

24.10.2019, Seite 4

Mieter gewinnen die erste Musterklage im Mietrecht



Jubelnde Mieter im Oberlandesgericht München.

Quelle: DMB Mieterverein München, Urheberin: Astrid Schmidhuber

Die Wohnungen im Hohenzollernkarree in München will der Eigentümer gründlich aufhübschen. Das kündigte er den Mietern lange im Voraus an. Sie wehren sich mit der ersten Musterfeststellungsklage im deutschen Mietrecht gegen ins Haus stehende Modernisierungsmieterhöhungen. Und sie erzielen vor Gericht einen ersten Erfolg. Der Eigentümer prüft den Gang zum Bundesgerichtshof.

Ende Dezember 2018 bekamen die Mieter im Schwabinger Hohenzollernkarree Post. Sie erfuhren, dass ihr Eigentümer die Wohnungen umfangreich modernisieren möchte. Balkone sollen an- und neue Fenster eingesetzt werden. Der Vermieter beabsichtigt, 11% der Kosten auf die Mieter umzulegen, auch wenn die Arbeiten erst 2020 oder später anfangen sollen.

Solche oder ähnliche Schreiben flatterten kurz vor dem Jahreswechsel zahlreichen Mietern in Städten wie München, Berlin oder Frankfurt ins Haus. Mit den sogenannten Vorratsankündigungen sicherten sich Vermieter bundesweit noch schnell die 11%, bevor am 1. Januar 2019 das Mietrechtsanpassungsgesetz in Kraft trat. Das neue Recht begrenzt die Umlage auf 8%. Seither darf darüber hinaus innerhalb von sechs Jahren die Miete nur noch um maximal 3 Euro/m² steigen. Bei preiswerten Wohnungen von weniger als 7 Euro/m² Miete dürfen es höchstens 2 Euro/m² mehr sein.

Die Mieter in München zogen mithilfe des Mietervereins vor Gericht. Dieser nutzte das erst im November 2018 eingeführte Rechtsinstrument der Musterfeststellungsklage (siehe Infokasten "Einer klagt für alle"), um stellvertretend für die Mieter mit dem Eigentümer Max-Emanuel-Immobilien zu streiten. In dem Verfahren wollte der Mieterverein erreichen, dass neues Recht angewendet wird. Das ist für die Bewohner des Hohenzollernkarrees, denen nach Rechnung des Mietervereins teilweise eine Verdopplung ihrer Miete ins Haus gestanden hätte, deutlich günstiger.

Als Hauptargument gegen den Eigentümer führte der Kläger vor allem die lange Zeitspanne zwischen der Ankündigung der Modernisierung und dem Beginn der Bauarbeiten an. Der offizielle Start ist auf ungefähr 2021 datiert, eine Baugenehmigung lag bereits seit 2014 vor. Dem Argument des Mietervereins folgte das Oberlandesgericht (OLG) München in seinem Urteil vom 15. Oktober 2019 (Az. MK 1/19). Zumal in diesem Sommer nicht einmal die Planungsarbeiten abgeschlossen waren, wie aus einem Hinweis des Senats zu der Musterklage auf den Seiten des Bundesamts für Justiz hervorgeht.

Das OLG ließ jedoch die alle Eigentümer interessierende, grundsätzliche Frage offen, wie lang oder kurz die Frist zwischen Ankündigung und Ausführung von Modernisierungen zu sein hat. Der Anwalt des Eigentümers, Wolfgang Stürzer von Heuking Kühn Lüer Wojtek, prüft deshalb in Revision zu gehen. "Ich sähe die Sache gerne vor dem Bundesgerichtshof, weil die Länge höchstrichterlich nicht entschieden ist und im Gesetz keine starre Frist steht." Über den Weg nach Karlsruhe will Stürzer entscheiden, sobald die Urteilsbegründung des OLG vorliegt.

Nach Einschätzung des Deutschen Mieterbunds (DMB) hat das Münchner Urteil keine Signalwirkung für andere Vorratsankündigungen. "Nicht jede Ankündigung ist unwirksam", sagt DMB-Geschäftsführer Ulrich Ropertz. In dem speziellen Fall sei das Vorhaben einfach nicht weit genug gediehen gewesen. Der DMB leitet daraus ab, dass jeweils der Konkretisierungsgrad zu prüfen ist. Einerseits von Gerichten und andererseits von Mietern, die sich gegen Vorratsankündigungen wehren wollen.

Künftig müssen Wohnungsunternehmen auch auf anderen Gebieten mit Musterfeststellungsklagen rechnen. "Gut vorstellbar und gut realisierbar", weil erfolgversprechend für die Klägerseite, sind Ropertz zufolge z.B. falsche Positionen in Betriebskostenabrechnungen und schlecht begründete Mietsteigerungsbegehren auf die ortsübliche Vergleichshöhe.

Voraussetzung ist laut Gesetz, dass mindestens zehn Verbraucher bzw. Mieter eines einzigen Unternehmens vom gleichen Sachverhalt betroffen sind. Diese Zahl dürfte vor allem bei großen Anlagen schnell zusammenkommen. In München meldeten sich in wenigen Tagen mehr als 50 Betroffene. Bis zum Beginn der Verhandlung hatten sich insgesamt 145 angeschlossen, das entspricht mehr als der Hälfte der Mietparteien im Hohenzollernkarree. Das Urteil in einer Musterfeststellungsklage gilt zunächst nur für die, die mitgemacht haben.

Max-Emanuel-Immobilien muss sich nun nach dem neuen Mietrecht richten und darf die Miete um maximal 3 Euro/m² hochsetzen statt, wie beabsichtigt, um bis zu 13 Euro/m² - vorbehaltlich einer möglichen BGH-Entscheidung.

Einer klagt für alle

Bei der seit November 2018 möglichen Musterfeststellungsklage ziehen Verbände wie die Deutsche Umwelthilfe oder Mietervereine stellvertretend für Verbraucher gegen Unternehmen vor Gericht. Sie melden die Klage für eine Vielzahl vom gleichen Sachverhalt Betroffener beim Bundesamt für Justiz an. Dieses führt das Klageregister. Minimum zehn Verbraucher müssen anfangs dabei sein. Binnen zwei Monaten müssen mindestens 50 Leute eingetragen sein, damit die Sache weitergeht.

Ein Gericht gibt mit seinem Urteil zu dem Streitpunkt die Linie für andere Gerichte vor. So sollen Bürger bessere und schnellere Chancen gegen Unternehmen bekommen. Das Klagerisiko tragen die Verbände, für Verbraucher ist die Teilnahme kostenlos. Die bekannteste Musterfeststellungsklage ist die des VW-Diesel-Skandals. hi

Von **Monika Hillemacher**