

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Beratung • Schriftliche Vertretung
• Prozesskostenversicherung •

Große Friedberger Straße 16-20
(An der Konstabler Wache)

60313 Frankfurt am Main
Email: post@mhm-ffm.de
home: www.mhm-ffm.de

Tel. (069) 28 35 48
Fax 29 63 30

DIE SCHUFA - Big Data in perfekter Diskretion

Der Bundesbeauftragte für Datenschutz warnte bereits 2003 vor einer Entwicklung der Schufa zu einer privatwirtschaftlich organisierten Zentraldatei. „Der gläserne Bürger würde damit Realität.“ Gleichzeitig preist Immobilienscout24 die Schufa an: „Ohne Schufa verringern Sie die Chancen auf Ihre Traumwohnung!“

Oft wird schon vor der Wohnungsbesichtigung eine Schufa-Auskunft von dem Mietinteressenten/innen verlangt, denn Vermieter/innen wollen vor Vertragsabschluss die Zahlungsfähigkeit der Mietinteressenten/innen prüfen. Ein unbekannter Anteil der Großvermieter ist „Geschäftskunde“ der „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung Holding AG“ und bekommt Anfragen in ein paar Minuten beantwortet. Private Vermieter/innen verlangen von den potenziellen Mietparteien meistens eine Eigenauskunft der Schufa. Die Schufa ist ein privatwirtschaftliches Unternehmen, das zu 87% Kreditinstituten gehört. Welche Immobilienunternehmen beteiligt sind, wissen wir nicht. Unsere Daten sammelt SCHUFA über ihre Anteilseigner/innen und sonstige Geschäftskund/innen.

Vergleichbare Dienste sind „Boniversum“, „Creditreform“, „Bürgel“. Rund drei Viertel der deutschen Bundesbürger/innen sollen bei der

Schufa erfasst sein. Die meisten wissen nicht, wie ihre Einträge bei der Schufa aussehen. Auskunftsdienste wie die Schufa speichern von den Verbraucher/innen neben den persönlichen Daten, wie Name, Geburtstag und aktuelle und alte Adressen, auch Daten zum Geschäftsverhalten bzw. zur "Kredithistorie". Darunter fallen zum Beispiel Anzahl der Konten, Leasing, Kredit- und Handyverträge, unbezahlte Rechnungen oder Insolvenzen. Die Schufa-Auskunft wird häufig zur Auswahl von Mietinteressenten/innen herangezogen, da eine Bonitätsauskunft, in der keine Negativmerkmale hinterlegt sind, die Zuverlässigkeit des/der Interessierten signalisiert.

Wie bekomme ich eine Auskunft?

Die SCHUFA bietet verschiedene Auskünfte, online und schriftlich.

Auskunftsdienste sind verpflichtet, einmal im Jahr Verbraucher/innen eine kostenlose Selbstauskunft über gespeicherte Daten nach § 34 BDSG zu erteilen. Sie enthält eine Übersicht der aktuellen Score- bzw. Wahrscheinlichkeitswerte und die Angabe wie häufig diese innerhalb der letzten 12 Monate an Unternehmen übermittelt wurden. Die Verbraucherzentrale Hessen bietet zu diesem Zweck einen Musterbrief für die Anfrage bei einer Auskunft über gespeicherte Daten auf ihrer Webseite an (kostenfrei). Die kostenfreie Selbstauskunft kann an Vermieter/innen weitergegeben werden, wenn vorher etwa Kontonummern geschwärzt wurden.

(Fortsetzung letzte Seite)

Neues aus dem Verein

Liebe Mitglieder, seit kurzer Zeit sind wir im sozialen Netzwerk Facebook präsent. Finden Sie ab sofort Aktuelles, Einladungen zu Veranstaltungen und Wissenswertes rund um das Thema Mietrecht und Wohnungspolitik auf unserer offiziellen Facebook-Seite:



www.facebook.com/mhmFrankfurt

Unser neues Logo

Demnächst lanciert MhM eine neue Webseite. Hier drucken wir vorab schon einmal unser neues Logo, an dem Sie uns in Kürze auf www.mhm-ffm.de wiedererkennen können:



Liebe Mitglieder,

um die wohnungspolitische Arbeit des Vereins zu verstärken, beschäftigt MIETER HELFEN MIETERN seit März 2017 eine Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Conny Petzold setzt sich in Frankfurt für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik ein, die bezahlbaren Wohnraum für alle zur Verfügung stellen muss. Sie hält Kontakt zu existierenden Mieterinitiativen in Frankfurt und seinen Umlandgemeinden und ist Ansprechpartnerin für Mitglieder, die Mieterversammlungen mit Unterstützung von Rechtsberater/innen des Vereins durchführen wollen. Möchten Sie eine Mieterversammlung einberufen? Suchen Sie Kontakt zu existierenden Mieterinitiativen in ihrem Stadtteil oder wollen Sie mit Ihrem Mietrechtsfall an die Öffentlichkeit gehen? Melden Sie sich gern bei uns. Gemeinsam können wir Mitstreiter/innen in Ihrer Nachbarschaft finden und wenn nötig, Öffentlichkeit für Ihr Anliegen herstellen! Von Juli 2017 bis einschließlich März 2018 übernimmt Tobias Schmitz (t.schmitz@mhm-ffm.de) die Elternzeitvertretung von Conny Petzold (conny.petzold@mhm-ffm.de).

Bitte beachten Sie auch, dass dieser Ausgabe von „DAS MIETERINFO“ als Sonderbeilage unsere Wahlprüfseine zur Bundestagswahl beigelegt sind.

Conny Petzold, Jürgen Lutz und Tobias Schmitz

Modernisierungsmieterhöhung abgewehrt

VONOVIA wollte die Miete um 124 € erhöhen

Nach dem Hinweis des Landgerichts Frankfurt am Main vom 3. Mai 2017 (2-11 S 285/16) hat VONOVIA (früher: Deutsche Annington) ihre Klage auf Zahlung der Modernisierungsmieterhöhung gegen unser Mitglied in der Mörfelder Landstraße zurückgenommen. Bereits in erster Instanz hatte das Amtsgericht Frankfurt am Main am 24. August 2016 die Mieterhöhung für unzulässig erklärt (33 C 404/16 (93)).

VONOVIA verlangte für die ca. 85 qm große, ehemalige Sozialwohnung eine Mieterhöhung von 530 € auf 655 € netto. Damit hätte die neue Bruttomiete ca. 800 € betragen. Die Mieterhöhung wurde begründet mit verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen, wie Fassadendämmung, Kellerdeckendämmung, neue Kellerfenster, Dämmmaßnahmen im Dachgeschoss, neue Elektrosteigleitungen, neue Haustür, Briefkasten- und Sprechanlage.

Modernisierungsmieterhöhungen kann der/die Vermieter/in nach § 559 BGB beanspruchen. Wohnungspolitisch lehnt MhM diese gesetzliche Mieterhöhungsvariante ab, da unser Vergleichsmietensystem (Mietspiegel) nach § 558 BGB für eine Interessenwahrung der Vermieter/innen völlig ausreicht. Auf der zusätzlichen Anspruchsgrundlage von § 559 BGB werden nicht selten existenzgefährdende Mieterhöhungen im Umfang von mehreren hundert Euro auf einen Schlag verlangt.

§ 559 BGB erlaubt der Vermieterseite, 11 % der Baukosten auf die Jahresmiete aufzuschlagen, sofern es sich um Wohn-

wertverbesserungen oder Energieeinsparungen handelt. Nicht zulässig ist es jedoch, der Mieterhöhung auch die Kosten für die Behebung von Instandsetzungsbedarf, Luxusmodernisierungen oder Umbaumaßnahmen zuzurechnen. Auch gewisse Härtegründe berechtigen den/die Mieter/in, die Mieterhöhung abzulehnen, sofern die Härtegründe rechtzeitig mitgeteilt werden.

In unserem Fall hatte es der Mieter versäumt, seine finanziellen Härtegründe rechtzeitig vorzutragen. Doch er hatte sich sehr gründlich mit Details der Modernisierungsmaßnahmen beschäftigt und damit viele Argumente gegen die Anerkennung bestimmter Baukosten als Modernisierungskosten gesammelt: Instandsetzungsbedarf der Fassade (viel größere Risse als im Rechnungstext angegeben), schäbiger Zustand der alten Haustür, berechnete, aber nicht durchgeführte Maßnahmen bezüglich Austausch von Kellerfenstern, Leuchtmitteln oder Namensschildern, Schimmelbildung durch die Dämmung im Dachbereich usw. Mit diesen Tatsachen konnten MhM bereits in der vorgerichtlichen Korrespondenz die Nachvollziehbarkeit der von VONOVIA vorgelegten Aufstellung der angeblichen Modernisierungskosten angreifen.

Wie üblich hatte VONOVIA von sich aus eine relativ geringfügige Kürzung der Baukosten wegen zu berücksichtigender Instandsetzungsanteile vorgenommen. MhM konnte aber an einzelnen Positionen belegen, dass dieser Abzug weitaus höher angesetzt werden muss.

MhM kooperiert mit dem AstA der Goethe-Universität Frankfurt

Im April 2016 ist der Verein MIETER HELFEN MIETERN eine Kooperation mit dem Allgemeinen Studierendenausschuss (AstA) der Goethe-Universität eingegangen und übernimmt seitdem einmal wöchentlich die Mietrechtsberatung für Studierende der Universität am Campus Westend. Immer donnerstags, von 16 bis 18 Uhr stehen Berater/innen des Vereins in den Räumen des AstA Studierenden mit Rat und Tat in Sachen Mietrecht zur Seite.

An der Goethe-Universität immatrikulierte Studierende können bei MIETER HELFEN MIETERN alternativ auch eine Sondermitgliedschaft inkl. Mietprozesskostenversicherung zum ermäßigten Jahresbeitrag von 50 € eingehen. In diesem Fall können Beratungstermine in der Geschäftsstelle des Vereins vereinbart werden.

Für Studierende haben wir in einem Mietrechtsinfo allgemeine Informationen rund um das Mietrecht sowie wichtige Rechte und Pflichten von der Wohnungsbewerbung bis zur Mietvertragsbeendigung zusammengestellt. Das Mietrechtsinfo ist unter mhm-ffm.de als PDF abrufbar.



Ist z.B. die Fassade instandsetzungsbedürftig, so können grundsätzlich auch die Gerüstkosten sowie der Anstrich nicht als Modernisierungskosten gelten, da diese Maßnahmen schon für eine alleinige Instandsetzung der Fassade erforderlich sind.

Grundlage unserer Anfechtungen war eine Aufstellung einzelner Rechnungspositionen von Baufirmen, die unser Mitglied von einem Nachbarn erhalten hatte. Die von VONOVIA in der Mieterhöhung angegebenen Gesamtbeträge nach Gewerken (Baumaßnahmen) bringen hierfür keine brauchbaren Informationen.

Letztlich genügte es den Gerichten (vielleicht auch angesichts der sonstigen Argumente), dass VONOVIA die Einsicht in die Originalbelege nicht gewährt hatte. □

Entwicklung der Wohnraumversorgung in Frankfurt

Frankfurts Einwohnerzahl wächst seit Jahren kontinuierlich und stärker als in den meisten deutschen Metropolen, 2016 zählte die Stadt 729.624 Einwohner/innen, bis 2020 sollen es 764.091 Einwohner/innen sein. Die sozialökonomischen Entwicklungen halten nur auf den ersten Blick mit dem Wachstum mit – im Vergleich der Großstädte bleibt Frankfurt die wirtschaftsstärkste Großstadt in Deutschland – gemessen am BIP je Erwerbstätigen. Dennoch liegen die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte in Frankfurt am Main unter dem Niveau vieler Großstädte und unter dem hessischen und bundesdeutschen Vergleichswert. Knapp 45% der Haushalte verfügen lediglich über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 2000 Euro im Monat. Wie steht es unter diesen Voraussetzungen mit der Entwicklung der Wohnraumversorgung in der wachsenden Metropole Frankfurt? Einen ersten Anhaltspunkt für diese Frage liefert die sogenannte Wohnraumversorgungsquote.

Diese Quote, die Auskunft über das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten in den vergangenen Jahren kontinuierlich von 97,8% im Jahr 2010 auf 93,7% im Jahr 2013 und lag in 2015 bei nur noch 90,4%. Erst bei einer Wohnraumversorgungsquote von 103 % kann nach herrschender Meinung von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

Die Wohnraumknappheit am Frankfurter Wohnungsmarkt ist somit ein langjähriges Problem, das nicht erst mit der jüngsten Bevölkerungszunahme in der Stadt entstanden ist. Die Stadt reagiert in erster Linie mit einer Erhöhung der Wohnungsbauförderung auf ca. 45 Millionen und unternimmt Anstrengungen um neues Bauland auszuweisen. In Frankfurt werden von privaten Investoren und öffentlichen Unternehmen so

viele Wohnungen gebaut wie seit vielen Jahren nicht. Aber dennoch ist Frankfurt vor allem mit erschwinglichem Wohnraum unterversorgt. Während das hochpreisige Segment über Neubau und Umwandlung gut abgedeckt ist, wird preiswerter Wohnraum zur Mangelware. Seit der Jahrtausendwende hat der Wohnungsbestand um ca. 38.010 Wohnungen zugenommen. Der jährliche Reinzugang an Wohnungen betrug im Durchschnitt etwa 2.190 Wohneinheiten. Besonders seit 2010 hat der Wohnungsneubau angezogen, aber in 2015 gingen allein durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 457 Mietwohnungen verloren, in der Folge wurden Mieter_innen verdrängt.

Um die Bautätigkeit zu erhöhen, sollen jetzt Baulandreserven aktiviert werden. Da Frankfurt nur noch über begrenzte Flächenressourcen für den Wohnungsbau verfügt, wird die Verdichtung der Stadt als Ziel des 2015 von der Stadt verabschiedeten Wohnbauland-Entwicklungsprogramms formuliert. Die Idee der Innenentwicklung und weiteren Verdichtung birgt allerdings erhebliches Konfliktpotenzial mit den Anforderungen an den städtischen Klimaschutz. Zudem muss für eine Erschließung der identifizierten Flächen mit einem Zeitraum von einer Dekade gerechnet werden. Besonders dramatisch ist die Lage bei den öffentlich geförderten Wohnungen. Der Bestand an Sozialwohnungen sinkt seit Jahren stetig, von über 40.000 im Jahr 2000 auf 27.535 im Jahr 2014. Entsprechend kann das Amt für Wohnungswesen längst nicht mehr alle sozialwohnungsberechtigten Haushalte vermitteln. Die Warteliste derer, die sozialwohnungsberechtigt sind, wächst und wächst – mittlerweile liegt die Zahl bei 10.000 Haushalten auf der Warteliste. □



Das interessante Urteil

Der Bundesgerichtshof (BGH) urteilte zuletzt bei Fragen zu **Eigenbedarfskündigungen** mehrfach deutlich zum Nachteil der Mieter/innen, so dass von Mieterseite der Ruf nach gesetzlichen Klarstellungen immer lauter wird.

Nach dem Urteil VIII ZR 127/08 vom 11.03. 2009 kann die Vermieterseite auch kündigen, wenn ein Au-pair-Mädchen zur Versorgung von Angehörigen untergebracht werden soll. Für die betroffenen Mieter/innen kam es sogar noch schlimmer: Aufgrund des lokalen Wohnraummangels hätte ihnen eigentlich eine bis zu 10-jährige Schutzfrist zugestanden. Indem aber der BGH den Bedarf für ein Au-pair-Mädchen nicht als Eigenbedarf des Vermieters, sondern als „sonstigen Grund“ definierte, ist die Schutzfrist nach dem Gesetzeswortlaut nicht vorgegeben und wurde vom BGH ausgeschlossen.

Nach VIII ZR 232/15 vom 14.12.2016 werden Eigenbedarfskündigungen entgegen bisheriger Rechtsprechung nicht mehr unwirksam, wenn die Vermieterseite gegen die Pflicht verstößt, ihre im selben Haus freiwerdende Wohnung den gekündigten Mieter/innen anzubieten. Falls Vermieter/innen dann mit ihren Eigenbedarfsgründen durchkommen, bleibt der Mieterseite allenfalls Schadensersatz.

Interessant ist auch der Umgang der Strafverfolgung mit vorgetäushtem Eigenbedarf. MIETER HELFEN MIETERN HAMBURG (MHM HH) berichtete, dass die dortige Staatsanwaltschaft zwar offiziell ihre Strafverfolgungsaufgabe bejaht, doch in einem realen Fall wurde das Verfahren zunächst eingestellt: „Nicht, weil die Staatsanwaltschaft die Betrugsabsicht des ehemaligen Vermieters nicht ermitteln konnte, sondern mit rein juristischen Begründungen: Es fehle an einer „Stoffgleichheit“ des Schadens der Mieterin mit der Bereicherung des Vermieters. Sprich: Der Gewinn, den der Vermieter macht, weil er die Wohnung leerstehend und nicht vermietet verkauft, stimmt nicht mit dem Schaden der Mieterin überein (Umzugskosten, höhere Miete etc.). Ferner hätte der Besitzverlust an der Mietsache keinen Vermögensschaden bewirkt, es müsse keine Miete mehr gezahlt werden. [...] [So hätten Vermieter auch künftig] keinerlei strafrechtliches Risiko, für ihr betrügerisches Verhalten zur Rechenschaft gezogen zu werden.“

Auf Beschwerde von MHM HH muss aber nun weiter ermittelt werden. □

Jahr	Einwohner und Einwohnerinnen	Einpender/innen	Haushalte	Wohnungsbestand	Wohnraumversorgungsquote	Erwerbstätige	Wohnungen pro 1000 Erwerbstät.
1992	646.031	229.220	k.A.	318.770	k.A.	576.000	553
1997	629.326	283.185	k.A.	333.705	k.A.	556.300	600
2001	619.443	318.023	k.A.	342.250	k.A.	603.200	567
2005	630.423	302.764	358.939	351.024	97,79%	587.800	597
2016	729.624	354.397	415.172	378.472	91,16%	678.985	557

Quelle: Statistische Jahresberichte des BÜRGERAMT, STATISTIK UND WAHLEN und AMT FÜR WOHNUNGSWESEN, Frankfurt am Main

DIE SCHUFA

(Fortsetzung von Seite 1)

Eine SCHUFA-Bonitätsauskunft für Wohnungsbewerbungen ist kostenpflichtig (aktuell 29,95€). Für eine(n) potenziellen Vermieter/Vermieterin ist der erste Teil der Bonitätsauskunft relevant, der als betrugssicher gilt und darüber informiert, ob über die betreffende Person „ausschließlich positive Vertragsinformationen“ vorliegen. „Negative Vertragsinformationen“ werden genauer ausgeführt, etwa wenn in der Vergangenheit ein Versandhausgeschäft nicht oder zu spät bezahlt wurde. Der zweite Teil ist zur persönlichen Verwendung gedacht.

Schon eine Mietkürzung, egal ob berechtigt oder unberechtigt, kann einen Negativeintrag bescheren. Solche rechtswidrigen Einträge sind zwar die Spitze des Eisbergs und sehr selten, werden aber von der SCHUFA nicht automatisch getilgt. Wichtig ist es daher, regelmäßig die persönlichen bei der Schufa gespeicherten Daten und damit

auch die sogenannten Score-Werte abzufragen und ggf. zu reklamieren.

Welche Daten gehen an die Vermieterseite?

Bei der Weitergabe der Schufa-Auskunft an Dritte, z.B. potenzielle Vermieter/innen, sollte darauf geachtet werden, nicht alle möglichen Daten auszuhändigen (Sensibel sind beispielsweise Informationen über laufende Konten und Kredite). Die Höhe des Einkommens oder des Kontostands werden generell nicht erfasst.

Als Vertragspartner/innen der SCHUFA können Vermieter/innen neben den Angaben zur Person, Informationen über nicht vertragsgemäßes Verhalten, Daten aus öffentlichen Verzeichnissen, amtlichen Bekanntmachungen sowie aus den Schuldner- und Vermögensverzeichnissen erhalten. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft ABG etwa nutzt die um Informationen zur Beurteilung der Bonität Ihrer Mieter/innen und Mietinteressierten zu erhalten. Bei konkretem Interesse an einer Wohnung

wird die ABG mit der schriftlichen Einverständniserklärung noch vor Abschluss eines Mietvertrages bei nicht öffentlich geförderten Wohnungen eine entsprechende SCHUFA-Auskunft einholen.

Aufgrund der hohen Fehlerquoten in den Datenbanken und den eingeschränkten Kontrollmöglichkeiten der Betroffenen, fordern Datenschutzbehörden seit Jahren die Einhaltung bestimmter Qualitätsstandards. Nach einem Beschluss der Datenschutzbehörden in 2009 wurden die Auskunftsmöglichkeiten von Vermieterparteien (SCHUFA-Geschäftskunden) über die Zahlungsfähigkeit oder Zahlungswilligkeit von Mieter/innen eingeschränkt. Dieser Beschluss, obwohl rechtlich nicht bindend, sieht vor, dass neben Informationen aus öffentlichen Schuldner- und Insolvenzverzeichnissen nur solche Daten über negatives Zahlungsverhalten übermittelt werden dürfen, die offene Forderungen über einer Grenze von 1500€ betreffen. □

Noch nicht Mitglied? Warten Sie nicht, bis es zu spät ist!

Leistungen für Mitglieder:

Als Mitglied bei MIETER HELFEN MIETERN erhalten Sie für 48 € pro Jahr **juristische Beratung und schriftliche Vertretung**. Diese beiden Leistungen können bei uns auch neue Mitglieder sofort in Anspruch nehmen.

Wahlweise können Sie eine **preisgünstige Prozesskostenversicherung** für einen Jahresbeitrag von 32 € dazunehmen - **ohne Eigenbeteiligung** und mit nur **einmonatiger Karenzzeit!** Diese übernimmt für Sie alle gerichtlichen Kosten, falls es zu einer Klage kommt.

Beachten Sie beim Prozesskostenschutz bitte, dass Prozesse nur gedeckt werden, wenn Sie mindestens einen Monat vor dem „ursächlichen Ereignis“ (siehe Merkblatt) bei uns angemeldet waren. Schicken Sie die untenstehende Beitrittserklärung deshalb jetzt gleich an unsere Geschäftsstelle!

Unsere Geschäftsstelle:

Große Friedberger Str. 16-20
(an der Konstablerwache)
60313 Frankfurt am Main

Öffnungszeiten:

montags bis freitags
9 - 13 und 14 - 18 Uhr

Tel. (069) 28 35 48

Fax 29 63 30

Beitrittserklärung für

MIETER HELFEN MIETERN Frankfurt e.V.

Der im Voraus zahlbare Jahresbeitrag beträgt 48 € - wahlweise mit Prozesskostenversicherung zzgl. 32 €. Der Jahresbeitrag wird in den Folgejahren jeweils zum Quartalsanfang des Eintrittsmonats fällig.

Die Aufnahmegebühr beträgt 7 €.

Die Prozesskostenversicherung nehme ich zusätzlich in Anspruch: ja

Die **Satzung** bzw. das **Merkblatt zur Versicherung** habe ich noch **n i c h t** erhalten (bitte ankreuzen, wird dann zugeschickt).

Name, Vorname

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Beruf geb.

Tel.

SEPA – Lastschriftmandat

(bei Versicherung obligatorisch)

Ich ermächtige MIETER HELFEN MIETERN Frankfurt e.V. (Gläubiger-ID: DE63MHM00000295461), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von MIETER HELFEN MIETERN auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von 8 Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

.....
Geldinstitut

DE.....
IBAN

.....
Kontoinhaber/in

Datum, Unterschrift