

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



An die
Lokalredaktion

Große Friedberger Straße 16-20
60313 Frankfurt am Main
Tel.: (069) 28 35 48
Fax: (069) 29 63 30
post@mhm-ffm.de
www.mhm-ffm.de

26.08.2005

Mieterhöhungen wegen Modernisierung mussten zurückgezahlt werden

Im Jahr 2000 verlangte die stadteigene Wohnungsgesellschaft ABG FRANKFURT HOLDING von unserem Bornheimer Mitglied, Frau Müller (Name geändert), eine Mieterhöhung von monatlich € 80,- wegen Wärmedämmung und Erneuerung der elektrischen Anlage. Die erhöhte Miete wurde vom Konto abgebucht, ohne dass Frau Müller eine Zustimmung unterzeichnet oder in sonstiger Weise zum Ausdruck gebracht hatte.

Nachdem andere Mieter gegen ähnliche Mieterhöhungen Prozesse gewonnen hatten, schrieb MIETER HELFEN MIETERN im Februar 2004 an Frau Müllers Vermieter und bat um Rückzahlung der Erhöhungsbeträge für die vergangenen 39 Monate. Diese Forderung mussten wir im Juli 2004 auf 32 Monate reduzieren, weil das Landgericht inzwischen folgende Grenze für Rückforderungen gezogen hatte (Az. 2-11 S 288/03):

Unterschreibt der Mieter nach einer unwirksamen Mieterhöhung eine neue Mieterhöhung, die auf der unwirksamen Erhöhung aufbaut, so wird die alte unwirksame Erhöhung ab der Unterschrift wirksam; sie bleibt aber für die Vergangenheit unwirksam. Für die Vergangenheit kann der Mieter also die Erhöhungsbeträge bis zur Verjährung zurückfordern.

Frau Müller hatte zum September 2003 eine Erhöhung nach Mietspiegel von € 35,80 unterzeichnet. Da diese zweite Mieterhöhung auf der Modernisierungsmieterhöhung aufbaute, gelten für sie ab September 2003 in der Summe beide Mieterhöhungen. Damit war leider auch eine Kürzung der laufenden Mieten ausgeschlossen.

Auf die von MIETER HELFEN MIETERN geltend gemachte Forderung erhielt Frau Müller schließlich im August 2004 von der Wohnungsgesellschaft eine Mietrückzahlung von € 2.334,72 für den Zeitraum von Januar 2001 bis August 2003.

Es ist davon auszugehen, dass viele andere Mieter von denselben unwirksamen Mieterhöhungen betroffen sind, ohne von ihren Rückzahlungsansprüchen zu wissen. Entsprechende Urteile liegen zu Modernisierungsmieterhöhungen vor, die von der ABG zumindest bis zum Jahr 2002 verschickt wurden.

Da Modernisierungsmieterhöhungen keiner Kappung unterliegen und zusätzlich zu Mietspiegelmieterhöhungen verlangt werden, wirken sie besonders preistreibend. Umso wichtiger ist es, dass Mieter mit solchen Erhöhungen in die Beratung kommen. Auch gegen die GWH (frühere Landesgesellschaft, jetzt privatisiert) hat MIETER HELFEN MIETERN jetzt einen Prozess gegen Modernisierungsmieterhöhungen im Gallus von monatlich € 95,- gewonnen (Az. 2-11 S 59/05).

Jürgen Lutz