

Kiel - In den meisten Formularmietverträgen ist vorgesehen, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind. Diese Praxis ist weitgehend akzeptiert. Seit einiger Zeit finden aber auch so genannte „Quotenhaftungsklauseln“ Eingang in Mietvertragsformulare. Weit verbreitet ist eine Klausel von Haus & Grund Schleswig-Holstein, die vorsieht, dass der Mieter dem Vermieter einen Kostenersatz zahlen soll für diejenigen Schönheitsreparaturen, die seit der letzten Renovierung „verbraucht“ worden sind. Die Höhe dieser Kosten soll sich nach dem Kostenvoranschlag eines Fachbetriebes des Malerhandwerks richten. Es liegt auf der Hand, dass sich auf Basis derartiger Kostenvorschläge schnell hohe Summen aufaddieren, wenn zum Beispiel die Fristen fast abgelaufen sind. Dem hat das Landgericht Kiel (Az: 1 S 263/05) mit Urteil vom 27. April 2006 jetzt einen Riegel vorgeschoben. Die Kammer geht mit der beanstandeten Klausel hart ins Gericht: „Die Klausel ist in ihrer Ausgestaltung unklar, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist daher ... unwirksam“, so das Landgericht Kiel. Es hat dabei seine bisherige Rechtsprechung ausdrücklich aufgegeben.

Landgericht kippt Quotenhaftungsklausel von Haus & Grund

Im Einzelnen weist das Gericht darauf hin, dass die Frage der Schönheitsreparaturen bei den Vertragsverhandlungen üblicherweise keine Rolle spielt, obwohl derartige Klauseln im Ergebnis zu einem höheren Mietpreis führen. Das Gericht kritisiert ferner, dass auch die Anbindung an die Kosten von Fachbetrieben fragwürdig ist, weil viele Mieter ihre Wohnung üblicherweise selber renovieren und daher mit so hohen Kosten gar nicht rechnen. Ausdrücklich thematisiert das Gericht auch die Tatsache, dass ein Vermieter, der eine Wohnung nicht renoviert, umso mehr verdient, je häufiger ein Mieterwechsel stattfindet. „Denn mit jedem Mieter, der in die unrenovierte Wohnung einzieht, beginnen die Renovierungsfristen neu zu laufen, so dass der Vermieter bei jedem Auszug vor Ablauf der Fristen erneut eine Kostenbeteiligung für eine Renovierung verlangen kann, die er tatsäch-

lich nicht durchführt.“ Das Gericht berücksichtigt einen weiteren Aspekt, der zunehmend an Bedeutung gewinnt: Es hält die Fristen binnen derer Schönheitsreparaturen durchzuführen für zu kurz und überholt. Sie entsprechen denen des Mietmietvertrages von 1976. Damals war die Qualität von Dekorationsmaterialien – Tapeten und Farben – bei weitem nicht so gut, wie sie heute üblich ist. Es gab viele Wohnungen mit Kohleöfen und Kochstellen, die erhebliche Emissionen ausstießen und deswegen Renovierungsarbeiten schneller nötig machten als heute. Hinzu kommt, dass zu jener Zeit die Wohnungen mit mehr Personen belegt waren und auch deshalb einer höheren Abnutzung unterlagen. Die 20-seitige Begründung des Landgerichtes stellt schließlich auch auf die Tatsache ab, dass die Kostenermittlung für einen Erstattungsanspruch aufgrund der Quotenhaf-

tungsklausel völlig intransparent ist. Mit dieser Entscheidung sind wortgleiche und viele ähnliche Klauseln zunächst einmal Makulatur. Die schleswig-holsteinischen Mietervereine raten allen Mietern, die auf Basis einer derartigen Klausel zur Zahlung herangezogen werden sollen, sich über die Wirksamkeit ihrer individuellen Klausel beraten zu lassen. Es geht um viel Geld. Allerdings ist das Urteil noch nicht rechtskräftig, weil das Landgericht die Revision zugelassen hat und möglicherweise mit einer neuen Entscheidung des Bundesgerichtshofes in dieser Sache zu rechnen ist. Trotzdem begrüßen die Mietervereine das Urteil als Etappensieg gegen unausgewogene Mietvertragsformulare. Landesgeschäftsführer Jochen Kiersch: „Es gibt in diesem Land Vertragsformulare, bei denen Mieterrechte bis an die Grenze der Unanständigkeit verbogen werden.“ Vermietern, die wegen dieses Urteils unsicher geworden sind, empfiehlt der Mieterbund ein genaues Studium der Vertragsformulare, die sie ihren Mietern vorlegen wollen. Es zahlt sich nicht aus, Formulare zu benutzen, deren Klauseln haarscharf an die Grenze der Unzulässigkeit heranrücken, wie das jetzige Urteil zeigt. ■

Jahreshauptversammlung beim Kieler Mieterverein

Kiel - Im Juni fand die diesjährige Hauptversammlung des Kieler Mietervereins traditionsgemäß im Legienhof statt. Gegenüber dem Vorjahr konnte eine deutlich bessere Beteiligung festgestellt werden. Im Rahmen dieser Versammlung ehrte der Vorstand Betti Grosser, Renate Knappert, Jürgen Zoch, Otto Rühlemann, Uwe Kochhahn, Peter Klapp, Heinz Plickert und Manfred Eggers mit der silbernen Ehrennadel des Deutschen Mieterbundes für mehr als 25 Jahre treue Mitgliedschaft. Das Vorstandsmitglied des Kieler Mietervereins,

Manfred Waberski, und der Revisor Jürgen Tabbert wurden für über 20-jährige ehrenamtliche Mitarbeit mit der goldenen Ehrennadel ausgezeichnet. Im Rechenschaftsbericht lieferte der Vorstand eine gute Bilanz ab, wenn auch die Mitgliederzahlen immer noch leicht rückläufig waren. Das Kassendefizit des Jahres 2005 konnte aus den Rücklagen aufgefangen werden, so dass die Jahreshauptversammlung sich nicht mit einer Beitragserhöhung befassen musste. Jürgen Tabbert und Hermann Lindow wurden als Revisoren wieder gewählt. ■



Ehrung (v. l.): Renate Knappert, Manfred Waberski, Mietervereinsvorsitzender Jochen Kiersch, Betti Grosser, Heinz Plickert sowie Jürgen Tabbert (v. l.)

MUTTERGESELLSCHAFT ABGETAUCHT

Rendsburg - Allen Warnungen zum Trotz hat die Stadt Rendsburg ihre kommunale Wohnungsbaugesellschaft RWG an den erstbesten Investor verkauft, der ihr untergekommen ist. Der Nürnberger Makler Jürgen Schlögel war nach Zeitungsberichten mit 74 Prozent an der Wohnungsbaugesellschaft Leipzig-West beteiligt, die eine spektakuläre Pleite hingelegt hat. Seitdem meldet die RWG Funkstille zu ihrer Muttergesellschaft J. S. Immobilien-Beteiligungen.

Wie die Sache weitergeht, ob die Gesellschaft sich aus eigener Kraft halten kann, ob die Kauttionen der betroffenen Mieterhaushalte gesichert sind, ob Verbindlichkeiten gegenüber Versorgern erfüllt werden können, hängt alles in der Luft. Betroffene Mitglieder werden gebeten, sich mit der Rechtsberatung des Kieler Mietervereins in Verbindung zu setzen. ■

SCHLAPPE FÜR KIV-IMMOBILIEN

Kiel - Mit einem Beweissicherungsgutachten wollte KIV-Immobilien beweisen, dass ein im Bereich der Dusche angebrachtes Holzfenster wegen Mieterverschuldens verrottet war. Mit großem Trara war ein Schadensersatzanspruch von 2 100 Euro angekündigt worden. Ganz anders das Gutachten des Sachverständigen: „Äußerlich ist die Durchfeuchtung sicherlich erst sichtbar geworden, als das Rahmenholz innerlich schon zersetzt war ...“

Im Gegensatz zu KIV und ihren Anwälten fand der Sachverständige das Fenster auch noch reparabel, und zwar zu Kosten von 639,16 Euro. Und siehe da: Plötzlich erklärt sich KIV bereit, das Fenster auf eigene Kosten instand setzen zu lassen. Wer ähnliche Probleme mit KIV hat, setze sich bitte mit dem Kieler Mieterverein in Verbindung. ■



Mieterbund beim Schleswig-Holstein-Tag

Eckernförde - Anlässlich des Schleswig-Holstein-Tages in Eckernförde haben sich auch der Mieterbund Schleswig-Holstein und seine Mietervereine präsentiert. Trotz des anfänglich strömenden Regens war der Mieterbund-Stand stets gut besucht. Etliche Mitglieder nutzten die Gelegenheit, kleine Rechtsfragen zwischendurch zu klären. Glücksrad und Luftballons erwiesen sich als echte Renner.



Erfahrungen bei der Wohnungssuche

Kiel - Zwischen 50 000 und 60 000 Wohnungen in Schleswig-Holstein sind in die Hände von renditeorientierten Anlegern gefallen. Die Folgen werden immer sichtbarer. Eine Maxime der neuen Herren am Wohnungsmarkt ist es, sich rigoros gegen ungewollte Mieter abzuschotten. Zu diesem Zweck werden Mietinteressen-

ten systematisch ausgeforscht, indem sie selbst gestrickte Fragebögen ausfüllen, Schufa-Selbstauskünfte beibringen und sich im Extremfall sogar den Besuch in ihrer bisherigen Wohnung gefallen lassen müssen. Die Sache wird eher schlechter als besser.

Gegen diese Praktiken können die Mietervereine nur dann et-

was unternehmen, wenn sie Fälle haben. Unsere Bitte an Sie: Berichten Sie über Ihre Erfahrungen bei der Wohnungssuche. Welche Gesellschaft hat Ihnen was abverlangt? Aus welchem Grunde haben Sie die Wohnung, die Sie haben wollten, nicht bekommen? Ihre Antwort richten Sie bitte mit dem Stichwort „Heuschrecken“ an den

Deutschen Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein, Eggerstedtstraße 1, 24103 Kiel, Telefax 04 31/9 79 19 31 oder per E-Mail an info@mieterbund-schleswig-holstein.de. ■

Landesverband Schleswig-Holstein e. V., Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel 1, Tel. 04 31/9 79 19-0, Fax 04 31/9 79 19 31, <http://www.mieterbund-schleswig-holstein.de>, E-Mail: info@mieterbund-schleswig-holstein.de. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Jochen Kiersch, Kiel