

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Große Friedberger Straße 16-20
60313 Frankfurt am Main
Tel.: (069) 28 35 48
Fax: (069) 29 63 30
post@mhm-ffm.de
www.mhm-ffm.de
23.03.2011

An die
Lokalredaktion

DEUTSCHE ANNINGTON verlangt bis Ende dieser Woche Kostenmieterhöhungen wegen unwirksamer Klauseln zu Schönheitsreparaturen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Februar verschickte die DEUTSCHE ANNINGTON (D.A.) an die Mieter ihrer Sozialwohnungen ein Schreiben, in dem diese vor die Alternative gestellt werden, entweder ab 01. Mai eine Erhöhung von 0,81 €/qm/Monat zu zahlen oder eine neue Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen einschließlich einer Kostenbeteiligung bei Auszug zu unterschreiben.

Dabei stützt sich das Wohnungsunternehmen auf eine Entscheidung des BGH, wonach bei einer Kostenmiete (Sozialwohnungen) dem Vermieter auch dann ein Entgelt für von ihm durchzuführende Schönheitsreparaturen zusteht, wenn er renovieren muss, weil die von ihm geplante Abwälzung der Verpflichtung auf den Mieter daran gescheitert ist, dass die mietvertragliche Klausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters ungültig ist.

Durch mehrere BGH-Urteile der letzten Jahre war festgestellt worden, dass viele Klauseln aus diesem Grund unwirksam sind und die Mieter nicht renovieren müssen. Sind die Klauseln unwirksam, kommt das Gesetz zum Tragen, wonach der Vermieter renovieren muss.

Im Sommer letzten Jahres hat nun der BGH entschieden, dass die Kostenmiete des Sozialen Wohnungsbaus aufgeschlagen werden kann, wenn der Vermieter aus obigen Gründen (also schuldhaft – sozusagen wegen „versuchter unangemessener Benachteiligung“ zu Lasten des Mieters) nicht kalkuliert hatte, dass er die Schönheitsreparaturen zu tragen hat. (Für freifinanzierte Wohnungen gilt dieser Mieterhöhungsgrund nicht.)

D.A. ist nach unserem Kenntnisstand die erste große Wohnungsgesellschaft, die aus der BGH-Entscheidung gegen die Mieter vorgeht. Ob die anderen Gesellschaften nachziehen werden, ist zumindest zweifelhaft.

Denn zum einen werden die meisten Gesellschaften nicht an die große Glocke hängen wollen, dass sie versucht haben, ihre Mieter unangemessen zu benachteiligen. Und zum anderen erlaubt die Kostenmiete für bis zu 2 Jahre rückwirkende Mieterhöhungen. Diese wären auch möglich, falls ein Mieter von der Gesellschaft die Renovierung der Wohnung verlangen würde. Ein solches Verlangen des Mieters wird aber erfahrungsgemäß nur sehr selten vorkommen.

Nicht alle Sozialmieter sind von dem Urteil betroffen

Das genannte Schreiben verschickte D.A. in Frankfurt am Main scheinbar an alle Sozialwohnungen ihres Frankfurter Bestands. Es gibt aber auch Mietvertragstypen mit Renovierungsklauseln, die nicht von einer BGH-Entscheidung für unwirksam erklärt wurden. Diese Mieter können das Schreiben der D.A. ignorieren.

Mieterhöhung an der obersten Grenze

Der von D.A. verlangte Erhöhungsbetrag von 0,81 €/qm schöpft den gesetzlichen Rahmen bis zur Obergrenze aus. Dies halten wir unter den regelmäßig gegebenen Umständen für unzulässig.

Vorgelegte Vertragsänderung ist mieterfeindlichste Gestaltung

Es verwundert ferner nicht, dass auch die von D.A. gestellte Alternative zur Mieterhöhung, also der „Nachtrag zum Mietvertrag“, welcher dem Mieter zur Abwendung der Mieterhöhung angeboten wird, die denkbar (nach neuester Rechtsprechung) nachteiligste (gerade noch wirksame) Regelung enthält. U.a. muss der Mieter demnach die Wohnung bei Auszug in den meisten Fällen renoviert zurückgeben oder sich an einem Kostenvoranschlag beteiligen.

Wir haben unseren betroffenen Mitgliedern geraten, den „Nachtrag“ nicht zu unterzeichnen und auch keine Mieterhöhung zu zahlen. Des Weiteren haben wir für unsere Mitglieder an D. A. geschrieben, dass die Mieter während des Mietverhältnisses eine von D.A. beauftragte Durchführung von Schönheitsreparaturen ablehnen.

Der BGH hat nicht ausdrücklich über diese von uns favorisierte Lösung entschieden, weil nach dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt von einer Verpflichtung des Vermieters auszugehen war.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Lutz