

Interessantes Urteil gegen Deutsche Annington

Gießen - Der Mieterverein Gießen weist auf ein interessantes Urteil (Az: 45-M C 466/08) hin, das ein Mitglied mit Unterstützung des Vereins vor dem Amtsgericht Gießen erstritten hat.

In dem Fall ging es um die Klage der Wohnungsbaugesellschaft Deutsche Annington Bestands GmbH & Co. KG, vertreten durch die Deutsche Annington Beteiligungs Verwaltungen GmbH gegen ihren Mieter, der von der Gesellschaft ein Mieterhöhungsbegehren erhalten hatte. Der Mieter verweigerte dem Mieterhöhungsverlangen seine Zustimmung.

Der Mieter hatte seinen Mietvertrag im Jahre 2000 noch mit der „Deutsche Immobilien Dienstleistungen GmbH“ geschlossen. Sie verkaufte ihren Wohnungsbestand an die Deutsche Annington Süd-West GmbH.

In der Klage wurde nun von der Vermieterseite behauptet, das Eigentum der Wohnung des Mieters sei inzwischen auf die Deutsche Annington Vermögens Gesellschaft mbH & Co. KG übergegangen. Diese habe einen Einbringungs- und Übernahmevertrag mit der klagenden Gesellschaft abgeschlossen, der dazu geführt habe, dass sämtliche Nutzungen und Lasten auf die klagende Gesellschaft übergegangen seien.

Der Mieter wandte dagegen ein, dass die klagende Gesellschaft keine Berechtigung dazu habe, an ihn ein Mieterhöhungsverlangen zu stellen. Es mangle ihr an der „Aktiv-Legitimation“, wie es juristisch heißt. Für den Mieter sei die Deutsche Annington Süd-West GmbH weiterhin die Vermieterin. Eine Information darüber, wer denn nun dem Mieter gegenüber be-

rechtigt sei, mietrechtlich relevante Erklärungen im eigenen Namen abzugeben, habe der Mieter niemals erhalten.

Das Gericht gab dem beklagten Mieter Recht und wies die Klage mit der Begründung ab, dass die klagende Deutsche Annington Bestands GmbH & Co. KG es unterlassen habe, dem Mieter mitzuteilen, dass sie ermächtigt sei, mietrechtlich bedeutsame Erklärungen abzugeben. Eine verdeckte Stellvertretung bei der Kündigung des Mietverhältnisses oder bei einer Mieterhöhung sei im Mietrecht unzulässig. Der Mieter müsse stets Klarheit darüber haben, wer sein Vermieter sei. Im vorliegenden Falle sei in dem Mieterhöhungsverlangen der falsche Eindruck entstanden, die Deutsche Annington Süd-West GmbH sei die Eigentümerin der Wohnung, obwohl dies mittlerweile die Deutsche Annington Vermögens Gesellschaft mbH & Co. KG sei. Auf die Berechtigung der Mieterhöhung ging das Gericht in seinem Urteil gar nicht ein.

Beim Mieterverein meint man zu dem Urteil, dass die eigentumsrechtlichen Winkelzüge der Finanzjongleure von der Deutschen Annington, die eine Fülle von Tochterfirmen gegründet hat, kaum noch überschaubar seien. Wer als Vermieter ein solch diffuses Gesellschaftsgefüge schaffe, der dürfe sich nicht wundern, wenn seine Mieter den Überblick verlieren und zudem das Vertrauen in die Gesellschaft.

Damit sei es ohnehin nicht zum Besten bestellt. Die Deutsche Annington vernachlässige nach den Aussagen mehrerer ihrer Mieter und nach Feststellung von Gutachten die Instandhaltung in ihren Liegenschaften in

Gießen. Man sei offenbar nur daran interessiert, den größtmöglichen Profit aus den Wohnungen zu ziehen und kümmere sich nicht um den Erhalt der Wohnsubstanz. Wer in Gießen für Wohnungen im Ausstattungsstandard der 70er Jahre Kaltmieten von 7,10 Euro verlange, der müsse sich den Ruf des Abkassierers gefallen lassen. Die Wohnqualität vieler Wohnungen sinke kontinuierlich. Auf eine substantielle Verbesserung würden die Mieter vergeblich warten. Von einer energetischen Erneuerung könne gar keine Rede sein. Wenn die lokale Vertreterin der Dt.

Annington darauf verweise, das Unternehmen gebe jährlich für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes von 220 000 Wohnungen ganze 200 Mio. Euro aus, so seien das pro Wohnung nicht mehr als 909 Euro – der berühmte Tropfen auf den heißen Stein.

Mietervereinsvorsitzender Stefan Kaisers merkt dazu kritisch an: „Hier zeigen sich deutlich die negativen Auswirkungen der großflächigen Privatisierung von Wohnungen, die sich vormals im öffentlichen Eigentum befunden haben. Von 1999 bis 2008 sind in Deutschland mehr als 1,7 Millionen Wohnungen privatisiert worden. Wohnungen dürfen kein Handelsgut für Renditejäger sein. Wir vom Mieterbund haben vor der Entwicklung ausdrücklich gewarnt und wiederholt gefordert, dass auf dem Wohnungsmarkt Farmer und nicht Dealer gebraucht werden.“ ■

Über die Hälfte sind Mieter

Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2006 wohnten von den 2,68 Millionen hessischen Haushalten 1,17 Millionen oder knapp 44 Prozent in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Wie das Hessische Statistische Landesamt mitteilt, waren 55 Prozent aller Haushalte Hauptmieter einer Wohnung, rund ein Prozent lebte zur Untermiete.

Haushalte von Beamten wiesen mit 58 Prozent die höchste Eigentümerquote auf. Es folgten die Haushalte von Rentnern und Selbstständigen mit 55 und 54 Prozent. In allen anderen Haushaltsgruppen lag der Anteil der Mieter deutlich über dem der Eigentümer. So besaßen nur knapp vier von zehn Angestellten- oder Arbeiterhaushalten eine eigene Wohnung.

Mit steigendem Einkommen nahm der Anteil der Wohnungseigentümer deutlich zu. Ab einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 2 000 Euro wohnte mehr als die Hälfte der Haushalte in den eigenen vier Wänden. Bei einem Einkommen von 7 500 Euro oder mehr sogar drei von vier. Auch mit höherem Alter des Haupteinkommensbeziehers stieg die Eigentümerquote. Ab der Altersgruppe der 50- bis unter 60-Jährigen übertraf der Anteil der Eigentümer den der Mieter. In der Altersgruppe der 60- bis unter 65-Jährigen war die Eigentümerquote mit 57 Prozent am höchsten. Fragen zur Wohnsituation der Bevölkerung sind alle vier Jahre Bestandteil des Mikrozensus, letztmals 2006. In die Berechnung wurden alle Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum einbezogen, Wohnheime blieben unberücksichtigt.

Knapp 40 Prozent Mietbelastung in Gießen

Gießen - Die Mieter in Gießen müssen im Durchschnitt weit mehr als ein Drittel ihres Haushaltsnettoeinkommens für Miete und Betriebskosten aufwenden. Darauf weist jetzt der Mieterverein Gießen unter Bezugnahme auf eine Studie des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) in Berlin hin.

Besonders hoch sei der Anteil für die Wohnungsausgaben in den Städten mit vielen Geringverdienern. Dazu zählen Empfänger von staatlichen Leistungen, etwa Hartz IV oder Arbeitslosengeld, Grundsicherung und anderen Transferleistungen, aber auch Studenten. So müssten Bewohner von Gießen

im Durchschnitt für eine 75 Quadratmeter große Wohnung mit mittlerem Wohnwert etwa 39,02 Prozent des Einkommens ausgeben. Die Untersuchung des IVD gehe von einem Haushaltsnettoeinkommen in Gießen von 1 576 Euro aus und die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine 75-Quadratmeter-Wohnung betrage 450 Euro. Hinzu komme eine Nebenkostenbelastung von 165 Euro. Mietervereinsvorsitzender Stefan Kaisers: „Bei einer Befragung von 300 Vereinsmitgliedern haben wir ähnliche Zahlen festgestellt.“

Von allen untersuchten Städten weise Freiburg die relativ höchste Mietbelastung mit ei-

nem Wert von 43,8 Prozent auf. Denn Freiburg sei eine Studentenstadt und das drücke das durchschnittlich verfügbare Einkommen unter 1 700 Euro. Den höchsten Wert in Hessen habe Frankfurt mit 41,5 Prozent, dicht gefolgt von Marburg mit 40,38 Prozent. „Gießen liegt mit seiner Mietbelastung in der Spitzengruppe der untersuchten 100 deutschen Städte“, sagt Stefan Kaisers.

Die Belastungen der Mieterhaushalte hätten ihre Ursache darin, dass zum einen die Real-löhne seit Jahren nicht gestiegen sind und zum anderen, dass die Wohnnebenkosten im letzten Jahr deutlich stärker gewachsen sind als die allgemeinen Le-

benshaltungskosten. Mit 7,6 Prozent im Jahre 2008 habe der Anstieg deutlich höher gelegen als im Vorjahr 2007 mit 2,7 Prozent und auch weit über der Inflationsrate, die ebenfalls bei 2,7 Prozent lag. Die Nettomieten, also ohne Nebenkosten, seien dagegen auch 2008 nur wenig gestiegen. Mit 1,3 Prozent hätten sie nur geringfügig höher als 2007 (1,1 Prozent) und 2006 (1,0 Prozent) gelegen.

„Die Preistreiber bei der so genannten ‚zweiten Miete‘ bleiben mit deutlichem Abstand die flüssigen Brennstoffe, also Öl und Gas“, so Kaisers. Heizöl habe sich im Jahre 2008 im Jahresdurchschnitt um 32,4 Prozent verteuert und die Preise für Gas seien um neun Prozent gestiegen, wobei berücksichtigt werden müsse, dass die Preise für Gas denen für Heizöl mit einer Zeitverzögerung von etwa sechs Monaten folgen. Bei der Verteuerung sei auch zu beachten, dass sich die Preise für beide Brennstoffarten schon auf sehr hohem Niveau befinden. Sie seien insbesondere 2005 und 2006 mit jeweils zweistelligen Raten gestiegen. „Die Mieter und Eigentümer müssen sich auf deutliche Nachzahlungen für 2008 einstellen“, warnt der Mietervereinsvorsitzende.

Einen kräftigen Preisschub habe es auch beim Strom gegeben (plus 6,9 Prozent). In Gießen seien zusätzlich noch die Gebühren für die Müllabfuhr erhöht worden.

Insgesamt seien die Wohnnebenkosten im Fünfjahresvergleich – von 2003 bis 2008 – um 32,5 Prozent und damit dreimal so stark wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten (plus 10,1 Prozent) gestiegen. Relativ am Ende der Preisskala hätten die Nettomieten mit einem Anstieg von 5,3 Prozent gelegen. ■

Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich

Es geschieht gar nicht so selten, dass Mieter einen Mietvertrag abschließen im Vertrauen darauf, dass das Mietverhältnis möglichst lange bestehen bleibt und dann schon nach kurzer Zeit die Eigenbedarfskündigung des Vermieters erhalten. So auch geschehen in einem Mietverhältnis in Mainz. Hier schloss die Mietpartei im März 2006 einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit und schon im August 2007 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis mit der Begründung von Eigenbedarf.

Die Eigenbedarfskündigung wurde darauf gestützt, dass die Vermieterin zusammen mit ihrer hochbetagten Mutter in der Wohnung der Mieterin zusammenziehen wollte. Unstreitig litten sowohl die Mutter der Vermieterin als auch die beklagte Mieterin unter gesundheitlichen Beeinträchtigungen, und die Mietwohnung war insoweit behindertengerecht ausgelegt, als sich dort ein Aufzug mit Außenrampe befand, eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel bestand und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe vorhanden waren.

Gleichwohl wies das Amtsgericht Mainz (Az: 84 C 76/07) die Räumungsklage ab, weil es die Kündigung nach Paragraph 242 BGB wegen unzulässiger Rechtsausübung für unwirksam ansah. Denn für die Vermieterin sei bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhersehbar gewesen, dass sie die Wohnung für sich und ihre Mutter in absehbarer Zeit benötigt. Sie hätte dementsprechend bei Vertragsschluss für diese Möglichkeit Vorsorge treffen können und müssen. So wäre es der Vermieterin zum Beispiel möglich gewesen, einen befristeten Mietvertrag mit der Mieterin abzuschließen.

Ebenso sei der Vermieterin zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt gewesen, dass sie in absehbarer Zeit nicht mehr berufstätig sein würde und sich somit vermehrt um ihre Mutter kümmern könnte. Die Interessenlage hätte also beim Vertragsabschluss bekannt sein müssen und dementsprechend berücksichtigt werden müssen. Die durch Artikel 14 Grundgesetz geschützte Eigentumsposition der Vermieterin müsse daher in diesem Fall hinter den schützenswerten Interessen der Mieterin zurückstehen.

Das Urteil ist richtig. Es trägt der Interessenlage beider Vertragsparteien in angemessener Weise Rechnung.

DMB-Landesverband Hessen e. V., Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, Tel. 06 11/41 14 05-0. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Jost Hemming, Wiesbaden