

**Grundrecht**

**BEZAHLBARE ENERGIE**

---

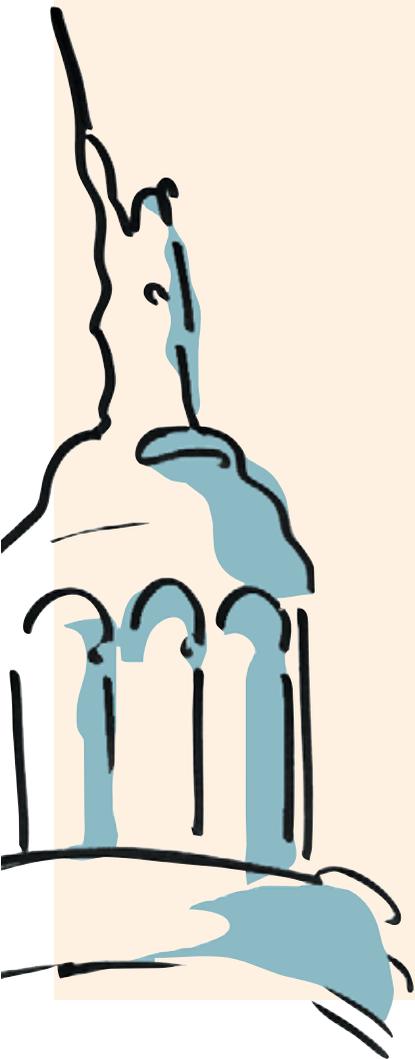


**So hilft der Mieterbund**

**GUT BERATEN –  
GELD GESPART**

**Urteile**

**RICHTIG ABRECHNEN**



## Zukunft planen

Liebe Mitglieder,

ein Blick in die Zukunft lohnt sich – besonders wenn es um Wohnraum geht: In Zentren wie Bielefeld wird die Zahl der Haushalte noch mindestens bis zum Jahr 2015 steigen. In Gütersloh sieht es ähnlich aus, während im Kreis Lippe die Zahl der Haushalte sinken wird und damit auch der Bedarf an Wohnungen. Das zeigen neue Studien zur demografischen Entwicklung in Nordrhein-Westfalen.



Die Stadt Bielefeld wagt diesen Blick in die Zukunft nicht nur, sondern hat sogar einen „Masterplan Wohnen“ entwickelt. Die Stadt beobachtet den Wohnungsmarkt, stellt sich frühzeitig auf Veränderungen

ein. Für die gesamte Stadt und für die einzelnen Stadtquartiere ist das eine Grundlage für eine sozial verantwortliche Wohnungspolitik.

Für einen solchen Masterplan werden wir in Gesprächen mit Verantwortlichen der anderen Kommunen in unserem Vereinsgebiet werben. Nur so kann die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden.

Als Interessengemeinschaft von Mietern werden wir auch in Zukunft darauf achten, dass Mieten stabil bleiben. Auch die sicherlich unverzichtbaren energetischen Modernisierungen dürfen nicht dazu führen, dass Mieter verdrängt werden. Vielmehr müssen Energiesparmaßnahmen nachweisbar und nachhaltig die Energiekosten von privaten Haushalten senken.

Für Mieterinnen und Mieter ist es wichtig, wie sich Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt entwickeln. Wir mischen uns für Sie ein und haben dabei natürlich immer die Zukunft im Blick.

Ihr Wolfgang Spanier



Wie teuer darf Energie noch werden: Darüber diskutierten Klaus Brandner (Staatssekretär im Bundesarbeitsministerium), Ursula Doppmeier (CDU-Landtagsabgeordnete), Dr. Martin Michalzik (Leiter der Abteilung Verbraucherschutz im Düsseldorf Ministerium), Joachim Knollmann (Geschäftsführer des Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.), Klaus Müller (Verbraucherzentrale NRW) über das Thema

## Recht auf Energie

**J**eder hat ein Recht auf Strom, Gas, Wärme und Wasser. Das machte Joachim Knollmann, Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe und Umgebung, bei der Podiumsdiskussion zum 20. Geburtstag der Verbraucherzentrale in Gütersloh deutlich. „Die Versorgung mit Energie befriedigt ein Grundbedürfnis“, sagte Knollmann. Deshalb müsse der Staat gewährleisten, dass unverschuldet in Not geratene Verbraucher weiterhin mit Energie versorgt und nicht von den Energieversorgern abgeschnitten werden.

Das Thema der Podiumsdiskussion „Steigende Energiekosten – insbesondere un-

ter Berücksichtigung von einkommensschwachen Haushalten“ war von der Verbraucherzentrale Gütersloh richtig gewählt, lobte Knollmann.

Schließlich wirkten sich die Folgen hoher Energiekosten längst nicht mehr allein negativ auf Geldbörsen aus. Verbraucher heizten weniger, um Energie zu sparen. „Das birgt gesundheitliche Risiken“, erklärte Knollmann. „Nicht nur durch die Kälte. Wände kühlen aus und werden feucht. So können sich Schimmelpilze und Feuchteschäden ausbreiten“. Diese Auswirkungen zeigten deutlich: „Hier ist der Staat aufgefordert, mit Zuschüssen unterstützend einzugreifen.“

## Zahntag

**A**lle Jahre wieder, aber trotzdem unvermeidbar: Die Mitgliedsbeiträge waren im Januar fällig. Haben Sie daran gedacht und Ihren Beitrag gezahlt? Wenn nicht, sollten Sie den offenen Betrag sofort überweisen oder mit uns Zahlungsmodalitäten vereinbaren.

Denn Mahnungen sind für Sie und uns ärgerlich, teuer und nicht zuletzt zeitaufwendig. Statt uns mit Mahnungen aufzuhalten, würden wir lieber für Sie den Service erweitern und Dienstleistungen ausbauen. Unsere Leistungen zum äußerst

niedrigen Mitgliedsbeitrag von nur sieben Euro für die Gruppe 1 können wir nur bieten, wenn alle Mitglieder pünktlich zahlen. Schließlich finanzieren Sie uns durch Ihre Mitgliedsbeiträge.

Im Interesse der Mitgliedergemeinschaft schalten wir deshalb nach zwei erfolglosen Mahnungen ein Inkassounternehmen ein. Dieses Unternehmen zieht für uns die offenen Beiträge ein.

**Wir bauen auf Ihr Verständnis und appellieren an die säumigen Mitglieder: Vermeiden Sie die unnötigen und erheblichen Kosten durch Zahlungsrückstände und gleichen Sie Ihr Beitragskonto aus!**



## So hilft der Mieterbund

# Gut beraten

**C**ornelia Janssen hat mit dem Mieterbund ein Verfahren gewonnen und viel Geld gespart.

Das ganz dicke Ende kam am Schluss: 1.450,46 Euro verlangte die Vermieterin von Cornelia Janssen\* beim Auszug. Rund 950 Euro stellte die Vermieterin für Renovierungen in der Wohnung und im Treppenhaus in Rechnung. Zudem verlangte sie 500 Euro Schadensersatz, weil sie die Wohnung des schlechten Zustandes angeblich nicht sofort weiter vermieten

Vermieterin. Die meinte, der Kinderwagen versperre Fluchtwege und verhunze die Wände. Cornelia Janssen holte sich damals Rat beim Mieterbund OWL. Mit dem Verein wies sie nach, dass sie niemanden behinderte und nichts beschädigte. Die Vermieterin gab schließlich klein bei und duldete den Kinderwagen. Die Quittung dafür sollte dann erst zum Auszug kommen.

Aber schon beim Einzug stand das Mietverhältnis unter einem schlechten Stern:

Schon beim Einzug wies die Mieterin auf Mängel hin – auf den Riss in der Wand zum Beispiel. Die Vermieterin reagierte meist mit Unverständnis. Sie riet, ordentlich zu putzen und zu lüften. Dieses Universalrezept sollte gegen alles helfen – auch gegen die Auswirkungen eines Wasserschadens in einer höher gelegenen Wohnung.

Cornelia Janssen hat sich schließlich entschlossen eine neue Wohnung zu suchen. Ende Dezember 2006 ist sie ausgezogen. Einen Nachmieter suchte sie vergeblich. „Bestimmt 50 Leute haben sich die Wohnung angeschaut und keiner wollte sie“, erzählt die 36-Jährige. Die Vermieterin habe im Gespräch mit potenziellen Nachmietern die Miete noch einmal um 20 auf 500 Euro erhöht. „Ich hatte den Eindruck, dass sie Interessenten verprellte, damit die Wohnung auf meine Kosten renoviert werden kann.“

Das hat die Vermieterin jedenfalls versucht. Sie ließ die Wohnung und das Treppenhaus streichen und stellte die Kosten in Rechnung. Nach einer Beratung beim Mieterbund wehrte sie sich und bekam recht: „Die Klägerin kann von der Beklagten keinen Schadensersatz wegen Mietausfall für April 2007 verlangen. Die Beklagte war zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet“, hat das Amtsgericht Bielefeld entschieden.

Die Mieterin hofft jetzt, dass sie bald ihre Kautions zurückbekommt und endlich Ruhe hat. Und wenn sich die Vermieterin wieder quer stellt? Cornelia Janssen ist gelassen. „Notfalls müssen wir die Kautions eben einklagen“. Mit „Wir“ meint sie sich und den Mieterbund. Nach guten Erfahrungen baut sie auf den Verein. Der Streit mit dem Kinderwagen, die Unterstützung bei der Wohnungsübergabe und vor Gericht – die Mieterin fühlte sich stets kompetent beraten. „Ich kann gar nicht sagen, wie wichtig der Mieterbund für mich war“, sagt sie. „Der Verein wird mir auch in Zukunft gute Lösungen vorschlagen“.

\*Name geändert



**Der Kinderwagen im Treppenhaus. Damit fing der Ärger bei Cornelia Janssen an. Foto: Silvia Bose**

konnte. Cornelia Janssen hatte so etwas schon erwartet; „Ich habe sogar mit höheren Forderungen gerechnet“, sagt die Kunsttherapeutin. „Ich habe gehaut, dass es auch um das Treppenhaus gehen würde und das zu renovieren, ist ja immer sehr teuer“. Geärgert hat sie sich trotzdem über die hohe Forderung.

Allein weil alles mit dem Treppenhaus angefangen hatte. Gleich nach dem Einzug vor dreieinhalb Jahren war Cornelia Janssen Mutter geworden. Weil sie den Kinderwagen im Treppenhaus abstellte, kam es zum ersten handfesten Streit mit der

Cornelia Janssen hatte lange überlegt, ob sie die 70 Quadratmeter große Wohnung im Bielefelder Westen mieten sollte. Die Wohnung war nicht renoviert und teuer. Zudem bestand die Vermieterin auf einen Staffilvertrag. Der ließ die Miete jedes Jahr um 20 Euro steigen – nach drei Jahren zahlte Cornelia Janssen 480 Euro Kaltmiete. Damit lag die Miete mehr 20 Prozent über dem Mietspiegel. Trotz aller Bedenken ist Cornelia Janssen mit ihrem Partner eingezogen. Schließlich drängte die Zeit – das Kind war unterwegs.



# Mehr Präsenz im Westen

**N**icht nur die Ahlener wollten mehr. Auch Mieter aus Beckum, Oelde und Ennigerloh hatten immer öfter Fragen zu Wohnungsangelegenheiten. Auch die Zahl der Rechtsberatungen für Mitglieder aus diesem Bezirks sind stetig gestiegen.

Darauf stellen wir uns ein. Ab dem 1. Juli ist unsere Geschäftsstelle in Ahlen ganz-tägig besetzt. Darüber hinaus haben wir Öffnungszeiten der Beratungsstellen in Beckum (Rathaus) und Oelde (Jugendamt) deutlich erweitert. So können wir mehr Mitglieder beraten und die Wartezeiten verkürzen.

Wir haben auch auf die veränderten Bedürfnisse unserer Mitglieder in Ennigerloh reagiert.

Weil die Nachfrage in Ennigerloh gesunken ist, haben wir die Beratungen im Rathaus eingestellt und hoffen auf Verständnis der Mitglieder. Zumal die Beratungsstelle in Oelde von Ennigerloh aus mit dem Auto in etwa zehn Minuten erreichbar ist. Selbst mit dem öffentlichen Bus dauert die Fahrt nur 20 Minuten.

Und wenn Sie aus welchen Gründen auch immer einmal nicht mobil sein sollten, beraten wir Sie auch im Einzelfall zu Hause.

Es hat sich also einiges geändert. Eins ist allerdings geblieben: Die Geschäftsstelle in Ahlen koordiniert weiterhin die Termine für alle Beratungsstellen.

## 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 · 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

Ostenmauer 1 · 59227 **Ahlen**  
Tel. 02382 · 760099-7  
Fax 02382 · 760099-8  
ahlen@mieterbund-owl.de

**Ennigerloh · Oelde · Beckum**  
Tel. 0170/5717494

Kreis Höxter  
Konrad-Beckhaus-Heim, Bachstraße 11  
37671 **Höxter**  
Tel. 05271/9669900 + 0175/4320869  
hoexter@mieterbund-owl.de

## Öffnungszeiten im Westen

**Geschäftsstelle Ahlen: Täglich außer mittwochs von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.30 Uhr.**

**Beratungsstelle im Rathaus Beckum: freitags von 9.30 bis 12.00 Uhr**

**Beratungsstelle im Jugendamt Oelde: dienstags von 14.00 bis 17.00 Uhr.**

## Recht gesprochen



### Urteil 1

Vermieter müssen Nebenkosten nach klaren Regeln abrechnen. Das hat das Amtsgericht Bad Oeynhausen klargestellt und auch gleich die Regeln genannt: Eine ordentliche Abrechnung muss die Gesamtkosten enthalten, den Verteilerschlüssel erläutern, den Mieteranteil nachvollziehbar berechnen und den vorausgezählten Betrag darlegen. Auch juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulte Mieter müssen die Abrechnung ohne Schwierigkeiten nachvollziehen können, so der Richter. Er wies zudem Forderungen des klagenden Vermieters ab. Der hatte nach der einjährigen Abrechnungsfrist eine

neue Abrechnung aufgestellt und Nachzahlungen von seinem Mieter gefordert. (Amtsgericht Bad Oeynhausen C 228/07)

### Urteil 2

Nur Modernisierungen, nicht reine Instandsetzungen rechtfertigten eine Mieterhöhung. Deshalb müsse der Vermieter nachweisen, dass es sich wirklich um Modernisierungen handele. Das hat das Amtsgericht Detmold noch einmal deutlich gemacht. Gegebenenfalls müsse der Vermieter die Kosten zwischen Modernisierung und Instandsetzung aufteilen. Wenn der Vermieter die Mieterhöhung mit Wärme dämmenden Maßnahmen begründe, müssten die die Energiekosten für den Mieter nachhaltig sinken, urteilte der Richter. Auch das müsse der Vermieter beweisen. (Amtsgericht Detmold 7 C 623/07)



## 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