



Massive Mieterhöhungen durch Modernisierungen

Bericht: Tom Fugmann

Wie lange sie noch mit ihren Kindern in ihrer Wohnung in Leipzig Connewitz leben werden, wissen Holger Zigan und seine Lebensgefährtin nicht. Denn sie haben von ihrem Vermieter eine Räumungsklage zugeschickt bekommen. Der Grund: Sie sollen drei Mal Handwerker nicht in die Wohnung gelassen haben. Er sei seiner Mitwirkungspflicht nachgekommen, so Holger Zigan, der mit seiner Familie seit vier Jahren in dem Haus lebt, und habe immer Ausweichtermine vorgeschlagen. Die Kommunikation mit dem Hausbesitzer empfindet er als nervenzehrend.

Holger Zigan

Wir müssen uns immer wieder verhalten. Wir müssen immer wieder reagieren. Seit einem Jahr sind wir in der Situation, dass wir permanent auf einen enormen Durchsatz an Schriftverkehr reagieren müssen.

Nico Langer befand sich ebenfalls in einer juristischen Auseinandersetzung mit dem Vermieter. Für die Renovierung seines Badezimmers, in dem die Bodenbalken verschimmelt waren, musste er erst vor Gericht ziehen. Es gab einen Gerichtsbeschluss, in dem der Hauseigentümer verpflichtet wurde, das Bad wieder in den alten Zustand zu versetzen. Doch er weigert sich.

Nico Langer

Dahingehend sagt er, dass zum Beispiel der Fliesenboden nicht Bestandteil der Klage war. Und das Einsetzen der Sanitärobjekte wie Badewanne und Toilette ist dann meine eigene Aufgabe. Es ist letztlich eine weitere Verzögerungstaktik seitens des Vermieters, hier ein nicht fertiges Bad stehen zu lassen, um uns zu nerven oder um uns hier zum Auszug zu zwingen.

Der Leipziger Rechtsanwalt Steve Laurenz betreut mehrere Mieter in den juristischen Auseinandersetzungen mit dem Eigentümer. Um Gerichtsbeschlüsse zu erlangen, die den Vermieter auffordern, tätig zu werden, benötigen seine Mandanten in der Regel sehr viel Geduld.



Steve Laurenz, Rechtsanwalt

In dem konkreten Fall laufen die Verfahren teilweise seit zweieinhalb Jahren. Wir befinden uns mit einigen Verfahren in der Berufungsinstanz, der Vermieter hat die Entscheidungen nicht akzeptiert. Möchte also eine Überprüfung durch das Landgericht wissen. So dass derzeit nicht absehbar ist, wie lange die Verfahren sich noch hinziehen.

Für die Mieter der Thierbacher Straße in Leipzig kommen weitere Belastungen hinzu. Denn der Hauseigentümer hat die Fassade sanieren und neue Fenster einsetzen lassen. Die Kosten für diese Modernisierungsmaßnahmen legt er anteilig auf die Miete um: eine monatliche Erhöhung um 447 Euro. Mehr als eine Verdoppelung der jetzigen Belastung.

Nico Langer

Er versucht halt, alle Baumaßnahmen als Modernisierungsmaßnahme zu uns Mietern umzulegen. Und seine Kalkulation ist total unglaublich. Aber wir sind jetzt wieder im Zugzwang, das vor Gericht feststellen zu lassen, was jetzt auch wirklich an Mieterhöhung auf uns umgelegt werden kann.

Demnächst sollen noch Balkone angebracht werden. Auch diese Kosten sollen den Mietern anteilig auferlegt werden. Seit Januar 2019 gibt es neue gesetzliche Regelungen bei der Modernisierung von Häusern. Eigentümer dürfen die Jahresmiete nur noch um 8% der Baukosten und um drei Euro pro Quadratmeter erhöhen. Doch weil der Hausbesitzer Baumaßnahmen schon im letzten Jahr angekündigt hat, kann er den alten Satz von elf Prozent der Kosten ansetzen.

In ganz Deutschland kam es noch im Dezember 2018 zu einer Welle von Modernisierungsankündigungen. Im Berliner Stadtteil Friedrichshain soll in einem Haus deshalb eine Miete um 960 Euro monatlich steigen. Besonders krass ein Fall aus München Schwabing. Hier wurden ebenfalls noch im letzten Dezember Mieterhöhungen angekündigt für Modernisierungsmaßnahmen, die erst ab 2020 durchgeführt werden sollen.

Ulrich Ropertz, Deutscher Mieterbund

Wir gehen als Mieterbund davon aus, das bundesweit einige tausend Modernisierungsankündigungen im Dezember 2018 noch auf die Schnelle geschrieben worden sind. Also zu einem Zeitpunkt, als klar war, dass sich das Gesetz ändert. Als klar war, dass ab 2019 mit der Modernisierung nicht mehr das ganz, ganz große Riesengeschäft gemacht werden kann.



Mieter werden durch Modernisierungen einseitig belastet, kritisiert der Deutsche Mieterbund. Der Mieter zahlt diese Kosten auch dann noch, wenn die Investitionen des Hauseigentümers längst gedeckt sind. Denn die Mieterhöhungen bleiben bestehen.

Ulrich Ropertz, Deutscher Mieterbund

Ich denke, die meisten Vermieter werden nicht aus ökologischen Gründen modernisieren. Sie werden modernisieren, weil sie damit den Wert ihrer Immobilie drastisch aufwerten und gleichzeitig die komplette Maßnahme über zehn, zwölf Jahre refinanziert bekommen über Mieterhöhungen. Ein Riesengeschäft für die Vermieter.

Kurz vor Pfingsten vor dem Amtsgericht in Leipzig. Hier wird die Räumungsklage des Hauseigentümers gegen seinen Mieter Holger Zigan verhandelt. Der Vermieter gibt sich wortkarg. Er lässt seinen Anwalt sprechen.

Anwalt

Ich verbiete Ihnen Filmaufnahmen von mir und meinem Mandanten. Verstanden?

An diesem Tag wird noch nicht endgültig über die Räumungsklage entschieden. Die Mieter haben dem Eigentümer jetzt ein Vergleichsangebot gemacht, um endlich zur Ruhe zu kommen. Ob der allerdings zustimmen wird, ist derzeit noch offen.