

## „Vor Gericht und auf hoher See ...“ Studentenehepaar ringt um sein Recht

Manchmal reicht es eben doch nicht, wenn man sich um Vermeidung eines Konflikts bemüht. Diese leidvolle Erfahrung musste ein Studentenehepaar aus der Riedeselstraße in Darmstadt machen, das sich eigentlich nur korrekt verhalten wollte und sich unversehens in einer schon fast irrational anmutenden Schlacht vor dem Amtsgericht wiederfand.

Die Mieter hatten in ihrer Küche in einer Ecke der Außenwand hinter einem Hochschrank einen kleinen Schimmelfleck entdeckt. Sie meldeten der Vermieterin diesen Schimmelfleck, machten allerdings gleichzeitig deutlich, dass sie nicht an einer Auseinandersetzung interessiert seien, sondern boten an, den Schimmelfleck selbst zu beseitigen. Dennoch hielt es die Vermieterin ohne weitere Diskussion für geboten, ein Privatgutachten zur Frage der Verursachung in Auftrag zu geben.

Ein selbst ernannter Gutachter fand im Auftrag der Vermieterin wortreich auf mehreren Seiten mit fragwürdigen Ausführungen die Schuld für den (nicht mehr vorhandenen) Schimmel bei den Mietern. Kosten des sogenannten Gutachtens: 326 Euro. Zahlen sollten diesen Betrag die Mieter, die weder die Miete gemindert, noch auf Mängelbeseitigung durch die Vermieterin gedrungen hatten. Der Schimmelfleck war zu diesem Zeitpunkt längst beseitigt.

Das ging den Mietern dann doch entschieden zu weit. Der eingeschaltete Mieterbund Darmstadt machte in mehreren außergerichtlichen Schreiben deutlich, dass das ganze Gutachten überhaupt nicht geeignet war, ein Verschulden der Mieter auch nur ansatzweise zu begründen. Es war weder fachlich haltbar, noch

wurden die enthaltenen inhaltlichen Widersprüche anschließend aufgelöst.

Die Vermieterin ging vor Gericht und klagte die 326 Euro ein.

Vor dem Amtsgericht begann dann der eigentliche Leidensweg für die Mieter.

Der Privatgutachter wurde als Zeuge gehört. Das Gericht befand seine mündlichen Ausführungen ebenso unbrauchbar wie sein schriftliches Gutachten und damit hätte die Klage der Vermieterin auf Ersatz der Gutachterkosten schlicht abgewiesen werden müssen. Fall geklärt.

Der Mieterbund wollte wirklich nicht das alte Klischee „Vor Gericht und auf hoher See bist du in Gottes Hand“ aus der Mottenkiste hervorholen. Was dann allerdings vor Gericht über die Mieter hereinbrach, hatte tatsächlich etwas von einem pazifischen Wirbelsturm.

Der Richter beschloss jetzt, ein weiteres gerichtliches Gutachten in Auftrag zu geben, um die Ursachen für den – schon lange nicht mehr vorhandenen – Schimmel zu ergründen. Die Kosten für das gerichtliche Gutachten: circa 2.000 Euro. Der Hinweis der Mietervertreter, es gehe doch gar nicht um die Frage der Schimmelverursachung, sondern um die Kosten des als unverwertbar betrachteten Privatgutachtens, blieb ungehört.

Nach monatelangem Bangen stellte der gerichtliche Gutachter fest, dass die ursprüngliche Schimmelbildung vermutlich auf bauliche Gegebenheiten zurückzuführen gewesen sei. Es seien keinerlei Anhaltspunkte für unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten der Beklagten festzustellen gewesen.

Aufatmen bei den Mietern, 2.000 Euro Gutachterkosten schienen

an ihnen vorüberzugehen. Auch diese Aussage genügte dem Richter jedoch nicht. Wenn die Küche anders möbliert gewesen wäre, der Einbauschränk zum Beispiel von der Wand abgerückt aufgestellt worden wäre, ob dann der Schimmel hätte vermieden werden können, grübelte er, als sei er beauftragt worden die Ursachen des Schimmelflecks aufzuklären. Und tatsächlich wollte der Richter zu dieser Frage ein weiteres Gutachten einholen. Vermutliche Kosten siehe oben.

Dem beherzten und energischen Eingreifen des Mietervertreters ist es letztlich zu verdanken, dass das Gericht dann doch darauf verzichtete, die Klage endlich abwies und im Urteil durch eigene Überlegungen feststellen konnte: Ein notwendiges Abrücken von Einbauküchenmöbeln von der Wand von fünf bis zehn Zentimetern sei so ungewöhnlich, dass darauf wohl im Mietvertrag hätte hingewiesen werden müssen.

Ist halt doch so: „Vor Gericht und auf hoher See ...“



**Die Rechtsberaterin Regina Kamm startete mit ihrem Vortrag über aktuelle Urteile aus Karlsruhe die Vortragsreihe „Mietrecht im Fokus“**

**Im schönen Karolinenaal des Staatsarchivs in Darmstadt fand die Mitgliederversammlung des Mieterbundes Darmstadt statt, die künftig nur noch alle zwei Jahre stattfinden wird. Für das leckere Buffet sorgte die Frauenkooperative BAFF aus Darmstadt**



### Beitragserhöhungen beschlossen

Erstmals seit 25 Jahren hat die Mitgliederversammlung des Mieterbundes Darmstadt Ende Februar 2018 eine Erhöhung der Bestandsbeiträge zum 1. Januar 2019 um fünf Euro beschlossen. Die je nach Mitgliedsdauer gestaffelten Jahresbeiträge des Vereins zwischen 40 und 60 Euro werden sich insofern ab dem Jahr 2019 um fünf Euro erhöhen.

Für neu eintretende Mitglieder ab 1. März 2018 wurde eine Erhöhung des Beitrages auf 75 Euro beschlossen.

Durch die Beitragserhöhung soll die weitere Finanzierung der Mietervereinsarbeit für die nächsten Jahre sichergestellt werden. Dies gilt nicht nur für die kostspieligste Dienstleistung, die der Verein seinen Mitgliedern zur Verfügung stellt, nämlich die anwaltliche Rechtsberatung im persönlichen Beratungsgespräch, die Telefonsprechstunde an vier Tagen und die Beratung per E-Mail, sondern auch für die wohnungspolitische Arbeit, zu der sich der Verein im Rahmen seiner Möglichkeiten verpflichtet sieht.

Der Vorstand des Mieterbundes Darmstadt bittet insofern um Verständnis, dass eine einmalige Erhöhung der Jahresbeiträge, was einer monatlichen Erhöhung von weniger als 0,50 Euro entspricht, notwendig war, um eine engagierte Vereinsarbeit auch künftig zu ermöglichen.

# Unbelehrbarer Makler bittet Mieter zur Kasse



**Schwarzen Schafen, wie dem Darmstädter Makler Klaus Umminger von Immo-Inform, Heidelberger Straße 32 in Darmstadt, die sich um Recht und Gesetz herzlich wenig scheren, sollte das Handwerk gelegt werden**

■ Schwarze Schafe gibt es bekanntlich in fast jeder Branche. Allerdings nur selten in einer derart ausgeprägt unbelehrbaren Form wie das Maklerbüro Immo-Inform in Darmstadt. Der Geschäftsführer des in der Heidelberger Straße ansässigen Maklerbüros, Klaus Umminger, nimmt beharrlich nicht zur Kenntnis, dass seit 2015 bei der Vermittlung von Mietwohnungen das Prinzip gilt, wer den Makler beauftragt, zahlt auch. Seither müssen Mieter Maklerprovisionen nur noch dann bezahlen, wenn sie den Makler selbst beauftragt haben und dieser ausschließlich aufgrund dieses Auftrages eine Wohnung für den Mieter sucht. Konsequenterweise ist ein derartiger Maklervertrag rechtlich nur verbindlich, wenn er schriftlich vereinbart worden ist. Allerdings geht das auch ohne Originalunterschrift, also Vorsicht bei E-Mail- oder SMS-Kontakten.

Wenden sich Mieter an Makler, weil sie sich für eine bestimmte inserierte Wohnung interessieren, ist die Maklercourtage nach erfolgreichem Abschluss eines Mietvertrages seit 2015 vom Ver-

mieter zu zahlen, der den Makler mit der Vermittlung seiner Wohnung beauftragt hat. Seither gilt also die klare gesetzliche Regelung: Wer bestellt bezahlt auch. Hat der Vermieter dem Makler eine Wohnung zur Verfügung gestellt, um einen Mieter zu finden, muss der wohnungssuchende Mieter keine Maklerprovision bezahlen.

Diese scheinbar klare Gesetzeslage wird von Makler Klaus Umminger und Immo-Inform beharrlich ignoriert. Regelmäßig bittet er Mieter, die über seine Vermittlung die Möglichkeit zum Abschluss eines Mietvertrages erhalten haben, zur Kasse. Es ist unbekannt, in wie vielen Fällen Mieter in Unkenntnis der neuen Rechtslage die Courtage bezahlt haben, ohne sich um eine Rückforderung zu bemühen. Eine Rückforderung der zu Unrecht geforderten und bezahlten Maklerprovisionen steht Mietern nämlich zu. Also kein Grund, die Flinte ins Korn zu werfen, wenn man die Provision in Unkenntnis der Rechtslage oder einfach auf Druck des Büros Immo-Inform bezahlt hat. Das Recht zur Rückforderung der zu Unrecht gefor-

derten Maklerprovision besteht drei Jahre ab Zahlung. Erst nach drei Jahren tritt die Verjährung ein. Lassen Sie sich also unbedingt beraten, wenn Sie von Umminger nach Änderung der Gesetzeslage im Juni 2015 als Mieter zur Kasse gebeten wurden. Mit

etwas Glück können Sie sich das Geld zurückholen und notfalls kann ein gerichtlicher Mahnbescheid beantragt werden.

Derzeit sind mehrere Verfahren vor dem Amtsgericht Darmstadt rechtshängig. Sobald ein Urteil ergangen ist, werden wir darüber berichten.

Ein Makler, der sich wie das Büro Immo-Inform von Klaus Umminger widerrechtlich bedient, begeht gleichzeitig eine Ordnungswidrigkeit. Mieter, die zu Unrecht zur Kasse gebeten wurden, können den Makler deshalb bei den zuständigen Ordnungsbehörden anzeigen. Dem Makler droht in diesem Fall zusätzlich zur Rückzahlung der zu Unrecht geforderten Provision eine Geldbuße bis zu 25.000 Euro.

Das Ordnungsamt der Stadt Darmstadt hat eigens eine Stelle eingerichtet, bei der Anzeigen gegen Makler, die gegen geltendes Recht verstoßen, entgegengenommen und Bußgeldverfahren gegen die betreffenden Makler eingeleitet werden. ■

## Betriebskosten und Mängel

■ Der Mieterbund Darmstadt hat seine Beratungsstatistik für das Jahr 2017 ausgewertet. Insgesamt 7.193 Ratsuchende hatten sich 12.035-mal an die Geschäftsstelle des Mieterbundes gewendet und um Rat und Unterstützung nachgesucht. Die Beratungszahlen bleiben damit stabil in einer vergleichbaren Größenordnung wie im Vorjahr. Dagegen scheint sich bei den Gründen, warum die Beratung des Mieterbundes aufgesucht wurde, einiges zu verschieben. Spitzenreiter unter den Beratungsgründen sind zwar nach wie vor Fragen rund um die Be-

triebskosten-, Heizungs- und Stromabrechnungen mit 26,3 Prozent. Danach folgen, ebenfalls wie in den Vorjahren, die Beratungen zu Mängeln mit 21,5 Prozent. Fast jede zweite Beratung drehte sich 2017 also um eine dieser Fragen. Die Nachfragen wegen Mängeln zeigen allerdings eine deutlich steigende Tendenz.

Danach folgen unter den Top 10 der Beratungsgründe Beratungen zu Kündigungen der Vermieter, ebenfalls mit steigender Tendenz, gefolgt von Fragen zu Kauttionen und Mieterhöhungen, Kündigungsfristen der Mieter und Renovierungen. ■