

Chronologie des Streits zwischen der Deutschen Annington (heute Vonovia) und den Mietern der Postsiedlung in Frankfurt-Rödelheim zwischen 2012 und 2016 (von Rechtsanwalt Paul Korcz, 12.09.2016):

Zur Vorgeschichte:

Im Jahr 2011 außergerichtliche Diskussionen über die Mietpreisbindung.

Deutsche Annington behauptet das Weiterbestehen der Mietpreisbindung (bis ins Jahr 2021) und begründet damit ihre Berechtigung zu einer Mieterhöhung wegen Wegfalls einer Schlussrenovierung (entspr. BGH-Rechtsprechung), alternativ individuelle Verpflichtung der Mieter zur Durchführung der Schlussrenovierung. Die Mieter gehen darauf ein, nachdem die Deutsche Annington den Rechtszustand durch Vorlage von alten Darlehensverträgen beweist.

Nur wenige Tage später schließt die Deutsche Annington mit der Deutschen Post AG einen Vertrag über die Aufhebung des Wohnungsbesetzungsrechts und der Mietpreisbindung, und zwar sowohl in den Fällen, in denen die Darlehen bereits zurückgezahlt wurden, als auch in den anderen Fällen, in denen die Darlehen noch nicht zurückgezahlt sind. Diesen Vertrag offenbart die Deutsche Annington aber nicht, sondern erst knapp 2 Jahre später.

"1.Welle" der Mieterhöhungsprozesse:

Die Deutsche Annington begründet die Klagen nicht schlüssig genug, bezieht sich zum Beweis des Wegfalls der Mietpreisbindung lediglich auf Zeugenaussagen, sodass die Gerichte die Klagen als unbegründet abweisen.

"2. Welle" der Mieterhöhungsprozesse:

Im Herbst 2013 bringt die Deutsche Annington erstmalig den vor zwei Jahren geschlossenen Vertrag mit der Deutschen Post AG ins Spiel. Das veranlasst die meisten Richter am AG dazu, den Klagen stattzugeben, weil sie davon ausgehen, die Mietpreisbindung sei nun tatsächlich weggefallen und eine Erhöhung auf der Basis des Mietspiegels könne erfolgen.

Eine Richterin jedoch weist zwei Klagen dennoch ab, weil in dem besagten Vertrag eine Härtefallklausel für Postbedienstete enthalten ist, auf die sich die Mieter berufen könnten, wenn sie es denn wüssten. Und weil die Deutsche Annington hierauf nicht hingewiesen habe, sei das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. Die Deutsche Annington legt gegen die beiden Urteile Berufung ein, von Seiten der Mieter werden umgekehrt in zwei anderen Verfahren Berufungen eingelegt. Das Landgericht gibt in den insgesamt 4 Berufungsverfahren den Mietern Recht und bestätigt somit die Un-

wirksamkeit der Mieterhöhungsverlangen wegen Fehlens des Hinweises auf die Härtefallklausel.

Bis dato geht das Landgericht nicht auf die weiteren Argumente der Mieter ein, nämlich

- Verstoß gegen Treu und Glauben wegen der entgegengesetzten Argumentation in 2011
- Darlehensverträge als Verträge mit Schutzwirkung für Dritte (Mieter)
- Bestätigung des Schutzes der Mieter durch die Bundesregierung aufgrund Anfragen aus dem Bundestag speziell im Zusammenhang mit dem Verkauf der Wohnungen an private Investoren,

und beschränkt sich auf das für ein Urteil insoweit ausreichende Argument (fehlender Hinweis auf die Härtefallklausel).

"3. Welle" der Mieterhöhungsprozesse:

Die Deutsche Annington lernt daraus und weist nun in den nächsten Mieterhöhungsverlangen auf die Härtefallklausel hin, indem deren Wortlaut wörtlich aus dem Vertrag mit der Deutschen Post AG übernommen wird. Das reicht nun den Richtern am Amtsgericht, den Klagen wird stattgegeben.

Gegen zwei Urteile wurden mieterseits Berufungen eingelegt. Das Landgericht fasste sich nun endlich auch mit den oben genannten weiteren Argumenten der Mieter. Am 07.06.2016 fanden die mündlichen Verhandlung statt, am 28.06.2016 wurden die Urteile verkündet. Die Klagen der Deutschen Annington wurden abgewiesen, das Landgericht schloss sich der Argumentation der beklagten Mieter an. Es handelt sich um die Verfahren

2-11 S 222/15 - AG: 33 C 1358/15 (51)

2-11 S 232/15 - AG: 33 C 1357/15 (51)

Kommt eine "4. Welle" der Mieterhöhungsprozesse, wenn ja wann?

Es ist unklar, was die Vonovia weiter unternehmen wird. Wenn quasi fahrlässig „textbausteinmäßig“ neue Klagen erhoben werden, die genauso klingen wie vor 4 Jahren und die die neue Situation nicht berücksichtigen, sind sie zum Scheitern verurteilt. In einem Fall hat die Vonovia bereits außergerichtlich zurück genommen. Man muss abwarten, was die Zukunft bringt.