

Schimmel, Risse, Baumängel - Wohnungsmodernisierung als Miетtreiber

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.

Holger Zigan, Mieter

Da werden dann kurzfristig Sachen anberaumt. Was unser Recht ist, zu sagen, bitte kündigen sie das fristgerecht an und dann werden wir auf jedem Fall dem nachkommen. Oder es wird zu bestimmten Terminen Sachen anberaumt, wo wir sagen, es sind Schulferien.

Dabei sei er seiner Mitwirkungspflicht nachgekommen, so Holger Zigan, der mit seiner Familie seit vier Jahren in dem Haus lebt. Er habe immer Ausweichtermine vorgeschlagen.

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 der weigert sich.

Nico Langer, Mieter

Dahingehend sagt er, dass zum Beispiel der Fliesenboden nicht Bestandteil der Klage war. Und das Einsetzen der Sanitäröbjekte 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.

Auch die Studentinnen Leoni und Lisa, die mit ihren Kindern in der Dachgeschosswohnung leben, müssen erst vor Gericht gehen, um den Hauseigentümer zur Beseitigung von Mängeln zu zwingen. In einigen Ecken bildet sich Schimmel, zwei Fenster sind mit Holzbrettern vernagelt und in einem Raum ist die Decke einsturzgefährdet. Hier drang vor einigen Monaten Wasser ein, weil das Dach undicht war. Immer wieder wurde der Vermieter gebeten, die Mängel abzustellen. Ohne Ergebnis.



Leoni, Mieterin

Es ist nicht mehr richtig wohnhaft lebbar. Das zehrt einfach, hier nonstop konfrontiert zu werden mit Baustellen. Nonstop konfrontiert zu werden mit Bürokratie, mit Papierarbeit, mit juristischen Auseinandersetzungen. Finanziell ist es eine Mörderbelastung. Wenn man es hochrechnet, kann man sagen, 12.000 Euro pro Jahr für den Anwalt.

Der Leipziger Rechtsanwalt Steve Laurenz betreut die Mieter in den juristischen Auseinandersetzungen mit dem Eigentümer. Um einen Gerichtsbeschluss zu erlangen, der den Vermieter auffordert, tätig zu werden, benötigen seine Mandanten 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 Mieterhöhung um 447 Euro. Mehr als eine Verdoppelung der jetzigen Miete.

Nico Langer, Mieter

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.

Dabei sei nicht klar, ob diese pauschale Erhöhung, die für alle Mieter gilt, überhaupt korrekt ist. Denn eigentlich müsse sie sich individuell an der Größe der Wohnung und damit an der sogenannten Wohnwerterhöhung orientieren.

Lisa, Mieterin

Es würde halt bis zu zwei Jahren dauern, bis das vor Gericht festgestellt werden kann. Und wir können nicht eigenmächtig entscheiden, wir zahlen das nicht, weil es offensichtlich ist, dass es nicht korrekt ist. Wir müssten es erst einmal zahlen. Das können sich aber nicht alle im Haus leisten. Vor allem perspektivisch, wenn es um die 500 Euro sein werden.



Denn demnächst sollen noch Balkone angebracht werden. Auch diese Kosten werden den Mietern anteilig auferlegt. 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, setzt er noch den alten Satz von 11% der Kosten an. Eine höhere Belastung für die Mieter.

In ganz Deutschland kam es noch im Dezember 2018 zu einer Welle von Modernisierungsankündigungen. Im Berliner Stadtteil Friedrichshain soll in einem Haus deshalb die Miete einer Wohnung 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 10, 12 Jahre refinanziert bekommen über Mieterhöhungen. Ein Riesengeschäft für die Vermieter.

Vor zwei Wochen 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. Ob der allerdings zustimmen wird und hier dann endlich Frieden einkehrt, ist derzeit noch offen.