

**S**chwärzlich-grüner Schimmel hinter dem Spülkasten, eine ringsum verschimmelte Fensterlaibung. Es ist unappetitlich und ekelhaft, was Familie C. beim Betreten ihres Badezimmers vorfindet. Seit 2008 kämpfen die Mieter einer Gagfah-Wohnung in der Roßdörfer Straße in Darmstadt dafür, dass der Schimmel beseitigt wird. Vergeblich.

## Ignoranz als Geschäftsmodell

Dies ist kein Einzelfall bei dem Essener Immobilienunternehmen, das mit mehr als 170.000 Wohnungen zum größten börsennotierten Immobilienunternehmen Deutschlands angewachsen ist und mittlerweile im Verdacht steht, seinen Wohnungsbestand systematisch verkommen zu lassen.

Seit 2003 tummeln sich Investmentfonds wie der Hauptaktionär der Gagfah Group, der US-Investor Fortress, auf dem deutschen Immobilienmarkt. 81.000 Wohnungen der Gagfah von der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, 28.500 Wohnungen der Nord/LB, 48.000 kommunale Wohnungen aus Dresden, das 2006 seinen kompletten Wohnungsbestand an die Heuschrecke verführte, und viele kleinere Einheiten wurden innerhalb weniger Jahre mit billigen Krediten preiswert aufgekauft. Die Gagfah avancierte innerhalb weniger Jahre zum drittgrößten Wohnungsunternehmen Deutschlands. Ihre Geschäftspolitik ist einfach: Es soll möglichst viel Geld aus den Immobilienentwörtern gezogen werden, um möglichst hohe Dividenden an die Aktionäre auszuschütten. Nicht vorgesehen bei dieser Unternehmensstrategie sind notwendige Investitionen zur Erhaltung der häufig maroden Wohnungsbestände.

Doch spätestens mit der Finanzkrise 2008 wurde klar, dass das Konzept nicht aufgehen würde. Die hinter Fortress steckenden amerikanischen Pensionsfonds



**Schimmelpilze lassen sich nicht nur in Wohnungen der Gagfah finden, sondern gehören für viele Mieter nach harten und langen Wintern schon fast zum Standardprogramm. Doch die Gagfah dürfte zu den unachgiebigsten Widersachern gehören, wie allein die von 2008 auf 2009 um 30 Millionen Euro gesunkenen Instandhaltungsinvestitionen zeigen**

## Gagfah lässt Wohnungen verkommen

### Zwei Jahre Kampf um ein verschimmeltes Bad

und Versicherungen wollten ihr verzocktes Geld wiederhaben, und die neuen Eigentümer holen seither die letzten Reserven aus den erworbenen Immobilienbeständen heraus. Nach einem Bericht der Financial Times Deutschland vom 12. März 2010 erwirtschaftete die Gagfah vor Steuern 2009 zwar Verluste von 92 Millionen Euro. Dennoch wurden Dividenden von 45 Millionen Euro an die Fortress-Aktionäre ausgeschüttet, die größtenteils aus dem Eigenkapital der Immobilientochter stammten.

## Die Mieter sind die Leidtragenden

Zurück in die Roßdörfer Straße: Nach einjähriger Korrespondenz schickte die Gagfah im Herbst 2009 einen Gutachter in die Wohnung der Familie C. Wohl eher zur Ablenkung, denn das Gutachten sahen die Mieter nie, unternommen wurde auch nichts. Erst nachdem sich die Mieter im Frühjahr 2010 an den Mieterbund Darmstadt wandten und im Juni der Hessische Rundfunk berichtete, lenkte die Gagfah plötzlich ein. Mit den Worten „Ach, ist der Schimmel bei Ihnen immer noch nicht beseitigt“ meldete sich der Hausmeister der Gagfah scheinheilig. Die umgehende Schimmelbeseitigung wurde zugesagt.

## Kein Einzelfall

Immer häufiger gerät die Gagfah mit ihrer Unternehmenspolitik in den letzten eineinhalb Jahren in die Schlagzeilen. Wurden 2008 noch 90 Millionen Euro vom Unternehmen in die Erhaltung maroder Gebäude investiert, ist dieser Betrag 2009 auf 66 Millionen Euro gesunken. Die Folgen: In Wuppertal und Freiburg lebten 2009 hunderte von Mietern über ein Jahr ohne Tageslicht, weil die Gebäude zwar eingestüst waren, allerdings keine Arbeiten stattfanden. Mehreren hundert Mietern in Osnabrück war das Wasser abgestellt worden, weil die Gagfah wohl die Wasserkosten nicht pünktlich bezahlt hatte. Und in Düsseldorf sahen sich 66 Gagfah-Mieter im Januar 2010 mit der Aufforderung konfrontiert, innerhalb von drei Tagen die Wohnungen komplett zu räumen. Der Grund: akute Einsturzgefahr. Für die Gagfah scheint die Nachricht allerdings nicht so überraschend gewesen zu sein: Sie hatte die Hotelzimmer zur Notunterbringung der Mieter bereits im Dezember angemietet.

Das Ausschlichten der Wohnungsbestände ist längst in vollem Gange. Die Leidtragenden sind immer die Mieter. ■

## BGH zu Betriebskosten

Zwei wenig mieterfreundliche Urteile zum Betriebskostenrecht hat der Bundesgerichtshof (BGH) in diesem Jahr getroffen.

● Fehlerhafte Abrechnung wider besseres Wissen wird belohnt  
In seiner Entscheidung vom 12. Mai 2010 (Az: VIII ZR 185/09) hatte der Mieter die Bezahlung der Grundsteuer in seiner Betriebskostenabrechnung verweigert, weil er sich bereits in den beiden Vorjahren erfolgreich geweigert hatte, diese Position zu bezahlen. Im dritten Jahr erhob er diese Einwendung nicht erneut und wurde jetzt prompt zur Zahlung verurteilt.

Der BGH: Einwendungen gegen die Abrechnung müssen in jedem Jahr erneut erhoben werden, andernfalls gilt die Abrechnung als anerkannt.

Obwohl der Vermieter also wider besseres Wissen eine falsche Betriebskostenabrechnung erstellt hat, wurde er von den Richtern in Karlsruhe belohnt.

Unser Rat: Lassen Sie in jedem Jahr Ihre Abrechnung prüfen, und erheben Sie Ihre Einwendungen, um Rechte nicht zu verlieren.

● Illegaler Sperrmüll auf Kosten der Mieter

In der Entscheidung vom 13. Januar 2010 (Az: VIII ZR 137/09) hatte der BGH über die Kosten der Beseitigung illegal abgelagerten Sperrmülls zu entscheiden. Die bei den Instanzgerichten umstrittene Frage, ob diese Kosten in der Betriebskostenabrechnung auf alle Mieter verteilt werden können, entschied der BGH jetzt zugunsten der Vermieter.

Der BGH: Zumindest laufende Aufwendungen zur Beseitigung von Sperrmüll sind auch umlegungsfähige Kosten der Müllentsorgung, wenn sie durch rechtswidrige Handlungen Dritter ausgelöst werden.

Etwas anderes gilt nur, wenn der Verursacher ermittelt werden kann oder bei einmaligen Sperrmüllbeseitigungsaktionen. Derartige Kosten können nicht in der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden.

Unser Rat: Mieter sollten den Vermieter regelmäßig auffordern, dem illegalen Entsorgen von Sperrmüll entgegenzuwirken, damit das Kostenproblem erst gar nicht entsteht.

# Schufa-Eintrag überprüfen

Die „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“, kurz Schufa, ist allgegenwärtiger und fast unsichtbarer Widersacher aller Verbraucher. Das wissen zumindest die Bürger, die bereits einmal zu Unrecht in die Fänge der professionellen Datensammler geraten sind.

Die Schufa sammelt Daten über Verbraucher, die sie allerdings weder selbst erhebt noch Recherchen dazu durchführt. Auch

Verbraucher, die sich selbst als absolut integer betrachten, können leicht Opfer des sogenannten Prognoseverfahrens der Schufa werden, das ihre Bonität anzweifelt und herabgestuft. Sicher kann sich dabei kein Verbraucher fühlen, denn die Schufa darf aus rechtlichen Gründen wichtige Daten wie einen festen Arbeitsplatz und ein hohes Einkommen gar nicht berücksichtigen. Dies schützt also beileibe nicht vor einer schlechten Be-

wertung der Kreditwürdigkeit. Seit dem 1. April 2010 muss deshalb offengelegt werden, nach welchen Kriterien die Bewertung der Kreditwürdigkeit vorgenommen wird. Eine Ergänzung des Bundesdatenschutzgesetzes in Paragraph 28a und b stellt diese Rechte klar. Gleichzeitig steht den Bürgern künftig einmal im Jahr das Recht zu, gespeicherte personenbezogene Daten, die für Kredite oder den Abschluss von



**Brigitte Lindscheid, Rechtsanwältin und bereits seit 1991 hauptamtliche Rechtsberaterin des Mieterbundes Darmstadt, vertritt als Vorstandsmitglied des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen bereits seit vielen Jahren die Mieterinteressen im Verwaltungsrat der Verbraucherzentrale Hessen**

## Wer zu viel will, bekommt gar nichts

Klauseln in Mietverträgen, die vorsehen, dass die Renovierungsarbeiten durch eine Fachfirma vorzunehmen sind, hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 9. Juni 2010 (Az: VIII ZR 294/09) für unwirksam erklärt. Die Konsequenz: Der Mieter muss gar nicht renovieren. Die Klausel des klagenden Münchner Wohnungsunternehmens sah vor, dass der Mieter verpflichtet sei, „die Schönheitsreparaturen ausführen zu lassen“. Diese Formulierung genügte den Richtern in Karlsruhe, um eine unangemessene Benachteiligung der Mieter zu sehen. Es gebe eine zur Verkehrssitte gewordene Praxis, wonach Mieter Renovierungsarbeiten auch in Eigenleistung, eventuell unter Hinzuziehung von Verwandten und Bekannten, ausführen dürfen. Die Schönheitsrenovierungen sind lediglich fachgerecht auszuführen, was aber nicht unbedingt durch eine Fachfirma bedeutet. Da solche Klauseln nach dieser Beurteilung unwirksam sind und aus dem Mietvertrag ersatzlos wegfallen, fehlt es an einer wirksamen Übertragung der Renovierungsarbeiten auf den Mieter, mit der Konsequenz, dass er gar nicht mehr renovieren muss und die Wohnung besenrein übergeben darf. Die Klage des Vermieters auf Zahlung von 7.036 Euro Renovierungskosten wurde abgewiesen.

Damit setzt der Bundesgerichtshof erfreulicherweise seine mieterfreundliche Rechtsprechung zu Schönheitsrenovierungen fort. Mieter, die in ihrem Mietvertrag eine vergleichbare Klausel finden, sollten sich rechtzeitig vor ihrem Auszug beraten lassen, ob sie überhaupt renovieren müssen.

Verträgen, zum Beispiel für Mobiltelefone oder auch für Wohnungen, wichtig sind, kostenlos zu kontrollieren. Fehlerhafte Einstufungen müssen dann auf Wunsch korrigiert werden.

Verbraucher sollten von diesem Recht Gebrauch machen und regelmäßig die gesammelten Daten über ihre Person überprüfen. Allein schon Namensgleichheiten und andere zufällig übereinstimmenden personenbezogenen Daten können negative Auswirkungen auf die Kreditwürdigkeit nach sich ziehen, von denen der vermeintlich brave Bürger gar nichts ahnt.

Weitere hilfreiche Informationen finden Sie auf den Web-Seiten der Verbraucherzentrale Hessen ([www.verbraucher.de](http://www.verbraucher.de)) unter der Rubrik Verbraucherrecht/2010 Neue Regelungen und „15 Fragen und Antworten zur Schufa“ auf [www.verbraucherzentrale-bremen.de](http://www.verbraucherzentrale-bremen.de) mit einem Musterbrief, wie man sich gegen falsche Einträge wehren kann. ■

Nieder-Ramstädter Str. 209  
64285 Darmstadt

Telefon: 0 61 51/49 799-0  
Telefax: 0 61 51/49 799-50

[info@mieterbund-darmstadt.de](mailto:info@mieterbund-darmstadt.de)  
[www.mieterbund-darmstadt.de](http://www.mieterbund-darmstadt.de)

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.,  
Nieder-Ramstädter Str. 209, 64285 Darmstadt,  
Tel. 0 61 51/49 799 90. Verantwortlich für den Inhalt  
der Seiten 16-17: Margit Heilmann, Darmstadt