe vom Mieterbund

**VON WEGEN
EIGENBEDARF**

Service

**MIETERBUND
MIT NEUER HOMEPAGE**



»Alter Dreisch« – ein Lehrstück

Liebe Mitglieder,

Der »Alte Dreisch« war aus gutem Grund in öffentlicher Hand. Über viele Jahre hat sich das einstige Ghetto mit alleingewesenen Mietern zu einer guten Nachbarschaft entwickelt. Diese geschlossene Siedlung wird verkauft – nicht einmal, nicht zweimal, sondern dreimal: 1989



von der Stadt an die LEG, 2005 an die niederländische Gesellschaft Boffer und zuletzt 2011 an die IWG.

Es liegt auf der Hand, dass die Käufer weniger interessiert sind an Erhalt und Moder-

nisierung von Beständen sowie an Förderung von Nachbarschaften, als die öffentliche Hand. Solchen Käufern geht es ausschließlich um schnellen Profit. So verwundert es auch nicht, dass der neue Eigentümer IWG versucht, möglichst hohe Mieten zu erzielen. Dieses Ziel wird die IWG verfehlen - nicht zuletzt auch wegen unseres Engagements für unsere Mitglieder.

Das Lehrstück »Alter Dreisch« bestätigt unsere grundsätzliche Forderung: Kein Verkauf von Beständen der öffentlichen Hand! Zumal bezahlbarer Wohnraum schon jetzt knapp ist und der Bedarf weiter steigt.

Wir werden überall dort, wo Kommunen versuchen, ihr Tafelsilber zu veräußern, mit allen gebotenen Mitteln dagegen vorgehen. Denn: Gemeinsam sind wir stark!

Ihr

Wolfgang Spanier

Bielefeld: Am Alten Dreisch

Frühzeitiges Vertragsende

Wenn ganze Siedlungen oder Quartiere den Besitzer wechseln, sollen Verträge die Mieter schützen. Das ist oft ein frommer Wunsch, wie ein Beispiel aus Bielefeld zeigt.

Der »Alte Dreisch« – eine geschichtsträchtige Siedlung in Bielefeld-Stieghorst. Hier sollten vom Nazi-Regime Verschleppte, Zwangsarbeiter und heimatlose Ausländer eine neue Heimat finden. 1989 verkaufte die Stadt Bielefeld die Siedlung an die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG).

Zum Schutz der Mieter vereinbarten die Stadt und die LEG in einem notariellen Kaufvertrag, dass Mieterhöhungen bis zum 31.12.2014 ausgeschlossen sein sollten. Nur die Kapital- und Bewirtschaftungskosten zum Beispiel für die Verwaltung oder Instandhaltung der Wohnungen sollten steigen dürfen. Zudem sicherte der Vertrag den Bewohnern ein kostenfreies Gemeindehaus zu und legte fest, dass die Bürgerinitiative der Siedlung gehört werden muss, wenn Wohnungen neu vermietet werden.

Zurzeit gehört der »Alte Dreisch« der Westfalengrundstücks- und Immobilien GmbH und Co 3. KG (IWG). Im Februar – also fast zwei Jahre vor Ablauf des Vertrages – verlangte die IWG mehr Miete. 3,93 Euro sollten die Mieter jetzt zahlen. Mitglieder des Mieterbundes in der Siedlung zahlen bisher zwischen 2,08 Euro und 2,71 Euro für den Quadratmeter.

Der Mieterbund hat seinen Mitgliedern geraten, die Forderung zurückzuweisen. Schließlich hatte die IWG die Erhöhung mit dem für preis-

gebundenen Wohnraum angewandten Kostenmietrecht gerechtfertigt. In dem Vertrag hatten die Stadt und die LEG aber klargestellt, dass das Siedlungsgebiet preisfreier Wohnraum ist.

Nachdem Mieter die Erhöhung zurückgewiesen hatten, rechtfertigte die IWG die Erhöhung mit dem Kaufvertrag von 1989 (und mit den Nachfolgeverträgen bei späteren Verkäufen) – obwohl der ja Mieterhöhungen ausschließt. Ein Gesprächstermin sollte die Lage klären. Zu dem brachten die Anwälte der IWG ein überarbeitetes Mieterhöhungsverlangen mit. Demnach sollten Mieter 3,59 Euro für den Quadratmeter. Diese Forderung begründete das Unternehmen wieder mit dem Kostenmietrecht, das hier nicht greift. Ohne neue Argumente musste das Gespräch ergebnislos ausgehen.

Darauf hin bot die IWG einen Vergleich an: Ab Juli sollte die Miete um 70 Cent für den Quadratmeter steigen und dann im April 2013 noch einmal erhöht werden auf 3,59 Euro. Um wenigstens die gesetzlich vorgeschriebene Kappungsgrenze einzuhalten, machte der Mieterbund einen Gegenvorschlag: Mieter zahlen zwanzig Prozent mehr und müssen in den nächsten drei Jahren keine Erhöhung fürchten. Diesen Vorschlag hat die IWG noch nicht bewertet. Inzwischen hatten Mieter mit alten Verträgen aber wieder eine Mieterhöhung im Briefkasten. 3,59 Euro pro Quadratmeter sollen sie zahlen. Wer neu in den »Alten Dreisch« zieht, muss bereits 5 Euro hinblättern.



So hilft der Mieterbund

Von wegen Eigenbedarf

Ein Ehepaar aus Bad Salzflen hatte die Kündigung schon auf dem Tisch und konnte sie gemeinsam mit dem Mieterbund abwehren.

Kündigung wegen Eigenbedarf – das klingt endgültig. Was sollte man auch dagegen sagen, wenn ein Hauseigentümer seine vermietete Wohnung braucht – für sich selbst, für seine Familie oder Verwandte!? Das denken Viele. Aber so einfach ist es nicht. Manchmal entledigen sich Vermieter auch unliebsamer Mieter mit Eigenbedarfskündigungen – oder versuchen das zumindest. So war das bei Ursula und Heinrich Henning* aus Bad Salzflen.

Sie hatten im vergangenen Jahr so eine Kündigung im Briefkasten. Die Enkelin brauche in Wohnung, schrieb der Vermieter. Grund genug für das Ehepaar, wieder einmal zum Mieterbund zu gehen. Es war ja schon oft schwierig gewesen. Weil die Nebenkostenabrechnungen fehlerhaft waren oder weil der Vermieter plötzlich einen Hausmeister in Rechnung stellte. Ganz schlimm war es aber, als ein Bauptrupp mit Presslufthammer anrückte, Wände ausbrach, jede Menge Dreck machte und sogar einmal das Wasser für ein ganzes Wochenende sperrte.

»Das war nicht auszuhalten, aber das hat die überhaupt nicht interessiert«, erinnert sich Ursula Henning. Als die Mieter sich beschwerten, habe der Verwalter gesagt, wer hier im Haus nicht pariere, fliege raus. Das Ehepaar minderte schließlich die Miete. »Uns war natürlich klar, dass da was kommen würde«, sagt Ursula Henning. »Ich habe sogar mit einer Kündigung gerechnet«. Und die kam dann auch.

Nach dieser Vorgeschichte möchte Rechtsberaterin Angelika Kellner an den Eigenbedarf nicht glauben. Zumal kurz zuvor zwei Wohnungen im Haus frei ge-



worden waren; die Enkelin des Vermieters dort aber nicht eingezogen war. »Es hat den Anschein, dass das Mietverhältnis nur gekündigt wurde, um unliebsam gewordene Mieter loszuwerden«, schrieb die Rechtsberaterin an den Vermieter und wies die Kündigung als unbegründet zurück. Der Fall landete vorm Amtsgericht Lemgo.

An die Verhandlung erinnert sich Ursula Henning noch gut. »Die Enkelin hat den Text ihrer Großeltern aufgesagt«, meint die Mieterin. Diesen Eindruck hatte offensichtlich auch der Richter. Die Zeugin sei »unglaublich«, auch wenn sie »konsequent in der gleichen Wortwahl« von ihren Einzugswünschen berichtete, ist in der Urteilsbegründung zu lesen. Die Enkelin habe noch nicht einmal den Grundriss der Wohnung zeichnen kön-

nen. Das wertete der Richter als »nicht lebensnah«. Wer beabsichtige oder sogar wie die Enkelin beteuerte, den dringenden Wunsch verspüre, eine konkrete Wohnung zu beziehen, der habe Vorstellungen darüber, wie die Wohnung aussehen oder möbliert werden soll.

Das Gericht hat die Klage abgewiesen. Die Kündigung ist also vom Tisch. Der Vermieter will das Urteil zwar anfechten, aber Ursula Henning lässt das kalt. »Der kommt damit nicht durch. Wir sind auf der ganz sicheren Seite«. Sie erzählt das ganz gelassen. Aus der Ruhe bringt sie da nur die Frage, ob sich eine Mitgliedschaft im Mieterbund lohnt. »Na, hören Sie mal!«, entrüstet sie sich. »Man braucht doch einen Rückhalt«.

*Der Name ist der Redaktion bekannt



Neu im Netz



Neues Design, bessere Orientierung und mehr Funktionen – unsere neue Homepage kann sich sehen lassen. Nach zehn Jahren haben wir unseren Internetauftritt völlig überarbeitet, neu gestaltet und nach den Bedürfnissen zeitgemäßer Kommunikation ausgerichtet.

Unter www.mieterbund-owl.de finden Sie ab Oktober natürlich weiterhin alle wichtigen Informationen zu unserem Verein, eine Liste unserer Leistungen und auch Gerichtsurteile zu Mietstreitigkeiten in der Region. Die neue

Homepage bietet aber noch mehr: Um Mitglied zu werden, brauchen Sie nicht mehr in unsere Geschäftsstelle zu kommen. Das geht jetzt auch online. Wenn Sie doch einmal vorbei kommen wollen, weist Ihnen die Homepage mit Stadtplänen den Weg zu unseren Geschäftsstellen und informiert Sie über die Öffnungszeiten.

Und mit einem Klick auf den Mietspiegel erfahren Sie schnell und verlässlich Ihre Vergleichsmiete.

Also: Schauen Sie mal rein. Es lohnt sich.

Run auf Höxter

Es war einfach zu viel los: In unserer Geschäftsstelle in Höxter haben sich die Mitglieder die Klinke in die Hand gegeben oder sie mussten auf Termine warten.

Das ist natürlich kein Zustand. Die Ursachen dafür sind allerdings erfreulich: Wir haben in Höxter und Umgebung viele neue Mitglieder gewonnen. Und außerdem sind die Mitglieder des Mietervereins Holzminden zu uns gekommen. Klar, dass etwas passieren musste.

Deshalb öffnen wir unsere Geschäftsstelle Höxter ab November jeden Tag. Zwei

Mitarbeiter werden Sie betreuen und Interessenten weiterhelfen: Ria Slotta, die sich bisher um die Mitglieder des Vereins Holzminden gekümmert hat und Wolfgang Schmidt, der Ihnen seit Jahren bestens bekannt und vertraut ist. Die juristische Beratung führt selbstverständlich weiterhin unser dienstältester und erfahrener Rechtsberater Andreas Walter durch.

Wir sind immer für Sie da – und jetzt mit den erweiterten Öffnungszeiten in Höxter auch im Südosten der Region besser erreichbar.

Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle Höxter

Montag	09.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	15.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch	09.00 bis 12.00 und 13.00 bis 17.00 Uhr
Donnerstag	15.00 bis 18.00 Uhr
Freitag	09.00 bis 12.00 Uhr

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

