

# Mieterbund erstreitet Grundsatzurteil gegen rechtsmissbräuchliche Eigenbedarfskündigung

„Eigenbedarf“ ist ein Schreckenswort für viele Mieterinnen und Mieter. Sie verbinden damit Sorgen und Ärger, Rechtsstreitigkeiten und am Ende oft den Verlust der angestammten Wohnung. Deshalb ist die Kündigung wegen Eigenbedarfs für nicht wenige Vermieter der Hebel, eine Wohnung leer zu bekommen. Zum Beispiel, weil er dann eine höhere Miete bekommen oder einen höheren Verkaufspreis erzielen kann. Ob die Wohnung für den Vermieter oder einen seiner Angehörigen tatsächlich benötigt wurde, lässt sich meistens erst viel später feststellen. Mogeleien zu entdecken, erst recht, sie zu beweisen ist nur schwer möglich. Meistens ist es auch zu spät. Aber zum Glück nicht immer.

Dr. N. H. C., langjähriges Mitglied des Mieterbundes, kam im April 2008 aufgeregt in die Sprechstunde. Er habe einen Ruf an eine Universität seiner Heimat China bekommen, sei schon im Aufbruch und habe gerade die Kündigung seiner Wohnung zum 31. Januar 2009 erhalten. Als Wahlbonner wolle er die Wohnung aber für sich und seine Frau behalten. Bernhard von Grünberg, damals noch Berater des Mieterbundes, beruhigte ihn. Der Mieterbund werde sich um die Angelegenheiten seines Mitglieds kümmern. Dr. N. H. C. könne sorgenfrei nach China reisen.

## „Das kann man ja fühlen“

„Das kann man ja fühlen“, war der erste Eindruck des erfahrenen „Beraterfuchses“ von Grünberg. Die Vermieterin machte für ihre noch minderjährige Tochter Eigenbedarf geltend. Die wolle nach dem Abitur aus der elterlichen Wohnung aus-

ziehen und sich für einen Studienplatz in Bonn bewerben. Was von Grünberg wusste: Die Vermieterin besitzt mehrere Miethäuser und Wohnungen in Bonn, in denen immer mal eine Wohnung frei wird. Die gekündigte Wohnung war ehemals städtischer Besitz und hat eine attraktive Lage am Rheinufer. Bei der Neuvermietung lässt sich daher eine deutlich höhere Miete als bisher erzielen.

Fazit des Mieterbundes: Die Kündigung ist nur vordergründig plausibel begründet, vieles spricht für vorgetäuschten Eigenbedarf. Denn die Vermieterin habe die Tochter mit einer anderen frei gewordenen Wohnung versorgen oder diese dem Mieter wenigstens vor Auszug anbieten können. Das hatte sie aber nicht.

## Amtsgericht „hü“, Landgericht „hott“

Das Amtsgericht Bonn folgte dem Mieterbund und wies die Räumungsklage ab. Umgekehrt entschied das Landgericht Bonn. In der Berufung verurteilte es Dr. N. H. C. zur Räumung der Wohnung bis zum 31. August 2010. Das Landgericht ließ aber die Revision beim Bundesgerichtshof (BGH) zu, weil es in einer Teilfrage noch höchstrichterlichen Klärungsbedarf sah. „Das fechten wir jetzt durch“, entschied der Mieterbund und erreichte mit Unterstützung der beauftragten Rechtsanwälte eine ungewöhnlich klare Entscheidung des höchsten deutschen Zivilgerichts.

## Frei werdende Wohnung muss angeboten werden

1. Bei einer berechtigten Eigenbedarfskündigung ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine während der Kündigungs-

frist frei werdende, andere Wohnungen aus seinem Besitz anzubieten. Sie muss mit der gekündigten Wohnung vergleichbar sein und im selben Haus oder in derselben Wohnanlage liegen. Der Mieter ist über Größe, Ausstattung und Mietkonditionen zu informieren.

2. Das ergibt sich aus dem Gebot der Rücksichtnahme.

3. Verstößt der Vermieter dagegen, ist die Eigenbedarfskündi-

gung rechtsmissbräuchlich und unwirksam. (BGH-Urteil vom 13. Oktober 2010 – VIII ZR 78/10)

Mieterbundvorsitzender von Grünberg sieht in der Entscheidung einen wichtigen Beitrag zum Rechtsfrieden. „Wenn der Vermieter sich an diese Regeln hält (und der Mieter die Augen aufhält), wird so mancher Eigenbedarfsprozess überflüssig werden.“

## „Schön, hier zu wohnen!“



■ So sah es Anfang Oktober in der Rüngsdorfer Annington-Siedlung an der Offenbachstraße aus. „Knall auf Fall“ waren die „gelben“ Tonnen für den Verpackungsmüll abtransportiert worden. Warum, wieso? Fehlanzeige! Die Anwohner konnten den oben zitierten Werbeslogan nur noch als Hohn empfinden. Nach 14 Tagen gab es dann ein Rundschreiben. „Wegen permanenter Fehlbefüllung“ habe man die gelben Tonnen „dauerhaft“ entfernen müssen. Die Bewohner möchten sich doch selbst um „gelbe“ Säcke beim Entsorgungsunternehmen Remondis bemühen.

## So nicht!

Mieterbundvorsitzender Bernhard von Grünberg meinte: „To!!! Wann lernt die Annington endlich, so etwas rechtzeitig anzukündigen? Anscheinend verfährt sie nach dem Sprichwort ‚Ist der Ruf erst ruiniert, lebt sich’s ungeniert‘.“ Dem Mieterbund sei das Müllproblem natürlich bekannt und er sei auch bereit, an vernünftigen Lösungen mitzuwirken. Aber: „So nicht!“ Immerhin: Der Protest zeigte Wirkung, die gelben Tonnen stehen wieder.

„An der Misere in unseren Wohnungen hat sich immer noch nichts geändert!“ Diesen Vorwurf und noch Schlimmeres musste sich Klaus Freiberg, Bonner Geschäftsführer der Deutschen Annington, Mitte September in der Aula der Bertolt-Brecht-Gesamtschule anhören. Immerhin war er gekommen, um sich der Kritik von 200 Mietern zu stellen. Zur Versammlung hatten die örtlichen Mietersprecher und der Mieterbund geladen.

Die Probleme in den 1.000 Annington-Wohnungen sind immer noch dieselben (die Mieterzeitung hat schon mehrmals berichtet): veraltete Heizungen, zugige Fenster, Feuchtigkeit und Schimmel in den Wohnungen, defekte Aufzüge und Hauszugänge, verdreckte Gemein-

## Mieterprotest gegen Misere in Tannenbusch



Viele Worte, keine Taten. Das sind die bisherigen Erfahrungen der Annington-Mieter in Tannenbusch

Foto: Barbara Frommann

schaftsanlagen, Nichterreichbarkeit der Wohnungsverwaltung, unverständliche Abrechnungen ...

Freiberg räumte zwar ein, „dass etwas passieren muss“, konkrete Maßnahmen wollte er aber nicht versprechen. Immerhin wolle er veranlassen, dass Teams aus der Konzernzentrale nach Tannenbusch kommen, Wohnungen überprüft und Sprechstunden eingerichtet werden sollen. Da war es kein Wunder, dass manche der zornigen Mieter einen Mietestreik vorschlugen. Bernhard von Grünberg vom Mieterbund zeigte Verständnis, wies aber darauf hin, dass solche Aktionen rechtlich problematisch sind. Mieter sollten sich dann erst mal mit dem Mieterbund abstimmen. ■

## BGH: Kein Pardon für bequeme Vermieter

Mancher Vermieter macht es sich einfach und verkehrt mit seinen Mietern lieber per Anwalt als selbst zu schreiben. Das ist nicht nur eine Stilfrage, sondern wird zum Ärgernis, wenn der Mieter dafür die Gebühren des Anwalts bezahlen soll. Dieser Praxis hat der Bundesgerichtshof (BGH) einen Riegel vorgeschoben.

Ein bundesweit tätiger Großvermieter wollte einem Wiesbadener Mieter fristlos kündigen, weil der mit der Mietzahlung mehr als zwei Monate im Rückstand war. Da kennt das Gesetz keine Gnade. Die Kündigung war rechtens, der Mieter musste raus und hatte auch die Kosten des Verfahrens zu tragen. Allerdings nicht alle.

### 402 Euro für einen Anwaltsbrief

Das Wohnungsunternehmen, das über eine professionelle Verwaltung verfügt, hatte nämlich einen Rechtsanwalt beauftragt, das Kündigungsschreiben zu verfassen. Diese „Bequemlichkeit“ kostete mal eben

402,82 Euro. Die wollte der durch den Wohnungsverlust ohnehin gebeutelte Mieter nicht auch noch bezahlen. Amts- und Landgericht Wiesbaden sahen das genauso.

Das letzte Wort musste aber der Bundesgerichtshof sprechen: „Einem gewerblichen Großvermieter ist in tatsächlich und rechtlich einfach gelagerten Fällen zuzumuten, ein Kündigungsschreiben ohne anwaltliche Hilfe zu verfassen.“ Und

weiter: „Kosten, die aus der Sicht des Vermieters zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte nicht erforderlich und zweckmäßig sind, kann er sich vom Mieter nicht als Verzugschaden ersetzen lassen.“ (BGH VIII ZR 271/09 vom 6. Oktober 2010).

### Hinter den Spiegel stecken

Bernhard von Grünberg vom Mieterbund formuliert es deut-

cher: „Eine bequeme oder inkompetente Hausverwaltung darf Mieter nicht auch noch finanziell belasten. Jetzt haben wir eine gute Handhabe gegen solche Abzockereien.“ Den Bonner Großvermietern wie der VEBOWAG rät von Grünberg, sich das BGH-Urteil hinter den Spiegel zu stecken. Der Mieterbund werde in solchen Fällen noch sehr viel genauer hinschauen. ■

### Neubau: Von 1.100 auf 200

Einen „traurigen Tiefstand“ im Wohnungsbau hat Ende Oktober die Bonner SPD-Ratsfraktion beklagt. Die Statistik der Baufertigstellungen bestätigt das: Sie gingen von 1.161 zur Jahrtausendwende auf 216 im ersten Halbjahr 2010 zurück. Werner Esser, Planungssprecher der Fraktion, befürchtet einen Engpass in der Wohnungsversorgung und steigende Mieten, die für einkommensschwache Haushalte „Wohnungsnot“ bedeuten.

### 650 Sozialwohnungen zu wenig

Nach Schätzungen der Sozialverbände sind etwa 3.000 Haushalte auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung, zur Hälfte Ein-Personen-Haushalte. Die Anzahl der Wohnungslosen wird auf 2.000 geschätzt. Nach Angaben der Sozialverwaltung fehlen wenigstens 650 öffentlich geförderte Sozialwohnungen.

### Bauland ausweisen

Esser betonte, Bonn sei weit davon entfernt, das Planziel von 1.600 neuen Wohnungen jährlich zu erreichen. Nur so könne der Mehrbedarf gedeckt werden, der sich aus der Zuwanderung ergebe. Eine Voraussetzung dafür sei aber die Ausweisung von Bauland. Da tue sich die schwarz-grüne Ratsmehrheit schwer, kritisierte Esser: „Es wird vertagt, aber nicht entschieden.“ Wichtig sei dabei, die Bürger frühzeitig und umfassend in die Planungen einzubeziehen. Nur im Konsens erarbeitete Lösungen fänden die notwendige Akzeptanz.

# In eigener Sache: Der Jahresbeitrag

Ihr Mieterbund muss seine Ausgaben im Wesentlichen aus den Mitgliedsbeiträgen bestreiten. Sponsorengelder bekommt er ebenso wenig wie staatliche Zuwendungen. Also ist der Verein auf pünktliche Zahlung angewiesen. Denn auch er muss seine Mitarbeiter, die Raummiete, Strom, Porto usw. pünktlich bezahlen.

● **Jahresbeitrag ist am 1. Januar fällig**

So steht es in der Satzung. „Fällig“ heißt: ohne besondere Zahlungsaufforderung.

● **Zahlung per Bankeinzug**

Mitglieder, die den Verein zum Bankeinzug ermächtigt haben, sehen das im Januar auf ihrem Kontoauszug.

● **Gerade knapp bei Kasse?**

Wenn Ihr Konto Anfang Januar voraussichtlich ziemlich leer ist und auch der Dispo nicht reicht: Bitte rufen Sie den Verein bis zum 28. Dezember 2010 unter 02 28/94 93 09-12 oder -20 an. Er stoppt dann erst mal den Einzug und vereinbart eine Lösung, zum Beispiel Ratenzahlung. Anders wäre nämlich schlecht, denn die Bank verlangt eine Rücklastschriftgebühr, die der Mieterbund natürlich an Sie weitergeben muss. Das können Sie sich und ihm ersparen.

● **Zahlung gegen Beitragsrechnung**

Alle anderen Mitglieder erhalten bisher per Post eine Rechnung, die rechtlich eigentlich schon eine erste Mahnung ist (siehe Fälligkeit in der Satzung). Der Verein macht das, weil natürlich jeder schon mal eine Zahlung vergessen hat. Nach dieser Zahlungsaufforderung hört aber der Spaß auf.

● **Nicht erst mahnen lassen!**

Im Interesse der beitragsstreuen Mitglieder werden dann zwei Mahnungen mit Mahngebühren verschickt. Danach schaltet der Verein ein Inkassounternehmen ein. Es wird also immer teurer und das Mitglied riskiert seinen Vereinsausschluss.

Aber so weit muss es nicht kommen. Auch hier gilt: Melden Sie sich rechtzeitig unter 02 28/94 93 09-12 oder -20, und der Verein findet eine Lösung.

● **NEU ab 2010: Beitragsrechnung per E-Mail**

Immer mehr Mitglieder haben einen Internet-Zugang und eine E-Mail-Adresse. Um Porto und Versandkosten zu sparen, wird der Verein ab 2011 hier die Beitragsrechnung nur noch per Mail versenden (als PDF-Anhang).



Foto: Rafael Heberling

**Xavier Bada Amatller, Abgeordneter des Katalanischen Parlaments a. D., Heike Keilhofer, Enric Garriga Trullols, Präsident der IPECC, und Xavier Tudela Penya, Vorsitzender der IPECC (v. l.)**

## Kulturelles Engagement ausgezeichnet

Der Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr setzt sich nicht nur für die Interessen von Mieterinnen und Mietern ein. Eine Art Steckenpferd des Vereins ist es, seinen Mitgliedern auch einen Einblick in Kunst und Kultur zu vermitteln, zum Beispiel durch Ausstellungen oder Vorträge zu den verschiedensten Themen. Davon ließ sich auch der eine oder andere Mitarbeiter privat anstecken. Heike Keilhofer, Büroleiterin des Mieterbundes, engagierte sich seit 15 Jahren im Katalanischen Kulturzentrum Köln und im Verein zur Förderung der Städtepartnerschaft Köln-Barcelona für die katalanische Kultur und Sprache sowie für die deutsch-katalanische Verständigung. Sie ist Mit-

begründerin beider Organisationen. Dafür wurde ihr am 12. November 2010 vom Institut für katalanische Kultur im Ausland (IPECC) der „Preis J. M. Batista i Roca“ verliehen. Er wird seit 22 Jahren vergeben. In diesem Jahr waren nur zwei der zehn Preisträger keine Katalanen. J. M. Batista i Roca, der Namensgeber des Preises, war Ethnologe und Historiker. Er gilt als einer der führenden Vorkämpfer der nationalen und kulturellen Eigenständigkeit der Katalanen, die im spanischen Bürgerkrieg – mit Unterstützung Nazi-Deutschlands – und unter dem Franco-Regime jahrzehntelang unterdrückt wurde.

**Glückwunsch für Heike Keilhofer!**

## Abrisspläne in der Turmstraße unsinnig

Scharf kritisiert hat der Mieterbund die Absicht der Vebowag, ihre Häuser in der Godesberger Turmstraße 12 und 14 abzureißen. Bernhard von Grünberg nannte das vom Vebowag-Aufsichtsrat Anfang Oktober gebilligte Vorhaben „unsozial und ökonomisch unsinnig“. Die verängstigten Mieter hätten erst aus der Zeitung erfahren, was da im Gange sei. Stattdessen würde ihnen von Dritten teurer Ersatzwohnraum in der Amerikanischen Siedlung angeboten. Der Abriss gut erhaltener Wohnungen mit anschließendem Neubau ist nach von Grünbergs Ansicht unwirtschaftlich, denn das Wohnungsangebot in Bonn werde dadurch nicht größer, nur teurer. Den Mietern rät der Mieterbund, Ruhe zu bewahren. Für eine Kündigung gebe es keine Rechtsgrundlage.

### Mieterbund-Appell: Vebowag besser ausstatten!

Anfang November hat der Mieterbund die Bonner Ratsfraktionen schriftlich aufgefordert, die Vebowag finanziell so auszustatten, dass diese den dringend notwendigen Bau neuer Sozialwohnungen in Angriff nehmen könne. Der Sozialausschuss des Rates habe bereits einen entsprechenden Beschluss gefasst.



*Allen Mitgliedern und Freunden des Mieterbundes Bonn/Rhein-Sieg/Ahr eine schöne Adventszeit, ein frohes, friedliches Weihnachtsfest und ein gesundes, glückliches Jahr 2011.  
Vorstand, Geschäftsführung, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Deutschen Mieterbundes Bonn/Rhein-Sieg/Ahr*

# Klimaschutz – für alle?

**Rund 40 Prozent** des deutschen Gesamtenergieverbrauchs fallen auf öffentliche und private Gebäude. Zugleich werden in privaten Haushalten rund 85 Prozent des gesamten Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser eingesetzt. Die großen Energieeinsparpotenziale liegen damit im Gebäudebestand älterer Baujahre. 75 Prozent dieser Altbauten sind vielfach unsaniert und in einem energetisch schlechten Zustand. Für betroffene Mieter bedeutet dies jährlich steigende Wohnnebenkosten. Ein Grund, weshalb die ehrgeizigen Klimaschutzziele der Bundesregierung begrüßenswert sind.

## Wer zahlt's?

Doch bei der Verteilung der Kosten für die klimafreundliche Politik lässt die Regierung die Mieter im Stich. Die KfW-Förderprogramme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren wurden auf 436 Millionen Euro in 2011 halbiert. Abrufbare Fördergelder aus der EU könnten helfen, werden aber nicht abgerufen. Vermieter, die bei der Sanierung ohne Fördergelder auskommen müssen, können ihre Investitionskosten über Mieterhöhungen wieder ausgleichen. Am Ende zahlt also der Mieter. **Sanierung nur in NRW-Ballungszentren?**

Das wird in Nordrhein-Westfalen aber nur in den Regionen möglich sein, wo aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum eine höhere Miete am Markt überhaupt realisierbar ist. Das sind vor allem die beliebten Universitätsstädte Aachen, Münster, Köln, Düsseldorf und Bonn sowie die gesamte Rheinschiene.

Anders sieht es in den wirtschaftlich schwächeren Regionen von NRW aus. Hier lässt sich die Mieterhöhung nach Sanierung aufgrund der insgesamt niedrigen Mieten nicht realisieren.

Foto: BilderBox



ren. Vermieter in diesen Regionen werden daher energetische Sanierungen gar nicht oder nur in reduziertem Umfang durchführen.

## Verdrängung einkommensschwacher Haushalte

In Nordrhein-Westfalen könnte sich das katastrophal auswirken. Die Wohnungsnachfrage in den Ballungszentren ist seit jeher ansteigend. Der vorhandene Wohnraum ist zu knapp, die Mieten hoch. Für einkommensschwache Haushalte ist es fast unmöglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Neuer Wohnraum wird nur unzureichend geschaffen und verzeichnete mit 32.000 fertig gestellten Wohnungen zwischen Rhein und Weser im vergangenen Jahr einen Negativrekord. Der Trend steigt zwar, deckt aber die starke Nachfrage entlang der Rheinschiene nicht.

Für einkommensschwache Mieter wird die Situation damit immer schwieriger. Schon jetzt werden sie in unattraktive Randzonen verdrängt. Werden hier keine wirksamen Gegenmaßnahmen ergriffen, ist langfristig eine Ghettoisierung vorprogrammiert.

## EU könnte helfen

Die EU stellt über den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) Fördergelder für den sozialen Wohnungsbau und die energetische Sanierung zur Verfügung. Insgesamt sind

hier 680 Millionen Euro für die Bundesländer abrufbar. Doch die Bundesregierung verweigert den Zugriff unter Hinweis auf die fehlende Zuständigkeit der EU für die Wohnungspolitik und das Subsidiaritätsprinzip.

## NRW-Regierung zeigt erste Gegenmaßnahmen

Anders sieht das die NRW-Regierung, die das Abrufen der Mittel im Koalitionsvertrag sogar festgeschrieben hat. Der Vorsitzende des Mieterbundes NRW, Bernhard von Grünberg, erinnerte den Landesbauminister Harry K. Voigtsberger hieran und wies auf die andernfalls drohenden Konsequenzen hin: „Nordrhein-Westfalen soll bei

der Nutzung der EU-Mittel Vorreiter werden, weil wir eine dramatische Wohnungsmangelsituation auf den angespannten Wohnungsmärkten der Rheinschiene und Universitätsstädte haben. Auch die dringend notwendige Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand muss schneller realisiert werden.“

Mittlerweile haben sich alle Landes-Bauminister für die Inanspruchnahme der EU-Fördergelder ausgesprochen.

## NRW-Wohnraumförderprogramm

Ende Oktober hat die Landesregierung die Eckwerte für das Wohnraumförderprogramm 2011 beschlossen und mit 800 Millionen Euro ebenfalls die bisher zur Verfügung gestellten Mittel gekürzt. Im Sinne der Koalitionsvereinbarung wurden dabei aber neue Schwerpunkte gesetzt: 200 Millionen Euro für die energetische Sanierung, rund 400 Millionen Euro für den Neubau von Mietwohnungen und Wohnraum für Ältere oder Menschen mit Behinderungen. Das Land wird die sinkenden Bundesmittel damit jedoch nicht kompensieren können. Damit verbleibt derzeit nur, zu hoffen, dass die Fördergelder der EU doch noch abgerufen werden. ■

## Mietervereine bilden sich fort – Auftakt in Bochum

Anfang Oktober lud der Landesverband die Mitarbeiter aller 53 Mietervereine zur gemeinsamen Fortbildung zum „Markt der Möglichkeiten“ nach Bochum ein. Dank der engagierten Unterstützung und Kooperation mit dem vor Ort ansässigen Mieterverein Bochum erwartete die Teilnehmer ein volles Programm.

Am ersten Tag drehte sich alles um das Thema Marketing. In vier Workshops diskutierten die Teilnehmer unter anderem Werbemöglichkeiten für ihre Vereine und die Vorteile von Netzwerken. Schwerpunkt für den nächsten Tag war die Öffentlichkeitsarbeit. Im Vordergrund stand dabei nicht nur die klassische Pressearbeit. Reichhaltige Erfahrungen wurden auch in Bezug auf die Gründung und Betreuung von Mieterinitiativen und die Beteiligungsinstrumente an der Kommunalpolitik ausgetauscht.

Zufrieden und mit vielen Anregungen für ihre Arbeit im Mieterverein fuhren die Teilnehmer nach Hause. „Der Auftakt für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Mietervereine in Nordrhein-Westfalen ist gelungen“, so der Vorsitzende des Landesverbands.