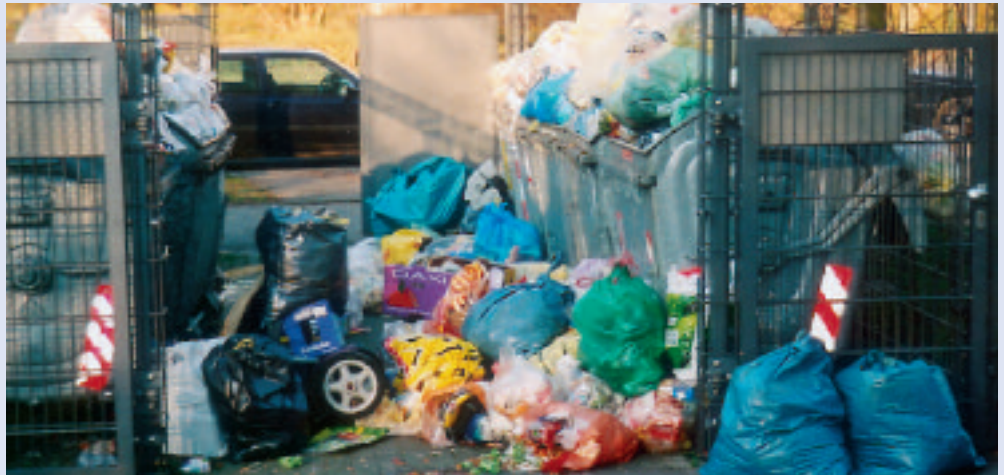


Es war ein langer, steiniger Weg bis Richard Schatz, langjähriges Mitglied des Mieterbundes Darmstadt, endlich zu seinem Recht kam. Er hatte sich einen starken Gegner ausgesucht. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Hessen, kurz GWH, musste sich jetzt die verwahrlosten Zustände in ihrer Liegenschaft im Pfanmüllerweg in Kranichstein gerichtlich bestätigen lassen.

Seit November 2007 beklagte sich der Mieter bei der zuständigen GWH über die systematische Verwahrlosung der beiden Hochhäuser in Kranichstein, nach Darmstädter Sprachgebrauch „Solitär“ genannt. Im gesamten Treppenhaus finde man regelmäßig Erbrochenes, leere Flaschen und Zigarettenschachteln, benutzte Taschentücher und Schlimmeres, Essensreste, Einweggeschirr, Zigarettentstummel und -asche, alte Kleidung und sonstigen Unrat. Das Treppenhaus stinke nach Müll und Urin. Die Müllcontainer vor dem Haus seien immer überfüllt. Der Müll werde deshalb vor den Containern und am Eingang zum Müllplatz abgelagert. Ein Tummelplatz für Ratten und anderes Ungeziefer.

Die GWH kümmerte all dies wenig. Herr Schatz minderte schließlich seine Miete um 15 Prozent und nahm für seinen Kampf gegen die drohende Verslumung sogar die fristlose Kündigung durch die GWH in Kauf.

Jetzt endlich, Ende Februar 2009, stellte das Amtsgericht Darmstadt fest, dass der Anspruch auf die Mietminderungen für die Zeit von November 2007 bis Januar 2009 gerechtfertigt gewesen sei, weil sich die untragbaren Zustände im Haus nach einer ausführlichen Beweisaufnahme vor Gericht als Tatsache herausgestellt hatten. Damit war auch die ausgesprochene Kündigung hinfällig. Die GWH muss sich endlich den Problemen in ihren Hochhäusern stellen.



Müll und Unrat stapeln sich nicht nur um, sondern auch in den beiden Hochhäusern am Pfanmüllerweg. Daran haben auch die zusätzlich eingestellten Hilfskräfte der Firma Innotec – die den Mietern noch weitere Betriebskosten beschert haben – nichts ändern können

HERR SCHATZ SETZT SICH DURCH

Ein Erfolg gegen drohende Verslumung und Ignoranz

Die Tatsache, dass die GWH den Müllplatz aufräumen und das Treppenhaus angeblich aufwendig reinigen lässt, ändere nichts am Ergebnis, so das Amtsgericht Darmstadt in seinem Urteil. Die Zustände seien Ausdruck der hohen Verdichtung und Anonymität und der Mieterstruktur, so das Amtsgericht weiter, da helfe auch nicht der Standpunkt, man habe eine Reinigungsfirma eingestellt, die auf Abruf das Treppenhaus reinige, sowie die Firma Innotec engagiert, die täglich außer dienstags und samstags die Räumung und Reinigung des Müllplatzes vornehme. Wenn diese Maßnahmen offenbar aufgrund der besonderen Wohnsituation in den beiden Hochhäusern nicht fruchten, müsse die GWH über die von ihr bereits seit längerem installierten Videokameras versuchen, die Verursacher ausfindig zu machen und zur Verantwortung zu ziehen. Dies hatte die GWH in keinem einzigen Fall versucht. Videokameras als Alibifunktionen taugen

also künftig nichts mehr. Gleichzeitig macht der Erfolg von Richard Schatz deutlich, dass Mieter nicht mehr nur als Zahlstation für immens hohe Betriebskosten durch die erheblichen Reinigungskosten erhalten müssen, sondern der systematischen Verwahrlosung ih-

rer Häuser nicht mehr tatenlos zusehen müssen.

Richard Schatz hat mit viel persönlichem Einsatz und Risiko den Kampf gegen verantwortungslose Mitbewohner und eine ignorante Vermietungsgesellschaft aufgenommen und sich durchgesetzt. ■



Bundesgerichtshof stärkt Mieterrechte bei Renovierung

Seit seiner ersten Entscheidung zu den starren Renovierungsklauseln in Mietverträgen im Juni 2004 hält der Bundesgerichtshof (BGH) konsequent seine mieterfreundliche Rechtsprechung zu Fragen der Schönheitsrenovierungen durch.

Aus der Vielzahl der in der Zwischenzeit getroffenen Urteile zu unterschiedlichen Renovierungsklauseln werden jetzt mit dem Urteil des BGH vom 27. Mai 2009 (Az: VIII ZR 302/07) wiederum konsequent die Rechte der Mieter bei unwirksamen Renovierungsklauseln gestärkt: Wer zu Unrecht renoviert hat, erhält jetzt sein Geld zurück.

Der Fall

Die Mieter renovierten 2004 und kündigten nur eineinhalb Jahre später ihre Wohnung. Nach ihrem Mietvertrag hatten sie bei Auszug die Wohnung wiederum komplett neu zu renovieren, und weil sie keinen Streit mit dem Vermieter riskie-

ren wollten, strichen sie die fast einwandfreien Wände nochmals.

Erst nach Auszug stellte sich heraus, dass die Renovierungsklausel in ihrem Vertrag nicht wirksam war: Die Arbeit hatten sie sich unnötig gemacht. Sie forderten deshalb verärgert einen Geldbetrag in Höhe der aufgewendeten Renovierungskosten von ihrem ehemaligen Vermieter mit dem Argument, dass sie diese Renovierung wegen der unwirksamen Klausel gar nicht hätten erbringen müssen und damit unnütz Geld aufgewendet hätten.

Während das Amtsgericht in Königstein und das Landgericht Frankfurt die Klage noch jeweils abgewiesen hatte, war die Revision der Mieter zum Bundesgerichtshof in Karlsruhe jetzt erfolgreich.

Zu Unrecht renoviert – Geld zurück

Der Vermieter hätte sich ungerechtfertigt bereichert, urteilte

das höchste Gericht. Renoviert hätten die Mieter im Vertrauen darauf, dass im Mietvertrag rechtlich wirksame Vereinbarungen getroffen worden sind. Tatsächlich hätten sie aber überhaupt nicht renovieren müssen. Diese unnötig investierten Kosten dürfen sie jetzt vom Vermieter zurückfordern. Der Wert der erbrachten Renovierung bemisst sich – so der BGH – nach der üblichen und angemessenen Vergütung. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, ob der Mieter die Arbeiten in Eigenleistung erbracht hat oder sie von Bekannten erledigen ließ. Denn in diesen Fällen bemisst sich der Wert der Mieterleistung danach, was der Mieter an freier Zeit sowie notwendigem Arbeitsmaterial oder auch als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aufgewendet hat. Notfalls kann dies auch vom Gericht geschätzt werden.

Es bleibt aber bei dem klaren Grundsatz, dass ein Vermieter

dann ungerechtfertigt bereichert ist, wenn der Mieter die Wohnung trotz einer unwirksamen Endrenovierungsklausel des Mietvertrages dennoch frisch renoviert zurückgibt. Dies gilt natürlich umso mehr, wenn er vom Vermieter wegen einer unwirksamen anteiligen Quotenklausel zur Kostenübernahme aufgefordert worden war und er diese Kosten auch tatsächlich erbracht hat.

Welche Verjährungsfrist gilt?

Noch nicht geklärt ist, wann die Erstattungsansprüche des Mieters verjährt sind. In Betracht kommt die kurze Verjährungsfrist des Mietrechts von sechs Monaten oder aber die klassische Verjährungsfrist des Bereicherungsrechts von drei Jahren. Ungeachtet dieser noch in der juristischen Diskussion befindlichen Frage sollten alle Mieter, die erst kürzlich innerhalb der letzten drei Jahre ausgezogen sind, noch nachträglich überprüfen, ob sie zu Unrecht renoviert haben. Dann schuldet der ehemalige Vermieter ihnen unter Umständen wegen der unwirksamen Renovierungsklausel noch Geld. ■

Annington schließt Service-Center

Viele Vermietungsgesellschaften scheinen sich vor ihren Mietern abzuschotten wie sonst allenfalls in den Besitztümern des europäischen Hochadels anzutreffen. Häufig suchen Mieter die Beratung des Mietervereins nur auf, weil es auch mit List und Tücke nicht gelungen ist, den Kontakt zu ihrer Vermietungsgesellschaft überhaupt herzustellen.

Dies kann für die Mieter der deutschen Annington Südwest künftig nur noch schwieriger werden. Dort hat man nämlich die beiden Service-Center in Darmstadt und Frankfurt geschlossen und ist nach eigenen Angaben nur noch wie folgt zu erreichen:

- Telefonisch in allen Angelegenheiten, auch Reparaturen unter 0 18 01/12 12 12.
 - Schriftlich per Post: Deutsche Annington Kundenservice GmbH, Postfach, 44784 Bochum.
 - Kündigungen sind schriftlich zu richten an: Deutsche Annington Immobilien GmbH, Philipp Straße 3, 44803 Bochum.
- Sollten Sie Probleme mit der Erreichbarkeit der Annington als Mieter haben, schicken Sie dem Mieterbund Darmstadt Ihren Erfahrungsbereich schriftlich oder per E-Mail.

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

Sommerferien im Mieterverein

Nicht nur die Schulkinder, sondern auch die Eltern freuen sich auf eine hausaufgabenfreie Zeit im Sommer. Die Sommerferien in Hessen haben am 13. Juli begonnen und enden am 24. August.

Da auch die Angestellten der Geschäftsstelle des Mieterbundes Darmstadt sowie einige Rechtsberaterinnen und Rechtsberater schulpflichtige Kinder haben, kann es in dieser Zeit zu Engpässen an den Telefonen kommen. Der Verein ist bemüht, dies auszugleichen, bittet Sie aber bereits jetzt um Ihre Geduld. Nehmen Sie gerne den geschalteten Anrufbeantworter in Anspruch. Der Verein ruft Sie zuverlässig zurück.

Sollten Sie mit Ihrem Anliegen bei der telefonischen Sprechstunde der Rechtsberaterinnen und Rechtsberater auf Engpässe stoßen, bittet der Verein Sie, ausnahmsweise auf die persönliche Beratung auszuweichen oder auch gerne ein E-Mail-Schreiben an ihn zu schicken. Die Rechtsberaterinnen und Rechtsberater sind bemüht, alle Probleme sachgerecht und zeitnah zu bearbeiten.

Der Verein dankt Ihnen für Ihre Geduld und ist pünktlich Ende August in vollem Umfang wieder für Sie da.