

Streit um Miete: Immer mehr Klagen in Berlin

- Jeder dritte Zivilprozeß wegen Mietsachen
- Ständiger Streitfall sind Nebenkosten

VON MARKUS FALKNER

Berlin – Der Ton zwischen Mietern und Vermietern wird rauher. In Berlin dreht sich nach Angaben des Kammergerichts inzwischen fast jeder dritte Zivilprozeß um Mietsachen. Noch vor zwei Jahren war es „nur“ jeder vierte Fall. 35 800 Prozesse wurden 2004 geführt. Tendenz steigend. Allein im ersten Halbjahr 2005 zogen Mieter und Vermieter bereits in 19 105 Fällen vor die Berliner Amtsgerichte. Nirgendwo sonst in Deutschland wird so oft vor Gericht um Mieterhöhungen, Schönheitsreparaturen, Mietschulden, Nebenkostenabrechnungen, Räumungen und Kündigungen gestritten. Mieter beklagen häufig überhöhte Nebenkostenabrechnungen, die vermeintlich nicht gerechtfertigte Forderung nach Schönheitsreparaturen oder mangelhafte Instandsetzung von Schäden.

Den Vermietern macht zunehmend die schlechte Zahlungsmoral ihrer Mieter zu schaffen. 154 Millionen Euro Mietschulden sind im vergangenen Jahr allein bei den Mitgliedern des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsbauunternehmen (BBU) aufgelaufen, wie Sprecherin Iris Groscurth bestätigt. Noch vor zehn Jahren

waren es lediglich 68 Millionen. Der BBU rechnet mit einem weiteren Anstieg in diesem Jahr infolge der Hartz-IV-Gesetzgebung. Bereits bei der jüngsten Verbandskonferenz im August hätten zahlreiche Mitglieder von Problemen berichtet, sagt Groscurth. Viele Jobcenter würden auf Meldungen über Mietrückstände aber nicht reagieren.

Dieter Blümmel vom Vermieterbund „Haus & Grund“ bestätigt: immer häufiger kämen seitens der Mitglieder Anfragen zu Zwangsräumungen. In gesamtwirtschaftlich „schlechterem Fahrwasser“ würden naturgemäß auch die Mietzahlungen schleppender. Für kleinere Privatvermieter könne das nicht selten existenzbedrohend werden, wenn andererseits Hypotheken und Kredite weiter abgezahlt werden müssen, sagt Blümmel.

Auch der Berliner Mieterverein registriert wieder steigende Beratungszahlen. 16 Volljuristen des Vereins haben 2004 in mehr als 63 000 Fällen Mieter beraten. Ein weiterer ständiger Streitfall seien die Nebenkosten. Nach Schätzungen des Mietervereins ist jede zweite Abrechnung nicht korrekt. Bisweilen böswillig, oft aus Unwissenheit würden überhöhte Rechnungen erstellt.

Seite 9

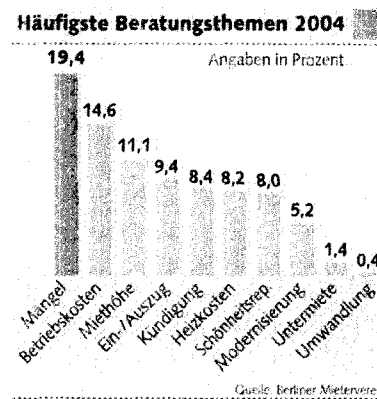
Mietstreit: 35 000 Prozesse im Jahr

Mieter und Vermieter lösen Klageflut aus – wegen Mietschulden, überhöhten Nebenkosten und Kündigungen

VON MARKUS FALKNER

Die Berliner Gerichte verzeichnen einen Rekord bei Zivilprozessen in Mietangelegenheiten: 35 800 wurden im vergangenen Jahr geführt. Damit geht es in jedem dritten Zivilprozeß um Mietschulden, Nebenkostenabrechnungen, Kündigungen und Räumungen. Mieter beklagen häufig überhöhte Nebenkostenabrechnungen, die vermeintlich nicht gerechtfertigte Forderung nach Schönheitsreparaturen oder mangelhafte Instandsetzung von Schäden. Den Vermietern macht zunehmend die schlechte Zahlungsmoral ihrer Mieter zu schaffen.

Ein Grund für die zahlreichen Auseinandersetzungen ist die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Weil vergleichsweise viel Wohnraum zur Verfügung steht, treten Mieter in der Hauptstadt kritischer und selbstbewußter auf als anderswo. Seitens der Vermieter setze sich deshalb mehr und mehr ein Mentalitätswandel durch. „Wir sind der Anbieter, der Mieter ist unser Kun-



de“, sagt Dieter Blümmel vom Vermieterbund „Haus & Grund“. Vermieter müßten inzwischen für jeden zahlenden Mieter dankbar sein.

Beim Berliner Mieterverein hat man diesen Wandel noch nicht festgestellt. Nach jahrelang konstanten Beratungszahlen, hat Vize-Geschäftsführer Reiner Wild seit einem Jahr wieder einen deutlichen Anstieg verzeichnet. Gut 63 000 Beratungen hat der Verein 2004 durch-

geführt (siehe Grafik). Volker Hegemann ist einer von 16 Juristen des Vereins und schildert die gängigsten Fälle. Wohnungen würden oft in schlechtem Zustand übergeben, sollen beim Auszug dann aber top-renoviert sein. „Bei aufwendigen Schönheitsreparaturen können leicht 20 000 Euro zusammenkommen“, sagt Hegemann. Einer der Streitfälle: Der Ex-Vermieter von Thorsten M. klagt auf Herausgabe einer Einbauküche. Doch Thorsten M. hatte seinerzeit bei Einzug einen Abstand in vierstelliger Höhe an den Vormieter gezahlt. Zudem habe er die Kucheneinrichtung als Mietbestandteil aus dem Vertrag streichen lassen. Der Vermieter sieht sich trotzdem im Recht, will nicht nur die Küche ersetzt haben sondern auch den Mietausfall. Denn: ohne die Einbauküche sei die Wohnung nicht vermietbar.

Ein weiterer Streitfall: Das Bad von Cornelia W. im 70er-Jahre-Bau in Spandau ist schwarz. Schwarzaubpartikel unbekannter Herkunft lagern sich auch

in anderen Räumen auf den Wänden ab. Seit sechs Jahren streitet sich die Mieterin mit ihrem Vermieter, wer verantwortlich ist. Als die schwarzen Flecken schlimmer wurden, renovierte Cornelia W. von Grund auf, um alle möglichen Partikelquellen auszuschalten. Der Vermieter übernahm zwar einen Teil der Kosten, doch das Problem war nicht gelöst. Es könne nur noch in den Wänden selbst liegen, befand die Mieterin. Doch das nachzuweisen, ist schwer. Seit Juni hat sie nun die Miete gekürzt, hoffte auf diesem Weg auf Abhilfe.

Andere Probleme wie Schimmel, oder mangelhafte Lärmisolierung seien für Mieter oft mit hohen Kosten verbunden. Vor allem, weil es meist ihnen obliegt, nachzuweisen, daß der Schaden nicht selbst verschuldet ist. „All das hat in den letzten Jahren Überhand genommen“, sagt Hegemann.

Ein weiterer ständiger Streitfall seien die Nebenkosten. Nach Schätzungen des Mietervereins ist jede zweite Abrechnung nicht korrekt.

Das sagt der Vermieter

„Erschreckend“ ist das einzige Wort, das Günter Hummel spontan einfällt, wenn der schildern soll, was er vorfand, als er im Februar die Tür seiner Friedrichshainer Altbauwohnung öffnen ließ.

Seit Monaten hatten die beiden Mieter der Wohnung keine Miete mehr gezahlt. Nachbarn beschwerten sich inzwischen über üble Gerüche, die aus der Wohnung kamen. Günter Hummel ahnte Böses. Doch es kam noch schlimmer als geahnt. Er ließ die Tür öffnen: die Wohnung war leer, und zwar absolut leer. Nicht nur die Küchenzeile hatten die abgetauchten

Mieter mitgehen lassen, auch die komplette Sanitäreinrichtung samt Fliesen waren verschwunden. Selbst Leitungen hatten sie komplett aus Wänden und Decken gerissen, offenbar, um sie als Schrott zu versilbern.

Günter Hummel ging zu Anwältin Katrin Dittert. Nach langen Recherchen machte die Anwältin zumindest einen der Mieter ausfindig und zog vor Gericht.

Inzwischen liegt auch das Urteil vor. 24 500 Euro Schadenersatz muß der ehemalige Mieter zahlen, exakt die Summe, die ein Gutachter als Schaden ermittelt hatte.

fal

Das sagt der Hausverwalter

Mißtrauen schlägt Hausverwalter Oliver Schick aus Reinickendorf fast täglich entgegen. Er betreut 500 Wohnungen. Das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter sei „von Natur aus gespannt“ sagt er. Erst in den letzten Jahren sei aber eine steigende Aggressivität zu erkennen. Jeder versuche „bis zum Limit“ seine Rechte durchzusetzen – oder darüber hinaus. „Das sind Folgen der Mitnahmegesellschaft“, sagt Schick und beklagt bisweilen nicht existentes Unrechtsbewußtsein. Wenn etwa ein



Hausverwalter
Oliver Schick

junges Paar, um einen Wohngeldanspruch zu begründen, plötzlich eine Änderung des Mietvertrages fordert, weil nur die alleinerziehende Mutter Anspruch auf Unterstützung hätte. Schick weigert sich in solchen Fällen, wenn er weiß, daß das Paar weiterhin gemeinsam die Wohnung nutzt. Wenn er wider besseres Wissen den Mietvertrag änderte, weiß der Verwalter, könnte er selbst juristisch belangt werden. Einzige Reaktion der Mieter: Unverständnis. Das mache schließlich jeder.

fal

Streit um Miete: Immer mehr Klagen

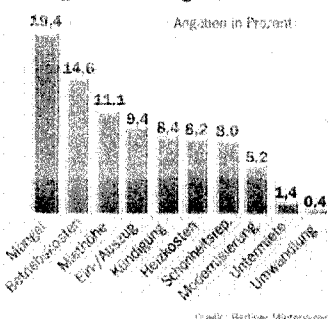
Jeder dritte Zivilprozeß in Berlin wird wegen Mietsachen geführt – Ständiger Streitfall sind Nebenkosten

VON MARKUS FALKNER

Berlin Der Ton zwischen Mietern und Vermietern wird rauer. In Berlin dreht sich nach Angaben des Kammergerichts inzwischen fast jeder dritte Zivilprozeß um Mietsachen. Noch vor zwei Jahren war es „nur“ jeder vierte Fall. 35 800 Prozesse wurden 2004 geführt. Tendenz steigend. Allein im ersten Halbjahr 2005 zogen Mieter und Vermieter bereits in 19 105 Fällen vor die Berliner Amtsgerichte. Nirgendwo sonst in Deutschland wird so oft vor Gericht um Mieterhöhungen, Schönheitsreparaturen, Mietschulden, Nebenkostenabrechnungen, Räumungen und Kündigungen gestritten. Mieter beklagen häufig überhöhte Nebenkostenabrechnungen, die vermeintlich nicht gerechtfertigte Forderung nach Schönheitsreparaturen oder mangelhafte Instandsetzung von Schäden.

Den Vermietern macht zunehmend die schlechte Zahlungsmoral ihrer Mieter zu schaffen. 154 Millionen Euro Mietschulden sind im vergangenen Jahr allein bei den Mitgliedern des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) aufgelaufen, wie Sprecherin Iris Groscurth bestätigt. Noch vor zehn Jahren waren es lediglich 68 Millionen. Der BBU rechnet mit einem weiteren Anstieg in diesem Jahr infolge der Hartz-IV-Gesetzgebung. Bereits bei der jüngsten Verbandskonferenz im August hätten zahlreiche Mitglieder von Problemen berichtet, sagt Groscurth. Viele Jobcenter würden auf Meldungen über Mietrückstände aber nicht reagieren.

Häufigste Beratungsthemen 2004



Dieter Blümmel vom Vermieterbund „Haus & Grund“ bestätigt: immer häufiger kämen seitens der Mitglieder Anfragen zu Zwangsräumungen. In gesamtwirtschaftlich „schlechterem Fahrwasser“ würden naturgemäß auch die Mietzahlungen schleppender. Für kleinere Privatvermieter könne das existenzbedrohend werden, wenn andererseits Hypotheken und Kredite weiter abgezahlt werden müssen, sagt Blümmel.

Ein weiterer Grund für die zahlreichen Auseinandersetzungen sei aber die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Weil vergleichsweise viel Wohnraum zur Verfügung steht, traten Mieter in der Hauptstadt kritischer und selbstbewußter auf als anderswo. Seitens der Vermieter setze sich deshalb mehr und mehr ein Mentalitätswandel durch. „Wir sind der Anbieter, der Mieter ist unser Kunde“, sagt Blümmel. Jeder Vermieter müsse für inzwischen für jeden zahlenden Mieter dankbar sein. Allerdings ist auch Vorsicht geboten: Rechtsanwältin Katrin Dittert, Expertin für Immobilienrecht, ist tagtäglich damit befaßt, geschädigten Vermietern zu ihrem Recht zu verhelfen. „Die Zah-

lungsmoral bei Mietern haben bedauerlicherweise stark nachgelassen“, sagt die Anwältin.

Auch der Berliner Mieterverein registriert wieder steigende Beratungszahlen. 16 Volljuristen des Vereins haben 2004 in mehr als 63 000 Fällen Mieter beraten. Ein weiterer ständiger Streitfall seien die Nebenkosten. Nach Schätzungen des Mietervereins ist jede zweite Abrechnung nicht korrekt. Bisweilen böswillig, oft aus Unwissenheit würden überhöhte Rechnungen erstellt.

Volker Hegemann ist einer von 16 Juristen des Vereins und schildert die gängigsten Fälle. Wohnungen würden oft in schlechtem Zustand übergeben, sollen beim Auszug dann aber top-renoviert sein. „Bei aufwendigen Schönheitsreparaturen können leicht 20 000 Euro zusammenkommen“, sagt Hegemann. Einer der Streitfälle: Der Ex-Vermieter von Thorsten M. klagt auf Herausgabe einer Einbauküche. Doch Thorsten M. hatte seinerzeit bei Einzug einen Abstand in vierstelliger Höhe an den Vermieter gezahlt. Zudem habe er die Kücheneinrichtung als Mietbestandteil aus dem Vertrag streichen lassen. Der Vermieter sieht sich trotzdem im Recht, will nicht nur die Küche ersetzt haben sondern auch den Mietausfall. Denn ohne Einbauküche sei die Wohnung nicht vermietbar.

Andere Probleme wie Schimmel oder mangelhafte Lärmmisolierung seien für Mieter oft mit hohen Kosten verbunden. Vor allem, weil es meist ihnen obliegt, nachzuweisen, daß der Schaden nicht selbst verschuldet ist. „All das hat in den letzten Jahren Überhand genommen“, sagt Jurist Hegemann.

Der Verwalter

Mißtrauen schlägt Hausverwalter Oliver Schick aus Reinickendorf fast täglich entgegen. Er betreut 500 Wohnungen. Das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter sei „von Natur aus gespannt“.



Hausverwalter Oliver Schick

Erst in den letzten Jahren sei aber eine steigende Aggressivität zu erkennen. Jeder versuche „bis zum Limit“ seine Rechte durchzusetzen – oder darüber hinaus. „Das sind Folgen der Mitnahmegesellschaft“, sagt Schick und beklagt bisweilen nicht existentes Unrechtsbewußtsein. Wenn etwa ein junges Paar, um einen Wohngeldanspruch zu begründen, plötzlich eine Änderung des Mietvertrages fordert, weil nur die alleinziehende Mutter Anspruch auf Unterstützung hätte. Schick weigert sich in solchen Fällen, wenn er weiß, daß das Paar weiterhin gemeinsam die Wohnung nutzt. Wenn er wider besseres Wissen den Mietvertrag änderte, weiß der Verwalter, könnte er selbst juristisch belangt werden. fal

Das sagt der Vermieter

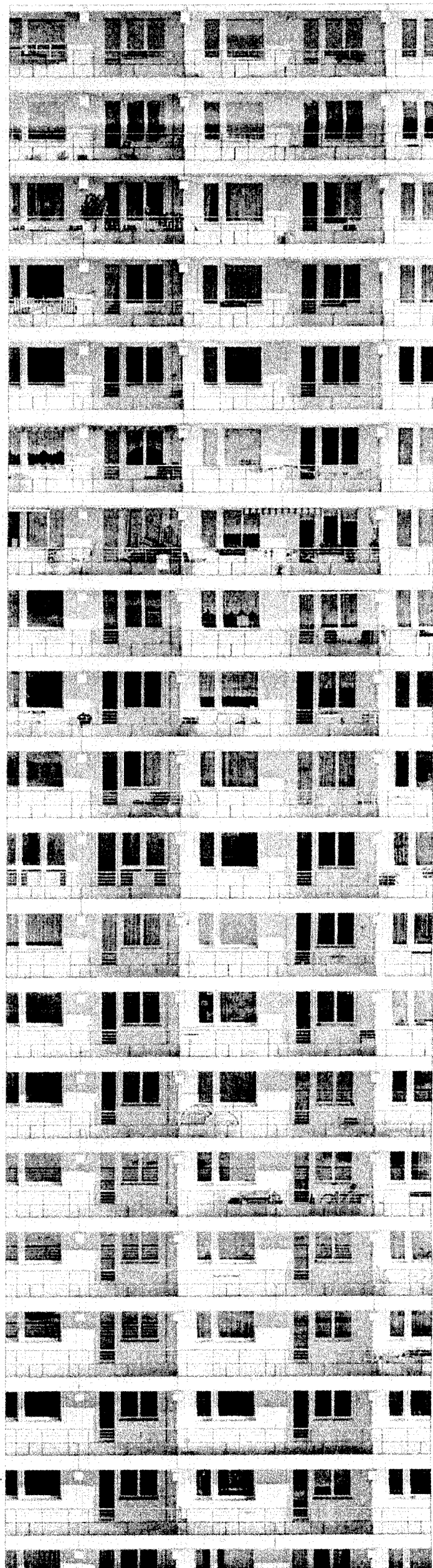
„Erschreckend“ ist das einzige Wort, das Günter Hummel spontan einfällt, wenn er schildern soll, was er vorfand, als er im Februar die Tür seiner Friedrichshainer Altbauwohnung öffnen ließ. Seit Monaten hatten die beiden Bewohner keine Miete mehr gezahlt. Nachbarn beschwerten sich über üble Gerüche, die aus der Wohnung kamen. Günter Hummel ahnte Böses. Doch es kam schlimmer als gedacht. Er ließ die Tür öffnen: die Wohnung war leer, absolut leer. Nicht nur die Küchenzeile

hatten die abgetauchten Mieter mitgehen lassen; auch die Sanitäreinrichtung samt Fliesen waren verschwunden. Selbst Leitungen waren aus Wänden und Decken gerissen, offenbar, um sie zu verschern. Hummel ging zu Anwältin Katrin Dittert. Nach langer Recherche machte die Anwältin einen der Mieter ausfindig und zog vor Gericht. Inzwischen liegt das Urteil vor: 24 500 Euro Schadenersatz muß der Ex-Mieter zahlen, die Summe, die ein Gutachter als Schaden ermittelt hatte. fal

Das sagt die Mieterin

Das Bad von Cornelia W. (alle Namen geändert) im 70er-Jahre-Bau in Spandau ist schwarz. Schwarzstaubpartikel unbekannter Herkunft lagern sich auch in den anderen Räumen auf den Wänden ab. Das Problem heißt „Fogging“. Seit sechs Jahren streitet sich die Mieterin mit ihrem Vermieter, wer verantwortlich ist. Zuerst stellte jener sich ahnungslos, das Phänomen „Fogging“ wie ihm nicht bekannt. Als die schwarzen Flecken schlimmer wurden, renovierte Cornelia W. von Grund auf, um alle mögli-

chen Partikelquellen auszuschalten. Minderwertige Wandfarbe oder Teppichböden können für die Ausdünstungen verantwortlich sein. Der Vermieter übernahm zwar einen Teil der Kosten, doch das Problem war nicht gelöst. Augenscheinlich könne es nur noch in den Wänden selbst liegen, befand die Mieterin. Doch der Nachweis ist schwer, einen Gutachter müßte sie zunächst selbst zahlen. Seit Juni hat sie nun die Miete gekürzt, hoffte auf diesem Weg auf Abhilfe. Bislang ohne Erfolg. fal



Streitfall Mietwohnung: Auch um Fassaden und die richtige Wärmeisolierung wird gestritten

FOTO: ULLSTEIN