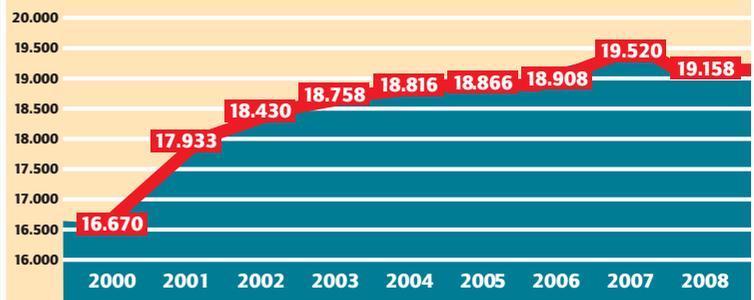


## Studie

# OWL GANZ OBEN

### 19.158 Mitglieder machen den Verein stark

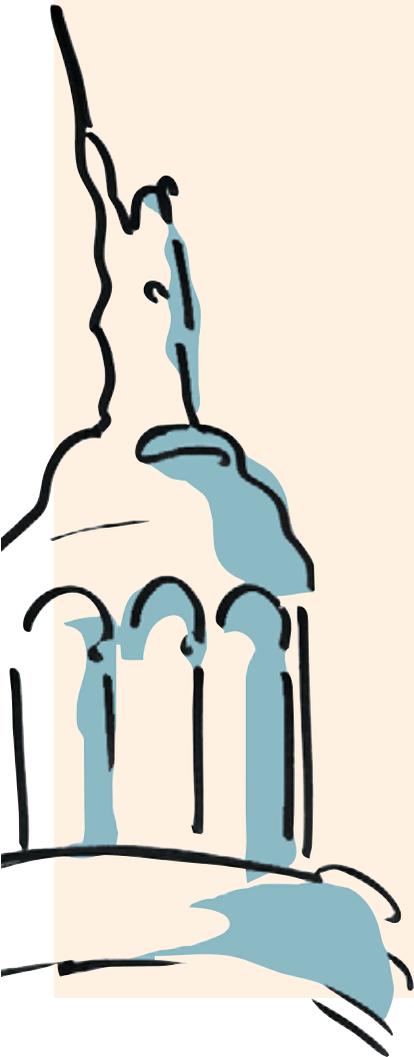


## Verein

# VORSTAND ENTLASTET

## Recht

# SCHÄDEN MELDEN



## Gute Bilanz

Liebe Mitglieder,

Vor zwei Jahren hat mich die Delegiertenversammlung zum Vorsitzenden des Vereins gewählt. Über diese zwei Jahre haben wir auf der jetzigen Delegiertenversammlung ausführlich berichtet.



In diesen zwei Jahren haben wir nicht nur unser Personal ergänzt, um für Sie das Leistungsangebot erweitern zu können. Wir haben auch auf Sie persönlich zugeschnittene Beitragsgruppen eingeführt.

Und in den Mietspiegelverhandlungen haben wir erreicht, dass die Mieten in unserer Region bis auf wenige Ausnahmen konstant geblieben sind. Deshalb bleibt die Nettomiete für Sie weiterhin eine verlässliche Größe im häuslichen Etat.

In Gesprächen mit den Kommunen haben wir Einfluss auf die Stadtentwicklung genommen. Wir haben uns mit Nachdruck gegen den Verkauf kommunaler beziehungsweise staatlicher Wohnungsbestände eingesetzt, faire Energiepreise angemahnt und in vier wohnungspolitischen Gesprächen Politikern aller Parteien auf den Zahn gefühlt. Über die Kooperation „Schimmelschlichtung“ konnten wir kostspielige Gutachten vermeiden und in den meisten Fällen für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösungen finden.

Ja, wir können auf zwei erfolgreiche Jahre zurückblicken und auf einen finanziell gesunden Verein stolz sein. Sie können sicher sein, dass wir uns auch in Zukunft konsequent für Ihre Interessen einsetzen.

Ihr  
Wolfgang Spanier

# Ganz oben dabei

## Formel »Erfolgsindex«



Berücksichtigt: a: Mitgliederentwicklung, b: Abstand zum bundesdurchschnittlichen Mietniveau, c: Anzahl der Konkurrenzvereine (Vereine 10.000 bis 20.000 Mitglieder)

## Ein Vergleich von Mietervereinen belegt: Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe gehört zu den Besten.

Insgesamt 17 Mietervereine aus dem ganzen Bundesgebiet haben sich die Experten genau angeschaut. Sehr gut weg kommt der Mieterbund OWL bei der Anzahl der Eintritte. Kein Verein hat in den beiden untersuchten Jahren 2006 und 2008 den Wert 10 auf der Skala der Mitgliedererfolge erreicht. Das entspricht einem Plus 2,5 Prozent. Das sei ein hoher Wert angesichts der relativ schwierigen Rahmenbedingungen, urteilen die Experten.

Ganz oben spielt OWL auch mit, wenn es um die Erreichbarkeit geht. Kein anderer Verein hat so mitgliederfreundliche Öffnungszeiten und ist so gut telefonisch erreichbar. „Bei den für die Mitglieder besonders wichtigen angebotenen Stunden persönlicher Rechtsberatung, sind die Leistungen deutlich überdurchschnittliche“, so die Gutachter. „Ostwestfalen-Lippe ist insoweit auch Kronzeuge für die These, dass gute Erreichbarkeit ein Schlüssel für den Erfolg von Mietervereinen ist“.

Kleiner Wermutstropfen: Der Mieterbund OWL belegt auch bei den Mitgliedsbeiträgen einen der ersten Plätze. Der Grund: Der Verein betreut ein großes Gebiet. Elf Geschäftsstellen mit kompetenten Ansprechpartnern sichern den guten Service für die Mitglieder. So kommen mehr als 2.300 Arbeitsstunden zusammen; auf mehr Stunden kommt nur ein anderer Mieterverein. „Gute Dienstleistungen rund um das Mietrecht sind uns sehr wichtig und die gibt es eben nicht umsonst“, sagt Geschäftsführer Joachim Knollmann.

Das Fazit der Experten: Von 17 Vereinen mit 10.000 bis 20.000 Mitgliedern erreicht der Mieterbund OWL mit seinen Erfolgsindex den 3. Platz. „Ein gutes Ergebnis“, freut sich Joachim Knollmann. „Wir können uns im Vergleich mit anderen Vereinen wirklich sehen lassen“. Das bedeute aber nicht, dass das Team jetzt die Hände in den Schoß lege. „Uns motivieren die guten Werte. In Zukunft werden vor allem daran arbeiten, das Preis-Leistungsverhältnis für die Mitglieder weiter zu verbessern und wieder mehr neue Mitglieder zu gewinnen.“



## Delegiertenversammlung

# Gerüstet für die Zukunft

**D**ie Delegierten des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe haben sich im September getroffen und davon überzeugt: Der Mieterverein ist wirtschaftlich gesund und gut aufgestellt für die Zukunft.

Zu diesem Ergebnis war auch die Kontrollkommission gekommen. Christiane Torwegge und Dietrich Immel hatten die Bücher des Vereins geprüft und der Versammlung empfohlen, den Vorstand zu entlasten. Dafür votierte dann auch die Delegiertenversammlung nach den Berichten des Vorsitzenden Wolfgang Spanier, des Kassierers Hans Bubenzer und des Geschäftsführers Joachim Knollmann.

Sicher ist: Die schwierige Wirtschaftslage geht nicht spurlos am Mieterbund OWL vorbei. Nach Jahren des Wachstums sind die Mitgliederzahlen erstmals leicht rückläufig. Knapp 19.200 Mitglieder zählte der Verein Ende vergangenen Jahres; das sind rund 200 weniger als im Vorjahr. „Wir haben die Kartei nach Mitgliedern durchforstet und gereinigt, die keine Beiträge gezahlt haben“, erklärte der Vorsitzende Spanier den Rückgang. „Und wir hatten weniger Neuaufnahmen; eine Tendenz, die wir im Jahr 2009 wieder positiv verändern könnten“. Spanier verwies auf eine Befragung des Vereins nach den Gründen des Austritts (70 Prozent haben geantwortet). Nur vier Prozent der Befragten gaben an, dass sie ausgetreten sind, weil sie mit der Leistung des Vereins unzufrieden waren. Fast 40 Prozent dagegen führten finanzielle Gründe an.

„Der Verein ist mit seinen Finanzen gut aufgestellt“, stellte Hans Bubenzer klar. Knapp 1,5 Millionen hat der Verein im vergangenen Jahr bewegt. Das klingt nach sehr viel Geld. Aber allein die Hälfte seiner Ausgaben muss der Verein für Personal

**Bernhard von Grünberg**  
Vorsitzender des BMB-NRW-Landesverbandes



aufwenden und ein Viertel kostet die Rechtsschutzversicherung. Bürobedarf und Raumkosten fallen dagegen nur mit rund 7 Prozent der Ausgaben ins Gewicht.

„Sehr erfreulich ist, dass fast alle Mitglieder bei der Frage der Beitragsgruppen für das volle Angebot der Leistungen und damit auch für den vollen Beitrag entschieden haben“, sagte Spanier. Sie zahlen einen Jahresbeitrag von 84 Euro und haben damit Anspruch auf alle Leistungen des Vereins. Nur vier Prozent der Mitglieder haben sich für die zweite Gruppe mit einem Beitrag von 54 Euro entschieden. Knapp ein Prozent zahlt den geringsten Betrag von 36 Euro.

Diese Entwicklung sei erfreulich, so Knollmann. „Das zeigt uns, dass unsere Mitglieder die umfangreichen Beratungen wünschen“. Im vergangenen Jahr waren die Rechtsberater vor allem bei Fragen zu Betriebskosten, Mietverträgen und Mängeln der Wohnung gefragt. Jede dritte Beratung drehte sich um Betriebskosten. Etwas weniger Raum nahmen Fragen zu Mietverträgen ein. Dieses Thema ist in der Beratung wichtiger geworden: Im vergangenen Jahr betrafen knapp 30 Prozent der Anfragen Mietverträge. Im Jahr 2007 waren es noch nicht einmal 20 Prozent.

Auch im vergangenen Jahr konnte der Mieterbund die weitaus meisten Fälle außergerichtlich klären. Nur acht Prozent der Streitigkeiten landeten vor Gericht. Etwa jeweils ein Drittel endete mit einem Vergleich oder Teilerfolg der Mieter. Gut zwanzig Prozent der Verfahren hat der Mieterbund gewonnen. Verloren gingen nur zwölf Prozent. „Diese Bilanz kann sich sehen lassen“, sagte Knollmann. Möglich sei diese gute Leistung nur durch die Mitarbeiter.

Lob erntete der Verein auch von höherer Ebene. „Wir brauchen die gute Facharbeit wie hier in Ostwestfalen-Lippe“, sagte Bernhard von Grünberg, Vorsitzender des NRW-Landesverbandes. Er verwies auf das überregionale Engagement des Vereins – etwa durch Joachim Knollmann im Landesvorstand oder im Beirat des Deutschen Mieterbundes.

Grünberg skizzierte auf der Delegiertenversammlung auch die derzeitige Wohnungspolitik und machte noch einmal die Forderungen des Deutschen Mieterbundes deutlich: Dazu gehört auch, dass das Recht auf Wohnen in die Landesverfassung aufzunehmen. Ein Ziel, dass sich nur mit so vitalen Vereinen wie dem Mieterbund OWL durchsetzen lasse, versichert Grünberg.



## Recht gesprochen



### Genauere Gründe benennen

Bei einer fristlosen Kündigung muss der Vermieter konkrete Gründe benennen. Das hat das Amtsgericht Bielefeld klar gestellt. Pauschale Vorwürfe reichen nicht aus. Vielmehr muss der Vermieter einzelne Vorfälle mit genauen Datumsangaben schildern, damit sich der Mieter dazu äußern kann. (AG Bielefeld 15C219/09)

### Schäden melden

Mieter dürfen nicht einfach die Badewannenarmatur austauschen. Das Amtsgericht Detmold sah darin eine über den Mietvertrag hinausgehende Veränderung. Der Mieter sei verpflichtet, dem Vermieter Schäden unverzüglich anzuzeigen. Wenn der Vermieter nichts unternimmt und Fristen verstreichen lässt, darf der Mieter selbst tätig werden. (AG Detmold 8C843/08)

### Nebenkosten ausweisen

Aus dem Mietvertrag muss eindeutig hervor gehen, welche Nebenkosten der Mieter tragen muss. Der alleinige Ver-

weis auf die Betriebskostenverordnung reicht nicht aus, so das Amtsgericht Detmold. Im verhandelten Fall hatte der Vermieter die entsprechenden Felder im vordruckten Mietvertrag nicht ausgefüllt. (AG Detmold 8C843/08)

### Einmal zahlen heißt nichts

Wenn ein Mieter einmal nicht umlagefähige Nebenkosten ohne Vorbehalt zahlt, erkennt er nicht automatisch die Übernahme dieser Kosten für die Zukunft an. Das hat das Amtsgericht Detmold klargestellt. Bei diesem Fall hatte der Vermieter zu Unrecht die einmalige Zahlung als Anerkennung und Ergänzung des Mietvertrages gewertet. (AG Detmold 8C843/08)

### Bloß nicht vertuschen

Ein Vermieter darf die Kautions nur für Mängel einbehalten, die im Wohnungsübergabeprotokoll aufgeführt sind. Das hat das Amtsgericht Detmold klargestellt und auf eine Ausnahme hingewiesen: Wenn Mieter versuchen, den Mangel zu vertuschen, kann der Vermieter den Schadensersatz bei der Kautions einbehalten. (AG Detmold 6C729/08)

## Spezielle Beratung zu Hartz IV

**L**angzeitarbeitslose sind auf jeden Euro angewiesen. Der Hartz-IV-Satz erlaubt keine großen Sprünge. Dafür sorgt allein die rechtliche Grundlage im Sozialgesetzbuch II, im Volksmund auch Hartz IV genannt.

In diesem Gesetz und in seiner Auslegung lauern einige Untiefen zum Thema „Wohnen“: Die Wohnungen von Hartz-IV-Beziehern dürfen nicht zu groß sein und der Quadratmeterpreis nicht zu hoch. Bei Renovierungen oder beim Umzug stehen Langzeitarbeitslosen durchaus Hilfen zu – aber welche?

- Müssen sie eigentlich den Strom für das Warmwasser zahlen?
- Und was passiert, wenn die Heizkosten sehr hoch sind?

Die Antworten auf diese Fragen können bares Geld sein. Wir wollen Betroffene unterstützen und dazu beitragen, die Nerven aller Beteiligten zu schonen. Das komplizierte Gesetz führt nämlich immer wieder zu Problemen, weil Sachbearbeiter der Argon wie Arbeitplus in Bielefeld oder GTaktiv in Gütersloh etwas zum Thema Wohnen falsch eingeschätzt haben. Oder weil Sachbearbeiter und Hartz-IV-Bezieher sich einfach nur missverstanden haben. In solchen Situationen wollen wir den Betroffenen helfen. Seit August informieren und beraten wir Hartz-IV-Bezieher durch speziell geschulte Mitarbeiter. Sie beantworten bei einem vereinbarten Termin alle Fragen rund ums Thema Wohnen. **Die Antworten können sich auszahlen. Nutzen Sie dieses neue Angebot!**

## 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 Salzflufen**  
Tel./Fax 05222 · 16579  
badsalzflufen@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

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

Kreis Höxter  
Konrad-Beckhaus-Heim, Bachstraße 11  
37671 **Höxter**  
Tel. 05271/9669900 + 0175/4320869  
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

