

Verein

VERSAMMLUNGEN IN DEN BEZIRKEN

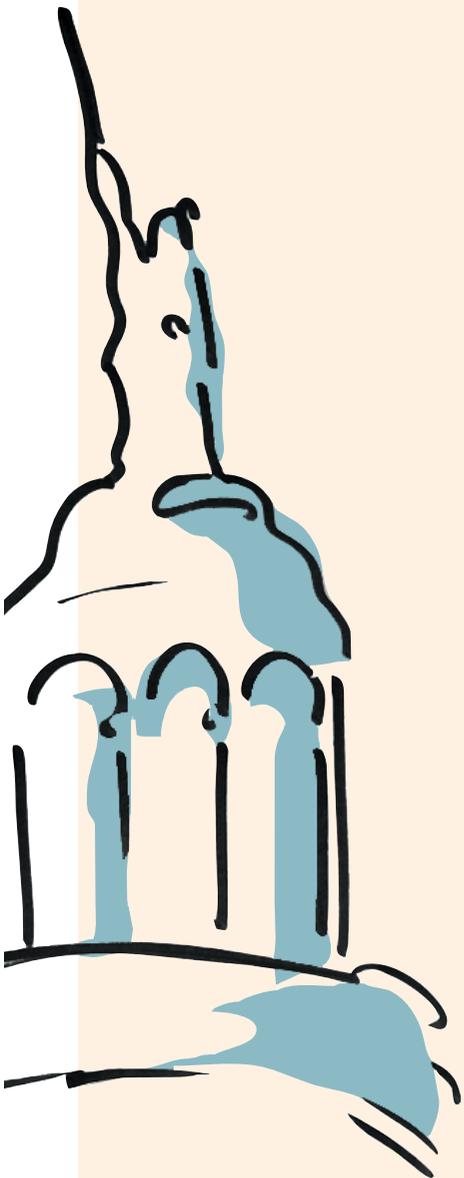


Modernisierung

MIETER ZAHLEN
DIE ZECHE

Beratung

BETRIEBSKOSTEN
WIEDER VORN



Kosten gerecht verteilen

Liebe Mitglieder,

Natürlich begrüßt der Mieterbund die Mietpreisbremse, die der Bundestag nun endlich beschlossen hat. Deswegen ist aber längst nicht alles gut. Schließlich hat die Politik den Paragraph 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches noch immer nicht überarbeitet. Wie schlecht dieses Gesetz die Mieterhöhungen nach Modernisierungen regelt und wie



die Mieter zur Kasse gebeten werden, berichten wir auf der nächsten Seite.

Um Missverständnissen vorzubeugen: Auch der Mieterbund befürwortet Modernisierungen. Das gebietet der Klimaschutz und das erfordern die steigenden Energiepreise. Aber es ist unsozial und ungerecht, allein den Mietern die Kosten für Modernisierungen aufzubürden. Zudem ist es völlig unverständlich, dass Vermieter jährlich geradezu absurd hohe elf Prozent der Kosten auf ihre Mieter umlegen können. Diese Zahl stammt aus einer Zeit, in der man noch neun oder zehn Prozent Zinsen zahlte. Heute gibt es Kredite zu ein, zwei oder drei Prozent. Und: Es grenzt an einen Irrwitz, dass Vermieter diese erhöhte Miete auch noch verlangen können, wenn sie ihre Kosten längst reingeholt haben.

Die energetische Sanierung von Wohnungen ist eine gesellschaftliche Aufgabe, die alle Beteiligten gemeinsam bewältigen sollten: Mieter, Vermieter und der Staat. Die Kosten müssen endlich gerecht verteilt werden. Dafür setzen wir uns weiter ein.

Ihre

Veronika Rosenbohm

Liebe Mitglieder,

Versammlungen gehören zu einem lebendigen Verein. Und vor allem sind sie das zentrale willensbildende Organ eines Vereins. Das heißt: Unsere Bezirksmitgliederversammlungen bieten Ihnen die Möglichkeit, sich ganz direkt einzubringen und zu informieren.

Der Vorstand wird zum Beispiel berichten, wie sich unser Verein entwickelt hat. Geschäftsführer Ralf Brodda wird auf

Ihren Bezirk eingehen. Und außerdem werden sich die Delegierten vor- und auch zur Wahl stellen. Diese Delegierten vertreten Sie im Oktober auf der diesjährigen großen Delegiertenversammlung, nehmen dort Rechenschaftsberichte entgegen und diskutieren sie.

Also, nutzen Sie unsere satzungsgemäßen Bezirksmitgliederversammlungen, die ab Ende Mai in den Bezirken stattfinden. Wir laden Sie herzlich dazu ein.

Bezirksmitgliederversammlungen

jeweils
19.00 Uhr

Bezirk Bielefeld	Montag, 11. Mai 2015	Hotel „Arcadia“, Niederwall 31-35, 33602 Bielefeld, Tel.: 0521/52 53-0
Bezirk Kreis Paderborn/ Höxter	Dienstag, 2. Juni 2015	Tagungsraum auf der Etage der Geschäftsstelle des Mieterbundes, Alte Torgasse 9, 33098 Paderborn
Bezirk Bad Oeynhausen	Mittwoch, 3. Juni 2015	Hotel „Mercure“, Königstr. 3-7, 32545 Bad Oeynhausen, Tel. 0 57 31/28 89-0
Bezirk Altkreis Lippstadt	Montag, 8. Juni 2015	INI INITEC INTEGRA Firmenverbund, Südstr. 18, 59557 Lippstadt, Tel. 0 29 41/7 52-1 14
Bezirk Ahlen	Dienstag, 9. Juni 2015	Cafe/Restaurant „Chagall“, Weststr. 92 - 94, 59227 Ahlen, Tel. 0 23 82/91 82-0
Bezirk Kreis Gütersloh	Mittwoch, 10. Juni 2015	Stadthalle Gütersloh, Konferenzraum 22b, Friedrichstr. 10, 33330 Gütersloh, Tel. 0 52 41/8 64-0
Bezirk Kreis Lippe/ Detmold/Bad Salzuflen	Donnerstag, 11. Juni 2015	Hotel „Best Western“, Paulinenstr. 19, 32756 Detmold, Tel. 0 52 31/93 74 63

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bericht aus dem Verein - Vorstand -
3. Bericht aus dem Bezirk - Geschäftsführung -
4. Schwerpunkte aus der Rechtsberatung - Rechtsberater/in -
5. Aussprache
6. Vorstellung und Wahl der Delegierten gem. § 10 Ziffer 2.a
7. Referat
„Mietpreisbremsen und Bestellerprinzip für Maklergebühren - aktuelle Gesetzesänderungen im Mietrecht.“
Ralf Brodda
Geschäftsführer des Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
8. Schlusswort



Modernisierung und energetische Sanierung

Böses Erwachen

Modernisierung und energetische Sanierung steigern den Wert einer Immobilie. Die Kosten können die Eigentümer den Mietern aufbürden – bis zum Sankt Nimmerleinstag.

Klar, wer will nicht in einem sanierten, ansehnlichen Haus wohnen. Cordula Wegener* ist da gar keine Ausnahme. Zumal sie in einem Haus wohnt, an dem jahrelang nichts gemacht worden war. Das Dach marode, die Fassade abgeblättert und das Treppenhaus eine Zumutung. Ganz zu schweigen von der miesen Heizung und altersschwachen Leitungen, die der Mieterin in fünf Jahren vier Wasserschäden bescheren. Sie freute sich natürlich, als die Sanierung losging.

Cordula Wegeners Vermieter werkelte anderthalb Jahre. Das Gerüst war kaum abgebaut, da hatte sie schon die Mieterhöhung im Briefkasten. Die Kaltmiete für die 54 Quadratmeter große Wohnung sollte von 300 Euro auf 415 Euro steigen. Die Mieterin konnte nicht fassen, dass der Eigentümer die Erhöhung mit Paragrafen begründete: Der Mann hatte Gesamtkosten von 115.000 Euro geltend gemacht und davon nur ein Viertel für die Instandsetzung abgezogen. Von den verbliebenen 81.000 dürfe er gemäß Paragraph 559 des II. Bürgerlichen Gesetzbuches jährlich elf Prozent auf die Mieter umlegen. Runtergerechnet auf Cordula Wegeners Wohnung waren das 115 Euro im Monat.

„Ich konnte mir gar nicht vorstellen, dass das rechtens ist“, sagt sie. „Schließlich steigt so eine Grundsanierung doch den Wert des Hauses. Warum sollen das allein wir Mieter bezahlen“. Sie ging zum Mieterbund und musste dort erfahren, dass der Vermieter die elf Prozent auch noch verlangen darf, wenn sich seine Kosten längst amortisiert haben – also bis zum Sankt-Nimmerleins-Tag. Das ist das Gesetz.

Cordula Wegener ist nicht die Einzige, die dieses Gesetz hart trifft. Das Wohnungsunternehmen Gagfah hat den Mietern eines Wohnblocks in der Lerchenstraße in Bielefeld eine Modernisierung und damit zusammenhängend eine saftige Mieterhöhung angekündigt. 1,6 Millionen Euro will die Gagfah investieren. Davon sollen



nur 300.000 Euro für die Instandhaltung des heruntergekommenen Gebäudes aus den 60er Jahren dienen. 1,3 Millionen Euro sind für die Modernisierung vorgesehen und sollen auf die Mieter umgelegt werden. Eine 66-Quadratmeter große Wohnung soll dann statt 501 Euro sage und schreibe 684 Euro im Monat kosten. Für betagte Bewohner mit einer kleinen Rente ist das kaum zu stemmen.

Der Mieterbund OWL rät, die Berechnungen von Vermietern zu hinterfragen – vor allem, wenn große Gesellschaften wie die Gagfah im Spiel sind. „Vermieter haben natürlich ein Interesse, eine möglichst große Summe für die Modernisierung zu veranschlagen. Denn nur die lässt sich auf die Mieter umlegen“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. Allerdings sei es sehr schwierig nachzuweisen, dass die Summe für Instandhaltung höher ausfallen muss.

Immerhin sieht das Gesetz eine Härtefall-Regelung vor. Die können Mieter aus finanziellen Gründen beanspruchen oder aber wenn ihnen aus gesundheitlichen Gründen Baumaßnahmen nicht zuzumuten sind.

Aber Vorsicht! Einen Härtefall müssen Mieter schnell beantragen. Sie haben nur bis zum Ende des nächsten Monats nachdem der Vermieter sie über seine Pläne informiert hat Zeit. Lassen Sie sich daher umgehend vom Mieterbund beraten, wenn Ihnen eine Ankündigung für Modernisierungen ins Haus flattert.

Für Cordula Wegener kam die Härtefall-Regelung nicht in Frage. Sie verfolgt jetzt aufmerksam das Tauziehen in der Großen Koalition. Die SPD plädiert dafür, dass Vermieter nur noch zehn Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen können – und das nur so lange bis sie ihre Kosten gedeckt haben. Die CDU möchte am liebsten alles beim alten lassen. „Die sollten sich einfach mal angucken, was das Gesetz für Mieter wie mich bedeutet“, sagt Cordula Wegener.

* Name von der Redaktion geändert



Mietspiegel

Neue Werte für Paderborn

Paderborn hat seit Januar einen neuen Mietspiegel. In den fünf Baujahrsgruppen sind die Werte durchschnittlich um knapp fünf Prozent gestiegen. Die Quadratmeterpreise sind aber noch moderat. So beträgt der höchste Wert in der jüngsten Gebäudegruppe 7,20 Euro. Zum Vergleich: In Bielefeld sind es 93 Cent mehr.

Offensichtlich ist Paderborn eine begehrte Stadt. Sie wächst und gewinnt Bewohner vor allem aus dem Umland. Die Stadt, das Land NRW und auch der Mieterbund OWL stufen den Wohnungsmarkt in Paderborn

als angespannt ein. Das Land hat sogar veranlasst, dass in Paderborn die Kappungsgrenzenverordnung gilt. Das bedeutet: Hier dürfen die Mieten innerhalb von drei Jahren nur um 15 Prozent steigen. In Ostwestfalen-Lippe gilt diese Verordnung sonst nur noch in Bielefeld und Rheda-Wiedenbrück.

Baujahr	Miete
bis 31.12.1971	4,35 – 6,60
vom 1.1.1972 – 31.1.1982	4,50 – 5,90
vom 1.1.1983 – 31.1.1991	4,65 – 6,40
vom 1.1.1992 – 31.1.2000	5,00 – 6,65
vom 1.1.2001 – 31.1.1912	4,80 – 7,20

Betriebskosten liegen weiter vorn

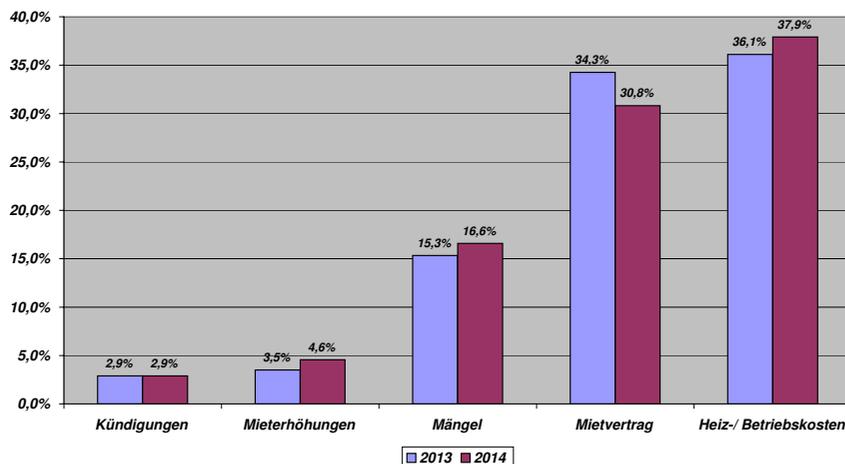
Die Mieten ziehen langsam an. Das zeigt auch die Beratungsstatistik des Mieterbundes OWL. Seit drei Jahren ist der Anteil der Beratungen zum Thema Mieterhöhungen leicht, aber kontinuierlich gestiegen – inzwischen liegt er bei 4,6 Prozent. Dieser Trend wird sich aller Voraussicht nach fortsetzen.

Viele Mieter kamen mit Fragen zu ihrem Mietvertrag in die Rechtsberatung. Allerdings hat das Thema im vergangenen Jahr etwas an Bedeutung verloren. Bei rund 31 Prozent der Beratungen ging es um Mietverträge. 2013 waren es noch über 34 Prozent. Bei den meisten Beratungen ging es aber wieder um die Betriebskostenabrechnungen – und zwar in fast 38 Prozent der Fälle. Damit hat dieses Thema im vergange-

nen Jahr noch einmal um rund 2 Prozentpunkte zugelegt. Das dürfte an den hohen Nachzahlungsforderungen liegen. Denn Mieter haben im kalten Jahr 2013 mit seinem langen Winter sehr viel Energie verbraucht und die war zudem so teuer wie nie zuvor.

In diesem Jahr werden die Betriebskostenabrechnungen aber wieder niedriger ausfallen - und vielen Mietern sogar ein Guthaben bescheren. Denn das Jahr 2014 war warm und Energie war recht günstig. Allerdings muss die Abrechnung nicht richtig sein, nur weil Ihr Vermieter ein Guthaben ausweist. Schließlich spielt auch die Höhe des Guthabens eine Rolle. Daher: Kommen Sie zu uns und lassen Sie Ihre Betriebskostenabrechnung von uns prüfen.

Beratungsschwerpunkte 2013/2014



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
über Ahlen (siehe oben)

Kreis Höxter
Corbiestraße 11
37671 **Höxter**
Tel. 05271/9669900
Fax 05271/9663633
hoexter@mieterbund-owl.de

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
Redaktion: Silvia Bose, Ralf Brodda
Gestaltung: Schmidt & Pähler · www.sup-bi.de
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Hans Bubenzer, Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz
Auflage: 19.000