

# Mieterbund ringt Deutsche Annington nieder

## BGH gibt klagendem Mieter Recht

Das hatte sich die Deutsche Annington, mit 240.000 Wohnungen größter Vermieter in Deutschland, sicherlich anders vorgestellt. Einem Mieter aus Darmstadt ist es mit Unterstützung des Mieterbundes Darmstadt gelungen, mit seiner Revision zum Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe durchzusetzen, dass er eine von der Annington geforderte Mieterhöhung von 40,73 Euro monatlich für Schönheitsrenovierung seiner Wohnung nicht zahlen muss (Urteil vom 9. November 2011 – VIII ZR 87/11). Hintergrund der seit Mitte 2010 andauernden gerichtlichen Auseinandersetzung ist die heute eher selten anzutreffende mietvertragliche Regelung, wonach nicht der Mieter für die regelmäßige Renovierung der Wohnung zuständig ist, sondern der Vermieter.

Solche Vereinbarungen finden sich häufig noch in Altmietverträgen auch einiger Darmstädter Wohnungsbaugesellschaften. In der Vergangenheit wurden immer wieder erbitterte Auseinandersetzungen um die Frage geführt, ob in solchen Fällen der Mieter die Renovierungspflicht seines Vermieters durch einen monatlichen Zuschlag zu seiner Miete finanzieren muss. Bedeutung erhält dieser Streit in der Regel dann, wenn der Vermieter, wie vorliegend die Deutsche Annington, bei einer Mieterhöhung nach dem Darmstädter Mietspiegel zusätzlich einen finanziellen Zuschlag für Renovierung fordert, der nach dem Mietspiegel allerdings gar nicht existiert.

Dabei ist die Regelung, wonach der Vermieter für die Renovierung der Wohnung zuständig ist, durchaus nicht ungewöhnlich, entspricht sie doch dem bis zum heutigen Tag gültigen ge-

setzlichen Leitbild des Paragraphen 535 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), dass auch die Schönheitsrenovierung zu den Vermieterpflichten zählt. Es ist zwar zulässig und hat sich so eingebürgert, dass die Renovierungspflicht im Mietvertrag an den Mieter übertragen wird. Wenn aber eine solche Regelung im Mietvertrag fehlt oder nicht wirksam ist, dann bleibt die Renovierung Teil des Pflichtkatalogs des Vermieters.

Der Deutschen Annington ist dies, wie anderen Großvermietern auch, ein Dorn im Auge. Sie haben derartige Wohnungen ausschließlich zu dem Zweck gekauft, möglichst hohe Renditen zu erwirtschaften. Da passt es gar nicht ins Konzept, wenn investiert werden muss.

Bereits 2008 hatte der BGH in seinem Urteil vom 9. Juli 2008 (VIII ZR 181/07) allerdings in einer ersten Entscheidung deutlich gemacht, dass es bei Mieterhöhungen keinen Spielraum gebe, diese Renovierungspflicht des Vermieters in bare Münze umzuwandeln. Einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete lehnt der BGH seither konsequent ab.

Dennoch versuchen gerade Großvermieter auch in Darmstadt immer wieder, diese höchstrichterliche Entscheidung zu ignorieren, und fordern von ihren Mietern beharrlich einen Zuschlag zur Miete.

Auch für den vom Mieterbund vertretenen Mieter aus der Parkstraße in Darmstadt sah es zunächst nicht gut aus. Im Februar 2011 verlor er zunächst in der Berufungsinstanz vor dem Landgericht Darmstadt. Die Richter wollten eine Regelung seines 1995 geschlossenen Mietvertrags über die damals noch öffentlich geförderte und damit preisgebundene Wohnung kur-

zerhand in das heutige längst aus der Preisbindung herausgefallene Mietverhältnis überführen, obwohl es, wie die Karlsruher Richter deutlich machten, zur ortsüblichen Marktmiete einer freifinanzierten Wohnung nicht mehr passt. Man hatte Äpfel mit Birnen verglichen.

Konsequenterweise folgte der BGH diesem Argument auch nicht und blieb auf seinem bereits in verschiedenen Urteilen eingeschlagenen Weg. Die Forderung der Deutschen Annington, eine höhere Miete als nach Mietspiegel zu bezahlen, weil sie als Vermieter verpflichtet

sei, die Schönheitsrenovierungen für die Wohnungen zu leisten, wurde abgewiesen.

Dem klagenden Mieter, der den Mut aufbrachte auch nach einer Niederlage nicht aufzugeben, erspart dies 40 Euro im Monat. Vielen anderen betroffenen Mietern hat er eine weitere sichere Rechtsgrundlage erstritten, auf der solche Forderungen künftig weitgehend risikolos abgelehnt werden können. Und es sollte Mut machen, auch den Kampf gegen vermeintlich übermächtige Gegner aufzunehmen und für sein Recht einzustehen. ■

## Schlichtungsstelle Energie eingerichtet

Seit dem 1. November 2011 gibt die Schlichtungsstelle Energie allen Verbrauchern die Möglichkeit, kostenlos und schnell ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren bei Streitigkeiten mit Energieversorgern in Anspruch zu nehmen. Dies soll eine schnelle und unkomplizierte Alternative für die Kunden darstellen und langwierige und häufig kosten-trächtige Gerichtsverfahren vermeiden helfen.

Die Schlichtungsstelle wird von Verbraucherverbänden und Verbänden der Energiewirtschaft getragen und agiert unabhängig. Streitschlichter ist eine kompetente Ombudsperson.

Die Beschwerde kann unterschiedliche Sachverhalte betreffen, zum Beispiel:

- Anschluss an das Versorgungsnetz,
- die Anschlussnutzung,
- die Belieferung mit Energie,
- die Messung der Energie.

Voraussetzung ist zunächst ein Einigungsversuch mit dem

Energieversorgungsunternehmen, mit dem der Kunde vertragliche Beziehungen hat oder haben möchte. Dazu muss die Beschwerde an den Energieversorger schriftlich, per E-Mail, telefonisch oder mündlich im Kundencenter herangetragen werden. Auch über Ihren Mieterverein kann dies natürlich veranlasst werden. Die Antwort des Energieversorgers auf die Beschwerde muss nach vier Wochen spätestens beim Kunden sein. Dies ist gesetzlich vorgeschrieben.

Wurde der Beschwerde mit dieser Antwort nicht abgeholfen, steht dem Kunden der Weg zum Schlichtungsverfahren offen. Ein Beschwerdeformular und viele weitere hilfreiche Informationen zum Schlichtungsverfahren finden Sie im Internet unter: [www.schlichtungsstelle-energie.de](http://www.schlichtungsstelle-energie.de) ■

# Bezahlbare Mieten erhalten!

„Bezahlbare Mieten erhalten!“ wird zunehmend zum Weckruf für eine neue Wohnungspolitik in Darmstadt und im Land Hessen. Zu lange wurde die Wohnungspolitik als unbeachtetes Stiefkind von Politikern aller Parteien behandelt. Die Konsequenzen für die Wohnungsmärkte werden immer deutlicher sichtbar.

In der Versammlung will der Verein gemeinsam mit Ihnen die aktuellen Entwicklungen auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt beleuchten, Fakten und Meinungen darstellen und auch Ihre Beobachtungen diskutieren.

Mietspiegel kurbeln in Darmstadt scheinbar unendlich die Preisspirale nach oben an, und die notwendige Sanierung der Altbauten mit den vielfältigen Möglichkeiten zur Mieterhöhung führen in immer kürzeren Abständen dazu, dass einst preiswerte Wohnungen jetzt zu Höchstpreisen gehandelt wer-

den. Das Ergebnis ist immer häufiger die Vertreibung der angestammten Mieterschaft zugunsten einer neuen, kaufkräftigeren Klientel.

Ist dieser Prozess noch zu stoppen? Und wenn ja, welche Mittel und Akteure auf dem Wohnungsmarkt können dazu beitragen, dass auf Dauer preiswerte Wohnungen erhalten bleiben können.

Der Verein wird Fakten und Meinungen darstellen und natürlich auch Ihren Standpunkt und Ihre Beobachtungen in die Diskussion und Überlegungen aufnehmen.

Wie immer würde sich der Verein freuen, in diesem öffentlichen Teil der Versammlung auch Gäste begrüßen zu dürfen. Er hofft auf einen regen Meinungsaustausch.

Nach der Kaffeepause, in der der Verein Sie herzlich zu Kaffee und Kuchen einlädt, werden vor allem die Wahlen zum neuen Vorstand im Mittelpunkt ste-

hen. Damit Sie an der Wahl teilnehmen können, bittet der Verein Sie, Ihren Mitgliedsausweis mitzubringen. Sollten Sie ihn nicht mehr finden, wird Ihnen die Geschäftsstelle problemlos einen neuen Ausweis ausstellen. Ein Anruf genügt.

Wenn Sie sich selbst als Mitglied in die Versammlung einbringen möchten und unter Tagesordnungspunkt 7 einen Antrag stellen oder einen Beitrag leisten möchten, bittet der Verein Sie, dies kurz vorher schriftlich, auch gerne per E-Mail, anzukündigen.

Der Verein freut sich auf Ihren Besuch und hofft auf zahlreiche Gäste, die ihn kennenlernen möchten. ■

## Mitgliederversammlung

Zur jährlichen Mitgliederversammlung des Mieterbundes Darmstadt am **25. Februar 2012**, um 15.00 Uhr lädt der Verein Sie sehr herzlich in den Großen Saal des Justus-Liebig-Hauses in Darmstadt ein.

### TAGESORDNUNG

1. Begrüßung durch die Vorsitzenden
2. Thema: „Bezahlbare Mieten erhalten!“

Kaffee- und Diskussionspause

3. Geschäfts- und Kassenbericht
4. Bericht der Kassenprüferinnen und -prüfer und Entlastung des alten Vorstandes
5. Nachwahl der Kassenprüferinnen und -prüfer
6. Vorstandswahlen
7. Anträge und Aussprache

# Bauverein AG veräußert Wohnungsbestände

Seit 1986 bewohnt Werner P. bereits seine Wohnung am Donnersberggring in Darmstadt. Er hat sich immer als vorbildlicher Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaft gefühlt und hätte nie gedacht, dass er diese Wohnung einmal unfreiwillig verlassen muss.

Seit die insgesamt 24 Wohnungen in der Liegenschaft an einen privaten Investor verkauft worden sind, ist es allerdings mit der Ruhe für den Rentner vorbei. Werner P. erhielt die Kündigung. Wegen Eigenbedarfs. Innerhalb von drei Monaten sollte er seine Wohnung räumen, weil sich eine Miteigentümerin von ihrem Mann getrennt habe und die Wohnung selbst beziehen wolle.

Dabei hatte die Bauverein AG

zugesichert, der Verkauf der Wohnungen werde keine Gefährdung für die Mieter darstellen. Dafür habe man gesorgt.

Es gibt noch mehr Bauvereins-Mieter in Darmstadt, die sich wegen der Privatisierungen zu sorgen beginnen. Der Fall Werner P. zeigt, dass dies nicht ganz unberechtigt ist. Auch in der Hochstraße in Darmstadt wurde verkauft, nachdem die Mieterprivatisierung gescheitert war. Auch in diesen Fällen hatte die Bauverein AG einen Verkauf an Dritte zunächst ausgeschlossen, das Darmstädter Echo berichtete hierüber am 15. Dezember 2011. Mittlerweile erfolgt auch hier die Veräußerung an Dritte, weil sich die Geschäftspolitik geändert habe, so die Bauverein AG.

Als Beruhigungsspiel verspricht man den Mietern der Hochstra-

ße, der Käufer müsse sich verpflichten, für zehn Jahre auf eine Kündigung zu verzichten. Die Mieter sind skeptisch, zu Recht, wie der Fall von Werner P. zeigt. Weitere Wohnungsverkäufe oder geplante Verkäufe gibt es Am Pelz, in der Goethestraße, in der Scheppallee, am Woogsplatz, in der Niederstraße. Die Liste wird allmählich länger.

Es mag nicht zu bestreiten sein, dass der Verkauf von Liegenschaften an dritte Investoren der Bauverein AG nicht verwehrt werden kann. Die Frage ist, wie sich dies auf einen im preiswerten Wohnungssegment ohnehin angespannten Wohnungsmarkt auswirken wird.

Wie sich das Versprechen der Bauverein AG, der Bestand an Mietwohnungen werde nicht verringert, „weil für jede priva-

tisierte Wohnung eine neue Mietwohnung geschaffen wird, sei es durch Zukauf, Neubau oder Umwidmung“, letztlich auswirken wird, ist recht einfach auszumalen: Privatisiert werden lediglich preiswerte Altbauwohnungen, die im Bestand der Bauverein AG vermutlich durch teure Neubauwohnungen oder teuer sanierte Wohnungen ersetzt werden. Ein weiteres Mosaiksteinchen in der Debatte um die Erhaltung preiswerten Wohnraums in Darmstadt.

Werner P. bleibt jetzt nur der Kampf um seine Wohnung. Die erste Schlacht hat er mit Hilfe des Mieterbundes Darmstadt bereits für sich entschieden: Innerhalb von drei Monaten muss er jedenfalls seine Wohnung angesichts der langen Mietzeit nicht räumen. ■