

Fundierte Einblicke für Studierende Inhalte eines Mietvertrages

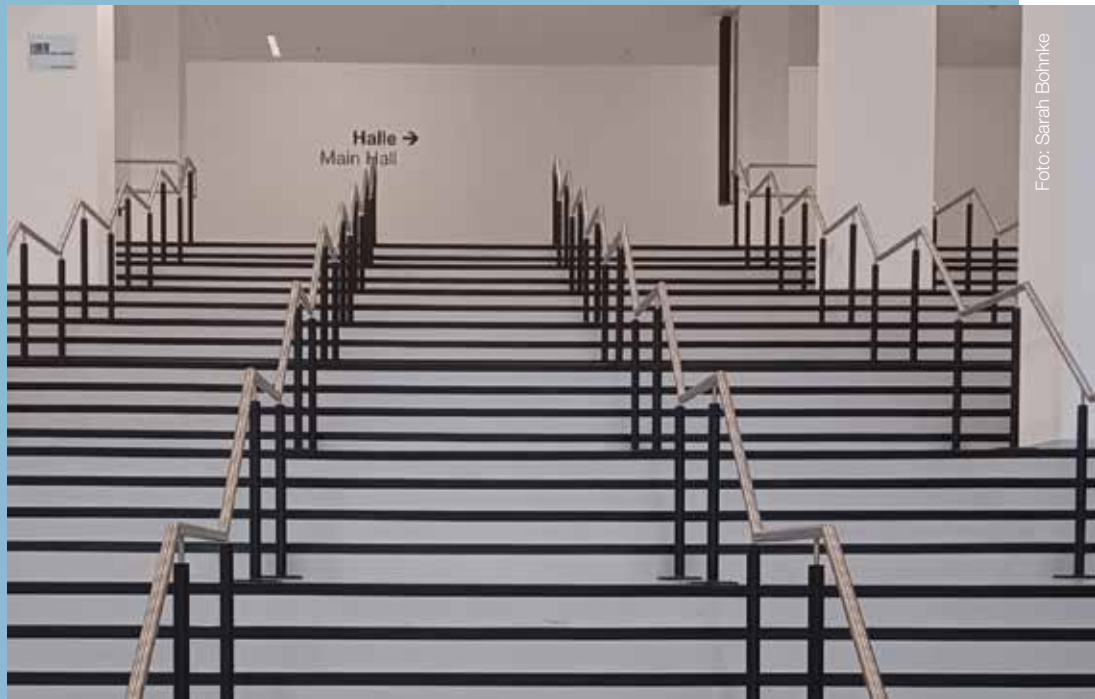


Foto: Sarah Bohnke

Gute Beratung weiterhin sichern
Mieterverein Herford und
Mieterbund OWL verschmelzen

Leicht gestiegen
Neuer Mietspiegel für Lippstadt

Liebe Mitglieder,

der Mieterbund OWL und der Mieterverein Herford wollen zusammengehen. Eine gute Nachricht. Denn gemeinsam sind wir unter dem Dach des Deutschen Mieterbund noch stärker. Stimmen die Mitglieder der Verschmelzung zu, sind wir flächendeckend in ganz Ostwestfalen-Lippe gut aufgestellt, von Ahlen bis Höxter. Besonders am Mieterbund OWL ist und bleibt, dass er mit zahlreichen Geschäftsstellen in der Fläche vertreten ist und jemand persönlich ansprechbar ist. Das ist in Zeiten, in denen große Dienstleister die Zahl ihrer Geschäftsstellen ausdünnen, positiv anzumerken.



Mit der Verschmelzung würden wir fast 22.000 Mitglieder zählen. Das ist stark. Damit verbunden ist die Verantwortung, zeitnah und akkurat im Sinne der Mieter/Mieterinnen zu beraten und zu handeln. Als mitgliederstarke Organisation

können und wollen wir auch im politischen Raum aktiv sein und senden die deutliche Botschaft, dass es dringend und schnell mehr bezahlbaren Wohnraum braucht.

Und wir sind ein Verein, der nicht an Gewinnen orientiert ist, sondern einzig und allein an den Interessen der Mitglieder. Wir sind demokratisch verfasst. Mitglieder können sich als Delegierte wählen lassen, die wiederum, quasi als Parlament, die Geschicke des Mieterbund OWL bestimmen, indem sie den Vorstand wählen und die Satzung beschließen. Wie bald bei unserer nächsten Delegiertenversammlung am 2. September, bei der es auch um die geplante Verschmelzung mit dem Mieterverein Herford gehen wird.

Ihre
Regina Kopp-Herr



Sarah Bohnke informiert Erstsemester darüber, worauf sie bei ihrer ersten Wohnung achten sollten

Erst informieren, dann handeln

Erst den Vertrag studieren, dann unterschreiben.
Der Inhalt eines Mietvertrages ist wichtig. Sarah Bohnke führte Erstsemester in Mieterthemen ein.

Was tun, wenn es Ärger mit dem Vermieter gibt? Diese Frage stellen sich etliche Erstsemester der Universität Bielefeld, folgt man dem Eindruck eines vollen Saals. Wohl die meisten Studierenden wohnen zudem erstmals in einer eigenen Wohnung. Die vielen, die zu der Veranstaltung des Allgemeinen Studierendenausschusses der Universität Bielefeld (AStA) gekommen sind, hatten mutmaßlich bereits Ärger mit ihrem Vermieter, wollen sich wappnen oder besser noch, Stress vermeiden. Sarah Bohnke, Geschäftsführerin des Mieterbund OWL, gab in 90 Minuten einen kompakten Überblick. »Wissen ist Macht«, sagt sie, die selbst an der Universität an der juristischen Fakultät studiert und mit dem Staatsexamen abgeschlossen hat. Eine Feststellung, die sich für sie bei ihrer Tätigkeit beim Mieterbund verfestigt hat, »ich empfehle, sich erst zu informieren und dann zu reagieren. Keinesfalls rate ich, schnell zu unterschreiben, schon gar nicht Änderungen des laufenden Mietvertrages«, fasst sie ihre Erfahrungen zusammen.

Mietverträge können lang sein – und sind nicht immer eindeutig. Zugleich sind sie zentral, denn sie regeln und sind die Grundlage für das Mietverhältnis. Auch, wenn es später einmal kracht. »Wir als Mieterbund OWL empfehlen, bei individuellen Regelungen, die Vermieter oft handschriftlich in den Mietvertrag hinzufügen, Vorsicht walten zu lassen. Diese Regelungen sind meistens bindend und möglicherweise später zum Nachteil des Mieters. Und wer sich ein bisschen auskennt: Wir empfehlen, den Vermieter nicht auf unwirksame

Klauseln hinzuweisen. Diese sind bereits höchstrichterlich als unwirksam erklärt, etwa wenn es um Schönheitsreparaturen geht«, fügt Sarah Bohnke hinzu.

Für Reparaturen ist grundsätzlich der Vermieter zuständig. Klauseln, die das Streichen von Wänden und weiteres durch den Mieter vorsehen, sind nur zulässig, wenn die Wohnung beim Einzug frisch renoviert war. Ist ein Mangel eklatant und repariert ein Vermieter nicht, ist der Wohnwert eingeschränkt. Dann kann der Mieter die Miete mindern. Dazu muss er den Mangel beim Vermieter anzeigen. Auch der Mieter muss sich auf der anderen Seite vertragstreue verhalten. »Er muss bei Auszug die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zurückgeben und sich während der Mietzeit beispielsweise an die Hausordnung halten«, erläutert Sarah Bohnke.

Miethöhe, Betriebskosten und weitere wichtige Mieterthemen fanden in ihrem Vortrag Platz. Die Studierenden waren begeistert, einen solch fundierten Einblick in ein Rechtsgebiet zu bekommen, welches sie zudem ganz unmittelbar selbst betrifft. Der Mieterbund OWL will auch künftig an Hochschulen Studierende über Mieten und Themen drumherum informieren.



SMART MIETER

vom Deutschen Mieterbund –
Minderung kostenlos und
schnell selbst berechnen –
einfach QR-Code scannen.

<https://smart-mieter.mieterbund.de>

Herford will zum Mieterbund OWL

Bislang vertrat der Mieterverein Herford die Interessen der Mieter in der Stadt Herford. Die Herforder Geschäftsführerin geht in die wohlverdiente Rente. Nun wollen der Mieterverein und der Mieterbund OWL verschmelzen, damit die Herforder Mitglieder auch weiterhin Beratung erhalten.

Im vergangenen Jahr trat der Mieterverein Herford an den Mieterbund OWL heran und schlug vor, die beiden Vereine zusammen zu führen. Hintergrund ist, dass die Geschäftsführerin des Mieterverein Herford, Angela Meier, in die wohlverdiente Rente geht und der Verein die Mitglieder gut versorgt wissen möchte. Die Vorbereitungen für die Verschmelzung des Mieterverein Herford mit dem Mieterbund OWL sind mittlerweile weit fortgeschritten, zum 1. Oktober diesen Jahres soll es so weit sein. Das letzte Wort haben die Delegierten des Mieterbund OWL und die Mitglieder des Mieterverein Herford. Sie sind aufgefordert, über das Zusammengehen abzustimmen.

Die wohl wichtigste Botschaft für die 1.750 Mitglieder des Mieterverein Herford: Ein Büro in Herford bleibt dauerhaft erhalten, damit würden die Mitglieder auch im Falle einer Fusion direkt vor Ort einen Ansprechpartner haben. »Die Fortexistenz einer Geschäftsstelle in Herford haben wir vertraglich festgelegt«, sagt Angela Meier. Sie selbst geht Ende 2025 in den Ruhestand und freut sich, dass die Zukunft des Mieterverein Herford geregelt ist. »Der Bedarf an Unterstützung wächst. Da ist es nicht mehr zeitgemäß, in kleinen Strukturen zu denken. Der Mieterverein Herford müsste sich vergrößern und in neue Räume und Personal investieren, um den wachsenden Anforderungen an Unterstützung gerecht zu werden. Wir wollen jetzt größer denken und handeln und deswegen mit dem Mieterbund OWL zusammengehen«, fügt sie an.

Der Mieterverein Herford ist, wie der Mieterbund OWL auch, organisiert im Deutschen Mieterbund. »Wir sind beide im selben Dachverband, beides sind Vereine, das macht den Übergang einfacher«, sagt Regina Kopp-Herr, Vorstandsvorsitzende des Mieterbund OWL.

Für die Mitglieder des dann ehemaligen Mieterverein Herford ist ein Sonderkündigungsrecht geplant. Zur Fristwahrung wäre im Falle der Verschmelzung eine

Kündigung in Textform zwischen dem 1. Oktober und 15. November 2025 mit Beendigungszeitpunkt 31. Dezember 2025 zu erklären. Vereinbart werden soll auch, dass der Jahresbeitrag des Mieterverein Herford von in der Regel 65 Euro bis Ende 2025 unverändert gilt. Der Beitrag ist im Schnitt geringer als beim Mieterbund OWL, wo die Mitgliedsbeiträge zwischen 48 Euro und 120 Euro jährlich liegen. In der höchsten Beitragsgruppe ist allerdings auch eine Rechtsschutzversicherung inklusive. Will heißen, wenn es Auseinandersetzungen mit dem Vermieter gibt, berät und verhandelt der Mieterbund, und – wenn es nicht anders geht – sind die Kosten für den Weg vor Gericht abgedeckt. »Eine solches juristisches Kombi-Paket in der Hand zu haben ist ein echtes Plus«, betont Regina Kopp-Herr.

Auch vorteilhaft: Der Mieterbund OWL mit seinen rund 20.000 Mitgliedern verfügt über ein Netz von zehn Geschäftsstellen in ganz OWL. »Wir sind in der Fläche organisiert, unsere Mitarbeiter arbeiten bei Bedarf in verschiedenen Geschäftsstellen. In Herford wird also immer jemand erreichbar sein. Selbst zwischen Weihnachten und Neujahr ist unsere Hauptgeschäftsstelle in Bielefeld für alle Mitglieder geöffnet« erläutert die Vorstandsvorsitzende des Mieterbund OWL.

Der Mieterverein Herford wurde 1948 gegründet. Zuvor wurden die Interessen von einem Rechtsanwaltsbüro aus vertreten, der Mieterverein ist also praktisch in seiner Entstehung eine Ausgründung. In seinen 77 Jahren Bestehen setzt er sich für die Belange der Mieter in der Stadt Herford ein. Angela Meier ist seit 1996 die Geschäftsführerin – und hat damit den letzten Umzug zur Auf der Freiheit 2 knapp verpasst. Als einzige Festangestellte wird sie von zwei Rechtsanwälten unterstützt. »Ich habe immer sehr gerne hier gearbeitet, aber irgendwann ist dann auch mal Schluss«, findet sie.

Die Unterlagen zur Verschmelzung werden ab August 2025 in den Räumlichkeiten

des Mieterverein Herford sowie in sämtlichen Geschäftsstellen des Mieterbund OWL zur Einsichtnahme ausliegen. Über den Übergang stimmen die Mitglieder des Mieterverein Herford und die Delegierten des Mieterbund OWL ab, die Satzung muss dafür angepasst werden. Die Delegierten des Mieterbund OWL kommen am 2. September 2025 in Bielefeld zusammen.



Foto: Mieterverein Herford

Beratungsplatz beim Mieterverein Herford

Mietpreisbremse in OWL

Seit 1. März 2025 gilt die Mietpreisbremse in mehreren Städten in Ostwestfalen-Lippe, nämlich in Harsewinkel, Bielefeld, Bad Lippspringe und Paderborn. Für welche Kommunen die Mietpreisbremse zum Zug kommt, legt die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen fest, den gesetzlichen Rahmen stellt der Bund. Die neue Bundesregierung will zunächst an der Mietpreisbremse festhalten und hat angekündigt, über eine noch zu berufende Kommission Änderungen zu erarbeiten.

Die Mietpreisbremse ist ein gesetzlich festgelegtes Instrument, um den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen.

Bei Mieten im Bestand bedeutet dies: Eine Mieterhöhung ist nur um maximal 15 Prozent in drei Jahren möglich. Bei einer Neuvermietung soll die neue Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent festgelegt werden. Ausgenommen davon sind Neubauwohnungen. Fragen dazu beantwortet gerne der Mieterbund OWL.

Neuer Mietspiegel in Lippstadt

Der neue Mietspiegel für Lippstadt sieht erstmals eine Basismiete vor. Im Schnitt sind die Mieten in den vergangenen Jahren nur leicht gestiegen.

Rückwirkend ab dem 1. Januar 2025 gilt in Lippstadt ein neuer Mietspiegel. Er wurde auf Grundlage von 3.651 Datensätzen aus dem Zeitraum 2019 bis 2024 erstellt, verwendet wurden Daten von privaten Vermietern und Genossenschaften. Das Ergebnis: Im Bestand liegt die mittlere Miete für Lippstadt bei 6,08 Euro kalt pro Quadratmeter und Monat.

Der neue Spiegel schreibt den bisherigen von 2023 fort und gilt für die nächsten zwei Jahre. Anders als die vorhergehenden Mietspiegel werden für Baualtersklassen und Wohnungsgrößen keine Preisspannen mehr angegeben, sondern eine Basismiete. So liegt die Kaltmiete für eine 50 bis 75 Quadratmeter große Wohnung, erbaut zwischen 1978 und 1995 bei 6,10 Euro und damit ziemlich genau im Schnitt. Neuere Wohnungen kosten mehr, ältere Baujahre weniger (siehe Grafik).

Besitzt eine Wohnung abweichende Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmale

gegenüber einer Standardwohnung, sind Ab- oder Zuschläge am Basiswert der Mietspiegeltabelle möglich. Jedes zusätzliche beziehungsweise fehlende Ausstattungsmerkmal erhält einen Bewertungspunkt, wobei nur Merkmale, die vom Vermieter geschaffen wurden, einfließen. Dazu gehören beispielsweise die Modernisierung des Bades nach 2015 oder die Modernisierung der Leitungstechnik nach 2010. Mehr Bewertungspunkte rechtfertigen eine höhere Miete, bei fehlenden Ausstattungsmerkmalen geht die Miete runter. Berücksichtigung bei der Miethöhe findet auch die Lage der Wohnung, dafür gibt es von der Stadt Lippstadt eine eigene Wohnlagekarte. Gute Wohnlagen rechtfertigen einen Zuschlag von 40 Cent.

Den Mietspiegel haben die Stadt Lippstadt, Haus & Grund auf Vermieter- und der Mieterbund OWL auf Mieterseite erarbeitet. Er ist auf der Website der Stadt Lippstadt zu finden.

Nettokaltmiete pro Monat in €/m² in Lippstadt

Baualterklasse/ Wohnungsgröße	vor 1955	1955 – 1977	1978 – 1995	1996 – 2009	ab 2010
25 m² – 50 m²	Ø 5,90	Ø 6,30	Ø 7,00	Ø 7,20	Ø 8,30
über 50 m² – 75 m²	Ø 5,70	Ø 5,80	Ø 6,10	Ø 7,00	Ø 8,80
über 75 m² – 95 m²	Ø 5,90	Ø 5,90	Ø 6,10	Ø 6,40	Ø 7,80
über 95 m² – 160 m²	Ø 5,50	Ø 5,90	Ø 6,10	Ø 6,20	Ø 7,70

Was tun, wenn die Heizung ausfällt?

Wenn die Heizung kalt bleibt, muss eine Lösung her, und zwar schnell. Je nach Heizart, ob Etagengastherme oder Fernwärme, sind die Zuständigen unterschiedlich. Fernwärme kann ausfallen, weil das Netz und die Technik der Stadwerke gestört sind – oder die Anlage im Haus nicht sauber arbeitet. Im letzteren Fall muss sich der Vermieter kümmern und rasch einen Heizungstechniker bestellen. Tut er dies nicht in einer engen Frist, kann der Mieter aktiv werden. Er informiert den Vermieter, dass er eine Ersatzvornahme einleitet, wenn der Vermieter nicht bis zu einem Datum, beispielsweise in vier Tagen, selbst handelt. Dann kann der Mieter selbst

einen Fachbetrieb mit der Reparatur beauftragen. Für die Rechnung muss der Mieter zunächst in Vorleistung gehen, kann den Vermieter jedoch in Regress nehmen. Dauert es länger, den Schaden zu beheben, hat der Mieter auch das Recht, auf Kosten des Vermieters einen Radiator anzuschaffen und zu betreiben, um die Temperatur in der Wohnung auf einem erträglichen Niveau zu halten. Es sollte bestenfalls ein Zwischenzähler an den Geräten angebracht werden, um den zusätzlichen Stromverbrauch zu erfassen. Und der Mieter hat das Recht, die Miete zu mindern, wenn die Wohnung kalt bleibt, bei kalter Witterung um bis zu 100 Prozent.

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
paderborn@mieterbund-owl.de

Königstr. 38 · 33330 Gütersloh
Tel. 05241 · 14096
guetersloh@mieterbund-owl.de

Brüderstr. 25 · 59555 Lippstadt
Tel. 02941 · 5633
lippstadt@mieterbund-owl.de

Marktplatz 3 · 32756 Detmold
Tel. 05231 · 39699
detmold@mieterbund-owl.de

Bahnhofstr. 6 · 32545 Bad Oeynhausen
Tel. 05731 · 27088
badoeynhausen@mieterbund-owl.de

Lange Str. 36-38 · 32105 Bad Salzuflen
Tel. 05222 · 16579
badsalzuflen@mieterbund-owl.de

Klinkstr. 18B · 32257 Bünde
Tel. 05223 · 188261
buende@mieterbund-owl.de

Oststraße 12 · 59227 Ahlen
Tel. 02382 · 760099-7
ahlen@mieterbund-owl.de

Kreis Höxter und Holzminden
Corbiestraße 11 · 37671 Höxter
Tel. 05271 · 9669900
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
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Regina Kopp-Herr, Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz
Auflage: 19.000