

Mieterverein zu Hamburg

Landesverband im Deutschen Mieterbund (DMB)

PRESSEMITTEILUNG

20. Januar 2020

Schwere Niederlage für Vonovia vor dem LG Hamburg

Mieter müssen Mieterhöhungen wegen Modernisierungen nicht zahlen

Das Landgericht Hamburg hat am 17.01.2020 in einem mit Spannung erwarteten Urteil entschieden, dass die Art und Weise, wie der Konzern Mieterhöhungen wegen Modernisierungen durchführt, unzulässig ist. Die Entscheidung hat wegweisende Wirkung für die rund 3.000 Vonovia-Mieterhaushalte in Hamburg, die zum Teil seit Jahren höhere Mieten wegen Modernisierungen zahlen müssen.

„Wir erwarten, dass die Vonovia die Entscheidung zur Vermeidung weiterer gerichtlicher Auseinandersetzungen zum Anlass nimmt, auf alle betroffenen Mieter zuzugehen, um eine die Interessen der Mieter berücksichtigende einvernehmliche Lösung herbeizuführen.“, fordert der Vorsitzende des MIETERVEREIN ZU HAMBURG Siegmund Chychla. „Alle Mieterhaushalte des Vermieters, die seit 2015 Mieterhöhungen nach Modernisierungen erhalten haben, sollten diese im eigenen Interesse fachkundig prüfen lassen. Rückforderungsansprüche können gegebenenfalls mit unserer Hilfe gegenüber dem Konzern geltend gemacht werden.“, so Rolf Bosse, aus der Geschäftsführung des MIETERVEREIN ZU HAMBURG.

In dem vom MIETERVEREIN ZU HAMBURG angestoßenen Verfahren hat das LG Hamburg (Az.: 307 S 50/18) die Entscheidung der Vorinstanz bestätigt und einen Anspruch der Vonovia gegenüber der Mieterin auf Zahlung einer Modernisierungsmieterhöhung verneint. Seit 2014 saniert das Unternehmen seine in die Jahre gekommenen Hamburger Bestände. Die überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren erbauten Häuser erhielten unter anderem eine Wärmedämmung und neue Fenster. Obwohl der MIETERVEREIN ZU HAMBURG stets darauf hingewiesen hat, dass es sich bei den Bauarbeiten zum großen Teil um Instandsetzungen handelte, wurden die Investitionen von der Vonovia zu Unrecht als Modernisierung deklariert und auf die Mieter umgelegt. Dies könnte auch ein Grund dafür gewesen sein, dass die Mieterhöhungen an die Mieter nicht hinreichend spezifiziert waren, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Eine Modernisierungsmieterhöhung müsse zwingend bestimmte Mindestinformationen zu den durchgeführten Bauarbeiten enthalten. Dazu gehören die Kosten je Gewerk sowie die angesetzten Erhaltungskosten. Die Mieterhöhungen der Vonovia erfüllen diese Mindestanforderungen nicht, stellte das Gericht fest.

In dem jetzt entschiedenen Fall muss die Mieterin die geforderte monatliche Mieterhöhung von Euro 113,01 nicht zahlen, was zu einer Ersparnis von Euro 1.356,12 im Jahr führt.

Der MIETERVEREIN ZU HAMBURG hat berechtigte Gründe zu der Annahme, dass ein großer Teil der in den letzten Jahren nach Modernisierungen ausgesprochenen Mieterhöhungserklärungen der Vonovia die vom Landgericht definierten Anforderungen nicht erfüllen, so dass die betroffenen Mieter dringend prüfen sollten, ob sie verpflichtet sind, die Mieterhöhung zu bezahlen.

Es ist zu bedauern, dass es zu einem Gerichtsverfahren kommen musste und die Gespräche des MIETERVEREIN ZU HAMBURG mit der Vonovia nicht zur außergerichtlichen gütlichen Klärung vergleichbarer Fälle geführt haben. Es bleibt zu hoffen, dass die Gerichtsentscheidung einen Umdenkungsprozess bei dem Unternehmen herbeiführen wird, Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen plausibel zu gestalten und die Verteilung von Modernisierungs- und Erhaltungskosten transparent darzulegen.

Pressetelefon (ausschließlich für Medienanfragen): **040 / 8 79 79-333**

Ansprechpartner:

Dr. Rolf Bosse

040 / 8 79 79-132, 0179 / 7418228

Pressefotos: mieterverein-hamburg.de/de/kontakt/pressekontakt

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Landesverband im Deutschen Mieterbund e.V.

Mit 70.000 Mitgliedshaushalten Hamburgs größte Mieterorganisation

Beim Strohause 20, 20097 Hamburg (bei U/S-Bahn Berliner Tor),

Tel. 040 / 8 79 79-0, Fax 040 / 8 79 79-110

mieterverein-hamburg.de, info@mieterverein-hamburg.de