

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

04.08.2006

ABG verklagt Mieter, statt den Betreiber der Großbaustelle (City West) Richterin versagt Mietminderungsrecht bei Großbaustellen, wenn auf dem Grundstück eine Firma sitzt, deren Branche eine Strukturänderung bevorsteht

Eine Familie mit 2 Kindern wurde in ihrer ABG-Wohnung in der Franklinstraße gleich von einem zweifachen Schicksalsschlag getroffen: Zuerst musste sie 2 Jahre lang die massiven Beeinträchtigungen der Großbaustelle für den Abriss der UNION-Druckerei sowie des anschließenden Neubaus ertragen. Außerdem wurde sie von der ABG zur Rückzahlung der Mietminderung verklagt und – im Gegensatz zu ihren Nachbarn – zur Rückzahlung verurteilt. Gegen das Urteil wird Berufung eingelegt (Frau Rechtsanwältin Peuser, Tel. (069) 281844).

Bemerkenswert auch das Schreiben der ABG FRANKFURT HOLDING bei Beginn der Mietminderung:

„Wir haben durchaus Verständnis für die baubedingten Belastungen... Die Bauherrin ist allerdings bis jetzt nicht bereit gewesen, uns in Bezug auf etwaige baubedingte Mietausfälle entgegenzukommen.

Sofern Sie also einen Mietabzug vornehmen, sind wir gezwungen, unter sog. „Streitverkündung“ gegenüber der Bauherrin Ihnen gegenüber gerichtliche Schritte einzuleiten...“

Also auch die ABG sieht hier einen Grund zur Mietminderung. Aus formalen Gründen (offenbar eine Vereinbarung mit der Bauherrin) wurden die Mieter dennoch grundsätzlich verklagt. Diese Gerichtsverfahren haben viele der Mieter sehr belastet. Wir halten es für einen Skandal, wenn eine Wohnungsgesellschaft ihre Mieter wegen berechtigter Mietminderungen verklagt, weil sie dieses Vorgehen mit dem Betreiber der Großbaustelle abgesprochen hat.

Dieses Verhalten ist bei einer stadteigene Wohnungsgesellschaft nicht akzeptabel, zumal diese sich als Servicegesellschaft für ihre Mieter versteht.

Die oben angesprochene Familie wurde in erster Instanz mit folgender Begründung zur Rückzahlung der Mietminderungen sowie zur Übernahme der Prozesskosten verurteilt:

„... Im Hinblick darauf, dass das Druckerei-Gewerbe ebenso wie andere Gewerbe schon seit langer Zeit, jedenfalls schon seit einer Zeit noch vor dem Abschluss des Mietvertrags im Jahr 1996, zunehmend rationalisiert und konzentriert wurde und aufgrund der Einführung moderner Technologien stark rückläufig war, musste damit gerechnet werden, dass diese Druckerei ihren Betrieb über kurz oder lang einstellen oder verlegen wird. Dementsprechend musste auch damit gerechnet werden, dass das gesamte Grundstück einer anderen wirtschaftlichen Verwertung zugeführt wird, wobei solches regelmäßig mit erheblicher Bautätigkeit einhergeht.

Aufgrund der gegenwärtig ständig und schnell eintretenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen ist in einer zentralen Großstadtlage generell mit erheblicher Bautätigkeit zu rechnen. Solches ist deshalb ortsüblich. Hieraus resultierende Beeinträchtigungen sind deshalb hinzunehmen. Die Franklinstraße liegt auch in einer zentralen Großstadtlage, weil sie in Innestadtnähe parallel zur viel befahrenen Ludwig-Landmann-Straße, die eine der Hauptverkehrsadern ist, und in einem Bereich, in dem sich zahlreiche Gewerbebetriebe befinden, liegt...“ (Az.: 33C 4587/05 – 50 vom 28.07.2006; nicht rechtskräftig)

Es ist erstaunlich, welches gesellschaftliche bzw. Branchenwissen die Richterin bei der Allgemeinheit der Mieter voraussetzt.

Im hier vorliegenden Fall konnte sie zufälligerweise, ohne dies zu wissen, auf Insiderwissen aufbauen: Der Familienvater ist in der Druckbranche beschäftigt. Allerdings verweist er nach Kenntnisnahme der Urteilsbegründung darauf, dass Mitte der 90iger Jahre in Frankfurt am Main keinesfalls mit strukturbedingten Verlagerungen oder Schließungen von Betrieben der Druckbranche zu rechnen war.

Jürgen Lutz