

## Ärger im Quadrat Mieter unter Druck gesetzt



Mieter haben sich im Innenhof versammelt, um sich durch den Rechtsanwalt und den Mieterbund OWL beraten zu lassen.

Foto: Manfred Horn

Immer wieder Schimmel  
Vermieter unternimmt nichts

Heizungsmodernisierung  
Mieterbund OWL schult  
seine Berater



Liebe Mitglieder,

der Mieterbund OWL steht an Ihrer Seite – und das ist mehr als ein Spruch. Wir unterstützen nicht nur ganz konkret und individuell durch Beratungen unserer Mitglieder. Wir machen auch Lobbyarbeit. Die hat in der öffentlichen Wahrnehmung nicht immer den besten Ruf. Doch letztlich bauen alle Verbände und Organisationen Kontakte in die Politik auf. Das ungünstige Licht, welches auf die Lobbyarbeit fällt, hat vor allem zwei Quellen: oftmals mangelt es an Transparenz und grundsätzlich sind die Mittel und Möglichkeiten unterschiedlich. Ein großes Wirtschaftsunternehmen wird samt der Verbände, die hinter ihm stehen, andere Möglichkeiten haben als eine kleine Umweltschutzorganisation, um nur mal ein Beispiel zu nennen.

Der Mieterbund OWL wiederum fühlt sich ganz seinen Mitgliedern verpflichtet. Wir suchen und finden vor allem vor Ort die Vernetzung und kommen gerne, wenn wir etwa auf offizielle Empfänge geladen werden, wie kürzlich der Sommerempfang des Oberbürgermeisters der Stadt Bielefeld. Denn da kommen wir ins Gespräch.

Und wir kommen auch, wenn Mieter uns für Versammlungen anfragen. So geschehen am Lohmannshof (siehe Seite 3) und an anderen Orten. Mieter tun sich zusammen, weil sie ein Problem mit dem Vermieter haben und fragen uns an. Damit können wir den Mietern vor Ort den Rücken stärken – sie stehen nicht länger ohnmächtig und ratlos am Seitenrand. Das Zusammenschließen, möglicherweise verbunden mit Öffentlichkeit und Presse, sorgt für Druck. Der führt nicht automatisch zu Veränderungen im Sinne der Mieterinnen und Mieter, macht diese aber wahrscheinlicher.

Ihre  
Regina Kopp-Herr

## Schimmel breitet sich aus

Schimmel in der Wohnung – doch der Vermieter unternimmt nichts. Offenbar hat der Vermieter kein Interesse daran, dass die Mieter dort gut leben können.

Familie Berisha hat Ärger ohne Ende mit dem Vermieter. Sie wohnt im Bielefelder Stadtteil Quelle. Das Mehrparteienhaus gehörte einer Familie, die verkaufte aber 2022. Und damit begann der Ärger. Der neue Eigentümer ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in München. Um die Verwaltung der vier nebeneinander stehenden Häuser mit je vier Mietparteien kümmert sich eine Immobilienverwaltung aus Bielefeld.

Das große Problem in der Wohnung ist der Schimmelbefall. Darüber berichtete die Mieterzeitung bereits im Februar diesen Jahres. Faktisch passiert ist seitdem nichts. Es schimmelt weiter, die schwarzen Flecken sind gut sichtbar, es riecht. Einmal kam in diesem Jahr jemand in seinem Privatwagen vorbei, um den Schimmel zu begutachten. Er schaute und verschwand wieder. »Wir wissen bis heute nicht, wer das war.«, sagt Nebih Berisha, der mit seiner Frau Amanda und zwei kleinen Kindern in der Wohnung lebt. Dann, im Sommer kündigte sich telefonisch eine Malerfirma an, wollte aber keinen konkreten Termin vereinbaren und versprach sich nochmals zu melden. Das passierte aber nicht. Stattdessen erhielt die Familie Berisha in den vergangenen Monaten zweimal eine fristlose Kündigung über eine Anwaltskanzlei, die von der Immobilienverwaltung beauftragt wurde. Begründung: der Mieter hätte die Mängelbeseitigung vereitelt. »Das ist eine Umkehrung der Tatsachen. Wir sind sehr an einer raschen Beseitigung des Schimmel-Problems interessiert.«, sagt Amanda Berisha, »Wir leiden unter dem Schimmel, gerade die Kinder sind oft krank.«.

Die Mieter haben seit Anfang des Jahres die Kaltmiete um die Hälfte gekürzt. Dies sollte eigentlich dazu führen, dass der Vermieter die Mängel beseitigt. Fehlangeige. Auch der Ventilator im fensterlosen Badezimmer dreht sich seit gut einem Jahr nicht mehr. Keine große Sache, einen neuen zu montieren, der die Luft nach draußen transportiert. Auch da rührt sich nichts. Die Feuchtigkeit steht in dem Raum – an der Decke sind



Foto: Manfred Horn

zahlreiche schwarze Sprenkel, Schimmel eben. »Wir haben den Eindruck, dass dem Vermieter unsere Gesundheit egal ist.«, sagt Nebih Berisha. Würde die Familie die Segel streichen und ausziehen, könnte der Eigentümer bei einer Neuvermietung wohl eine deutlich höhere Miete erzielen. Was auch frustriert: seit Jahren bekommt die Familie falsche, viel zu hohe Nebenkostenabrechnungen. Für 2022 waren es über 1.200 Euro, nach Berechnungen des Mieterbund OWL sind davon ganze 350 Euro geblieben. Für 2023 dann 1054 Euro, der Mieterbund OWL kommt zu 451 Euro. Andere Posten wurden möglicherweise in eine andere Rechnung ausgelagert, die eigentlich Wasser, Heizung und Schornsteinfeger zum Gegenstand hat. Die Energiekosten für die allgemeine Beleuchtung im Haus liegen plötzlich bei fast 300 Euro im Jahr. »Wir haben die Rechnungen geprüft und kommen nachvollziehbar bei etlichen Posten zu anderen Ergebnissen, die deutlich niedriger liegen.«, sagt Sarah Bohnke, die Geschäftsführerin des Mieterbund OWL, »Schimmel in Wohnungen ist unzumutbar und macht krank. Der Eigentümer hätte schon längst handeln müssen.«. Inzwischen sind wohl auch einige andere der insgesamt 16 Wohnungen, alle baugleich, von Schimmel betroffen.



Sarah Bohnke und Ridvan Ciftci betrachten Schäden an den Häusern.

## Mieter unter Druck gesetzt

Ein Vermieter legt seinen Mietern nahe, künftig nahezu die doppelte Miete zu zahlen, wenn sie Interesse hätten, langfristig dort wohnen zu bleiben.

Mehr Miete haben wollen, aber ohne rechtliche Grundlage: solche Aufforderungen durch Vermieter gibt es immer wieder. Als die Mieter des Lohmannshof-Karree in Bielefeld im Juni ein solches Schreiben erhielten, haben sie sich untereinander beraten. Die meisten haben dann nicht unterschrieben. Doch der Vermieter ließ nicht locker. Im September folgte ein zweites Schreiben.

Anfang der 1980er wurde das Karree nahe der Universität hochgezogen. Im Erdgeschoss zum Hof hin finden sich kleine Läden, ein Sozialdienstleister, ein Supermarkt und Gastronomie. Gebaut hatte damals eine alteingesessene familiengeführte Bielefelder Baufirma. Im Kern gehört ihr das Karree mit seinen rund 40 Wohnungen zwischen 19 und 100 Quadratmetern und Ladenflächen bis heute.

Der Bau wurde staatlich gefördert. Bedingung: eine Mietpreisbindung von 40 Jahren. Die läuft Ende 2024 aus. Der Vermieter schrieb die Mieter im Juni und dann nochmals im September an, sie sollten ab 2025 8,50 Euro kalt pro Quadratmeter überweisen. Hunderte Euro mehr Miete zahlen, das können und wollen die meisten Mieter aber nicht. Und müssen sie auch gar nicht. »Auf keinen Fall unterschreiben.«, urteilt Sarah Bohnke, Geschäftsführerin des Mieterbund OWL, nach der Lektüre der Schreiben.

In den Briefen, die der Vermieter an seine Mieter verschickte, spitzt er darauf zu, den gewünschten Betrag zu leisten – nicht ohne eine Druckkulisserie aufzubauen. Wer nicht zustimme, könne ja einen Auszugstermin in den nächsten Monaten vereinbaren, heißt

es im ersten Brief. Im zweiten wird dann so getan, als ob die Mieter nur noch zwei Möglichkeiten hätten. Dem Gesetz folgen, welches eine Mieterhöhung von 20 Prozent ab 2025 vorsieht oder die gewünschten 8,50 Euro zahlen. Beide Optionen werden verknüpft: wer sich an das Gesetz halten wolle, teile mit, er beabsichtige ohnehin zu kündigen. Wer die 8,50 Euro zahle, hätte ein Interesse an einer langfristigen Fortsetzung des Mietverhältnisses. »Solche Verknüpfungen sind mindestens irreführend. Der ungeübte Leser könne schließlich denken, er müsse unterschreiben und folglich erheblich mehr Miete zahlen, um in der Wohnung bleiben zu können.« sagt Sarah Bohnke.

Die meisten der bisher gezahlten Mieten sind im Stadtvergleich günstig, sie liegen unter 5 Euro. Rechtlich spielt das aber keine Rolle. Ein Vermieter darf nur um 20 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöhen.

»Das ist die Kappungsgrenze. Erhöht er beispielsweise 2025 um 20 Prozent, kann er erst 2028 das nächste Mal an der Preisschraube drehen, dann wiederum maximal um 20 Prozent.«, erläutert der Rechtsanwalt Ridvan Ciftci. Auch er unterstützt die Mieter tatkräftig, informierte unter anderem gemeinsam mit Sarah Bohnke Mitte Juli bei einer von den Mietern organisierten Versammlung im Innenhof.

Der Vermieter behauptet in seinem Schreiben im Juni, ohne die Mieterhöhungen seien die Standards nicht zu halten. »Welche Standards sollen da gehalten werden? Wenn es danach ginge, hätte unsere Miete in den vergangenen Jahrzehnten sinken müssen. Es ist fast nichts gemacht worden – und

wo was gemacht werden sollte, sind wir hingehalten worden.«, sagt Philipp Meier\*, einer der Mieter.

Andere Mieter bemängeln, vor Jahren getauschte Fenster seien teilweise fahrlässig montiert worden, seien undicht, einige gar falsch herum angebracht. In Wohnungen hat sich Schimmel gebildet, Dächer sind undicht, in Kellern sammelt sich Wasser, auch weil aus einem ehemals begrünten Innenhof mit Baumbestand inzwischen eine zugepflasterte und versiegelte Fläche gemacht worden ist, die Wasser in die Keller drückt. Zudem sind Dachrinnen und Fallrohre verstopft und laufen über, auf Balkonen rieselt der Putz und Estriche sind abgeplatzt, Steckdosen zerbröseln. Solche Dinge zu beheben, fällt unter Instandhaltung, die in der Wohnanlage in den vergangenen Jahrzehnten offenbar kaum stattgefunden hat.

\*Name der Redaktion bekannt

Ein Mieter zeigt Schäden, die er mit dem Handy dokumentiert hat.



## Gut geschult, gut beraten

Der Mieterbund OWL schult seine Berater, was bei einer Heizungsmodernisierung zu beachten ist.

Klimafreundlichere Heizungen sollen kommen, so will es der Gesetzgeber. Bis 2045 sollen Heizungen mit fossilen Brennstoffen, also vor allem Gas und Öl, aus den Häusern verschwinden. Jede Menge Sprengstoff für das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Denn werden Heizungsanlagen in Miethäusern modernisiert, können die Kosten auf die Mieter umgelegt werden, die müssen solche Maßnahmen dulden. Das kann für den Mieter bis zu 3 Euro mehr Kaltmiete pro Quadratmeter bedeuten. 8 Prozent der Kosten kann der Vermieter jährlich umlegen – und das im Prinzip unbefristet.

»Der Teufel liegt aber wie bei vielen Dingen im Detail, ein Vermieter ist an eine Reihe von gesetzlichen Regelungen gebunden.«, sagt Kevin Göldner, ehemaliger Mitarbeiter von Professor Markus Artz am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht an der Universität Bielefeld. Welche Details zu beachten sind und wie sie rechtlich eingeordnet werden können, hat Kevin Göldner den Beraterinnen und Beratern des Mieterbund OWL im September in einer eintägigen Schulung vermittelt.

Dazu gehörten auch eine Reihe von Fallbeispielen, die typisch für Beratungsanfragen sind.

Beispielsweise ist es möglich, dass ein Vermieter die Mieterhöhung erst ein halbes Jahr später umsetzen kann. Dies passiert, wenn er die Modernisierung, in diesem Fall den Austausch der Heizungsanlage, gegen eine energieeffizientere, zu spät ankündigt. Denn von einer Modernisierung muss er den Mieter spätestens drei Monate vor dem geplanten Beginn der Maßnahme in Textform in Kenntnis setzen. Kommt er dem gar nicht oder zu spät nach, dann kann er die mit der Modernisierung verbundene Mieterhöhung erst ein halbes Jahr später umsetzen. Gleiches gilt übrigens auch, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Erhöhung um mehr als 10 Prozent überschreitet.

»Wir bemühen uns, unsere Beraterinnen und Berater auf dem neuesten Stand zu halten, um eine zuverlässig kompetente Beratung auch zu neueren Themen durchführen zu können.«, sagt Sarah Bohnke, Geschäftsführerin des Mieterbund OWL.

## Den Schimmel loswerden

Die kalte Jahreszeit beginnt, die Fenster bleiben häufiger zu. Um trocken zu werden, braucht alles viel länger als im Sommer. Kalt trifft auf warm. Da kann sich Schimmel bilden. Viele Mieterinnen und Mieter kennen das Problem und wissen um die Risiken für ihre Gesundheit, fühlen sich aber oftmals hilflos. Das muss nicht so sein.

Der Mieterbund OWL bietet gemeinsam mit der Verbraucherzentrale Bielefeld, der BGW und Haus & Grund Bielefeld eine Beratung zu Schimmelproblemen in Bielefelder Mietwohnungen an. Bei einem Termin vor Ort geht es darum, ergebnisorientiert Ursachen zu finden und Lösungen zu entwickeln, wie der Schimmel fachgerecht entfernt werden kann. Voraussetzung ist die Teilnahme des Vermieters und Mieters an dem Termin und die Bereitschaft für eine konstruktive Verständigung. Die Schimmelschlichtung hat nun neue Termine für den Zeitraum November 2024 bis März 2025 festgelegt. Mitglieder des Mieterbunds zahlen nur 25,- Euro.

Für mehr Informationen, um Termine zu erfragen und sich anzumelden, kontaktieren Sie gerne den Mieterbund OWL unter [verein@mieterbund-owl.de](mailto:verein@mieterbund-owl.de) oder Telefon: **0521/56055-0**.



## 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](mailto:verein@mieterbund-owl.de)

Alte Torgasse 9 · 33098 Paderborn  
Tel. 05251 · 296721  
[paderborn@mieterbund-owl.de](mailto:paderborn@mieterbund-owl.de)

Königstr. 38 · 33330 Gütersloh  
Tel. 05241 · 14096  
[guetersloh@mieterbund-owl.de](mailto:guetersloh@mieterbund-owl.de)

Brüderstr. 25 · 59555 Lippstadt  
Tel. 02941 · 5633  
[lippstadt@mieterbund-owl.de](mailto:lippstadt@mieterbund-owl.de)

Marktplatz 3 · 32756 Detmold  
Tel. 05231 · 39699  
[detmold@mieterbund-owl.de](mailto:detmold@mieterbund-owl.de)

Bahnhofstr. 6 · 32545 Bad Oeynhausen  
Tel. 05731 · 27088  
[badoeynhausen@mieterbund-owl.de](mailto:badoeynhausen@mieterbund-owl.de)

Lange Str. 36-38 · 32105 Bad Salzuflen  
Tel. 05222 · 16579  
[badsalzuflen@mieterbund-owl.de](mailto:badsalzuflen@mieterbund-owl.de)

Klinkstr. 18B · 32257 Bünde  
Tel. 05223 · 188261  
[buende@mieterbund-owl.de](mailto:buende@mieterbund-owl.de)

Oststraße 12 · 59227 Ahlen  
Tel. 02382 · 760099-7  
[ahlen@mieterbund-owl.de](mailto:ahlen@mieterbund-owl.de)

Kreis Höxter und Holzminden  
Corbiestraße 11 · 37671 Höxter  
Tel. 05271 · 9669900  
[hoexter@mieterbund-owl.de](mailto:hoexter@mieterbund-owl.de)

### Impressum

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.

Redaktion: Manfred Horn, Sarah Bohnke

Gestaltung: Vera Schmidt | [www.schmidt-vera.de](http://www.schmidt-vera.de)

Erscheinungsweise: Zweimonatlich

Verantwortlich: Regina Kopp-Herr, Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz

Auflage: 19.000