

Über die vielfältigen Versuche des Darmstädter Investors Gülsen, die Mieter der Wilhelminenpassage in Darmstadt zu vertreiben, hatte der Mieterbund Darmstadt bereits in seiner Ausgabe August 2014 berichtet.

Jetzt hat das Amtsgericht Darmstadt mit Urteil vom 4. Februar 2015 (Az: 306 C 262/14) erfreulicherweise die Räumungsklage gegen die langjährigen Mieter abgewiesen.

Auf unterschiedlichsten Wegen mit drei völlig verschieden begründeten Kündigungen hatte die DCE Invest versucht, die noch verbliebenen Mieter unter Druck zu setzen und ihren Auszug zu erzwingen.

Weder die sogenannte Verwertungskündigung der Kläger noch die Kündigung wegen nicht erlaubter gewerblicher Nutzung sei in den Kündigungsgründen oder zumindest durch den Vortrag im Prozess schlüssig begründet worden, gab das Gericht den Mietern jetzt Recht.

Der abwegige Versuch: Die Verwertungskündigung

Das bestehende Mietverhältnis habe die DCE an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung ihres Eigentums gehindert, so die Begründung der Kläger. Das konnte das Amtsgericht allerdings nicht erkennen und bemängelte in deutlichen Worten, es sei zu keinem Zeitpunkt des Verfahrens, weder außergerichtlich noch im Prozess, erkennbar gewesen, was mit dem Mietobjekt überhaupt konkret geplant ist. Selbst im Prozess sei nichts Ernsthaftes zu den Umbauplänen vorgetragen worden.

Der Kündigungsgrund, auf den die Kläger zurückgegriffen hatten, erlaubt dem Vermieter eine Kündigung des Mietverhältnisses dann, wenn ihm erhebliche wirtschaftliche Nachteile drohen (Paragraph 573 Absatz 2 Nummer 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches). Seit einer Entscheidung

Amtsgericht weist Räumungsklage ab



des Bundesgerichtshofs (BGH) im Jahr 2009 hat sich die Lage der Mieter in sanierungsbedürftigen Altbauten in diesem Zusammenhang deutlich verschlechtert.

In dem 2009 entschiedenen Fall hatte ein Investor in Heidelberg ein heruntergewirtschaftetes Gebäude in Innenstadtnähe erworben und den Mietern sofort mit dem Argument gekündigt, eine angemessene Rendite sei für ihn nur sichergestellt, wenn er das Gebäude abreißen und vollständig neu aufbauen könne, um Eigentumswohnungen zu erstellen. Die klassische Vorgehensweise des Wohnungsspekulanten, sollte man meinen.

Die Richter in Karlsruhe fanden diese Argumente allerdings überzeugend und billigten die Kündigung von sechs Mietparteien (BGH 28. Januar 2009 – Az: VIII ZR 9/08), obwohl die Mieter nachgewiesen hatten, dass das Objekt vom Kläger in Kenntnis der schlechten Bausubstanz (und vermutlich als Schnäppchen) erworben worden und der schlechte Zustand auf eine jahrzehntelange Vernachlässigung der Bausubstanz zurückzuführen

war. Noch während des laufenden Verfahrens hatte der Kläger siegessicher mit der Vermarktung der Eigentumswohnungen begonnen.

Dennoch reichte dem BGH aus, dass der Vermieter seine Rendite mit der von ihm beabsichtigten Verwertung erheblich verbessern könne.

An den Haaren herbeigezogen: Die außerordentliche Kündigung wegen gewerblicher Nutzung

Doch zurück nach Darmstadt. Auch die angeblich nicht erlaubte gewerbliche Nutzung der Wohnung – in Wahrheit eine reine Internet-Präsenz der Mieter, in deren Impressum Telefonnummer und Anschrift angegeben waren – konnte das Gericht nicht erkennen, vor allem weil das Gebäude bekanntlich ohnehin gemischt genutzt werde.

Rettungsanker in letzter Not: Die Eigenbedarfskündigung

Mit diesem Urteil ist die Sache für die Mieter allerdings noch längst nicht ausgestanden. Der dritte Paukenschlag erfolgte Ende Dezember 2014 noch während des laufenden Räumungsverfahrens: Dogantürk Gülsen persönlich meldete Eigenbedarf an der Wohnung an. Er habe sich von seiner Frau getrennt und nur die Penthouse-Wohnung der Mieter käme als Ersatzwohnung in Betracht. Bis 30. September 2015 sollen die Mieter ausziehen.

Bleibt abzuwarten, wann sich Herr Gülsen wieder versöhnt mit der Ehegattin. ■



■ Neuer Ort und neue Zeit für die jährlichen Mitgliederversammlungen des Mieterbundes Darmstadt sind gut angenommen worden. Zahlreiche Besucher fanden sich Anfang März am Freitagnachmittag im festlich wirkenden Karolinenaal des Staatsarchivs in Darmstadt ein. Zu den vorgestellten Problemen aus der Mietrechtsberatung des Vereins entspann sich eine rege Diskussion, die bei Kaffee und Kuchen von vielen fortgesetzt wurde.

Der vorgestellte Geschäfts- und Kassenbericht des Jahres 2014 präsentierte den anwesenden Mitgliedern einen aktiven Verein mit engagiertem Vorstand und Personal, der sich auf eine gesunde wirtschaftliche Grundlage stützt. ■

Gut besuchte Mitgliederversammlung



Verjährt ist verjährt – und kleinlich bleibt kleinlich

■ Verjährungsvorschriften sollen dem Rechtsfrieden dienen. Nach bestimmtem Zeitablauf sollen Streitigkeiten ruhen, auch wenn sie im Ergebnis falsch sind. Dieser Gedanke ist vom Prinzip her richtig, legt er doch dem Gläubiger auf, seinen Anspruch in vernünftigem Zeitrahmen geltend zu machen oder eben ruhen zu lassen.

Nicht zu Unrecht sind Verjährungsvorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch allerdings so ausgestaltet, dass sich der betroffene Anspruchsgegner immer konkret auf die Verjährung der Forderung berufen muss. Tut er das nicht, wird über die Forderung entschieden – auch vor Gericht.

Eine Mieterin der Bauverein AG, die mit ihrer Betriebskostenabrechnung zur Überprüfung in die Beratungsstelle des Mieterbundes Darmstadt kam, hatte sich über derartig rechtliche Feinheiten keinerlei Gedanken gemacht. Bisher hatte sie ihrem Vermieter vertraut, Betriebskostenrechnungen beglichen oder ad acta gelegt.

Bei der Überprüfung der aktuellen Abrechnung ergab sich allerdings schnell, dass zu Unrecht das sogenannte Umlageausfallwagnis abgerechnet worden war, obwohl die Wohnung bereits im Jahr 2002 aus der Preisbindung herausgefallen war. Nach kurzer Diskussion erwies sich darüber hinaus, dass seither

ununterbrochen zu Unrecht diese Kosten in der Betriebskostenabrechnung der Bauverein AG in Rechnung gestellt blieben. Ein Fehler, der der rechtsunkundigen Mieterin vorher natürlich nicht aufgefallen war.

Auf diesen Umstand aufmerksam gemacht, entschuldigte man sich seitens der Bauverein AG

nicht etwa bei der übervorteilten Mieterin, sondern – Sie ahnen es schon – berief sich auf die Verjährung der seit 2003 zu Unrecht kassierten Beträge von insgesamt 328 Euro und erstattet lediglich die Kosten der letzten drei Jahre in Höhe von circa 100 Euro.

Für 238 Euro hat man das Vertrauen der Mieterin kleinlich verkauft. Sie wird künftig konsequent alles vom Mieterbund überprüfen lassen, denn nochmals möchte sie sich nicht übervorteilen lassen. ■

Was ist ein Umlageausfallwagnis?

Mieter, die eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung bewohnen, wundern sich häufig über einen Posten meist am Ende ihrer Betriebskostenabrechnung, der sich „Umlageausfallwagnis“ nennt.

Was sich dahinter verbirgt ist eine Besonderheit des preisgebundenen Wohnungsbaus.

In Paragraph 25 a der Neubaumietenverordnung ist nämlich für derartige Wohnungen festgelegt, dass zur Abdeckung möglicher Verluste aus uneinbringlichen Rückständen oder aus Leerstand zwei Prozent der im Abrechnungszeitraum tatsächlich angefallenen Betriebskosten erhoben werden dürfen. Abzustellen ist bei der Berechnung auf die gesamten Betriebskosten innerhalb der Wirtschaftseinheit, nicht der einzelnen Wohnung.

Im preisfreien Wohnungsbau gibt es keinen Raum für ein Umlageausfallwagnis. Auch dann nicht, wenn es im Mietvertrag enthalten wäre. Derartige Regelungen sind unwirksam. Dies gilt natürlich auch, wenn einstmals preisgebundene Wohnungen aus der Bindung fallen und künftig den Regeln des preisfreien Wohnraums unterliegen.

Geschäftsstelle geschlossen

■ Wie bereits seit einigen Jahren erprobt, bleibt die Geschäftsstelle des Mieterbundes Darmstadt auch in diesem Jahr an den beiden Freitagen nach Christi Himmelfahrt, den 15. Mai 2015, und Fronleichnam, den 5. Juni 2015, geschlossen. ■

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.,
Nieder-Ramstädter Str. 209, 64285 Darmstadt,
Tel. 0 61 51/49 79 90. Verantwortlich für den Inhalt der
Seiten 16–17: Margit Heilmann, Darmstadt