



Der Mieterbund beklagt eine zunehmende Rigorosität, Haus & Grund sieht keine Beweise. Wer hat recht im Streit um Wohnungskündigungen? Das ist schwer zu beantworten. • Fotos: Schlitt/PM (2)

Einmal nicht gezahlt und Wohnung weg?

Interessenvertreter streiten um fristlose Kündigungen nach Mietrückstand

Von Reinhold Schlitt

HANAU ■ Fälle, wonach Wohnungsmieter schon nach einem erstmaligen kündigungsrelevanten Mietrückstand fristlos ihre vier Wände räumen sollen, nehmen nach Beobachtung des Hanauer Mieterbundes zu. Mietrückstände seien für manchen Vermieter auch ein willkommener Anlass, langjährige Verträge zu beenden, um mit Neuverträgen höhere Mieten zu erzielen. Der Eigentümerverein Haus & Grund sieht dafür keine Beweise. Auch sei die Zahl der Kündigungen wegen Zahlungsverzug seit Jahren auf gleichbleibendem Niveau.

Mieterbund-Chef Hans-Egon Heinz sieht gegenüber dem HANAUER ANZEIGER hingegen nicht nur einen Trend zu frühzeitigen Mietvertragskündigungen bei Zahlungsverzug: „In unserer Beratungstätigkeit fällt auch auf, dass Vermieter bereits in einem sehr frühen Stadium zunehmend einen Rechtsanwalt in die Spur schicken, was betroffenen Mietern zusätzlich hohe Kosten verursacht.“

In einem aktuellen Fall seien einem Mieter wegen eines kurzfristigen Mietrückstandes von 800 Euro „ohne Vorwarnung“ Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von knapp 1000 Euro entstanden, indem die Jahresmiete zur Berechnungsgrundlage des Streitwerts gemacht wurde. In früheren Jahren, so der Mieterbund-Vorsitzende gegenüber unserer Zeitung, sei seinem Verband in der Beratungstätigkeit rigoroses Kündigungsgebaren vielleicht ein- oder zweimal im Vierteljahr vorgebracht worden – inzwischen aber deutlich häufiger.

Haus-&-Grund-Geschäftsführer Stephan Weber bezweifelt, dass die vom Mieterbund in den Raum gestellten Beobachtungen betreffs frühzeitiger fristloser Kündigungen mit „prüffähigen Zahlen“ belegt werden können. Gleiches gelte auch für die Annahme, „Kündigungen wegen Zahlungsverzug würden nur deshalb ausgesprochen, um neue Mietverträge mit höheren Mieten begründen zu können“. Weber geht davon aus, „dass auch dem Mieterbund nicht ein Kündigungsschreiben vorliegt, in welchem ein Vermieter bereits erklärt, dass er die Wohnung (...) teurer weitervermieten würde.“ Das anzunehmen wäre allerdings naiv, glaubt Ulrich Ropertz, der Geschäftsführer des Dachver-

bandes des Deutschen Mieterbundes in Berlin. Dem HANAUER ANZEIGER sagte er: „Man kann sicherlich darüber streiten, ob hinter kurzfristigen Kündigungen wegen Mietrückstands immer das Motiv eines dann höheren Mietzinses steht, denn das schreibt ein Vermieter ja nicht in seine Kündigung hinein.“ Er kenne auch niemanden beim Mieterbund, der das pauschal behauptete.

Doch in der Berliner Bundeszentrale des Mieterbundes geht man davon aus, dass es „besonders in Gegenden mit einem angespannten Wohnungsmarkt eine steigende Tendenz zu kurzfristigen Kündigungen (gibt). Und dass eine dort frei werdende Wohnung bei einer Neuvermietung in der Regel mehr Geld bringt, liegt auf der Hand.“ So oder so hätten Vermieter – allemal in diesen Gegenden – überhaupt kein Interesse daran, Mietrückstände anwachsen zu lassen. Ropertz: „Auch das spricht für die zu beobachtende Tendenz, frühzeitig zu kündigen.“ Also alles nur Wortklauberei?

Rechtsanwalt Stephan Weber von Haus & Grund: „Es gibt solche Fälle genauso wie auch die, dass Vermieter sich vom Mieter monatelang vertrösten lassen und über längere Zeiträume Mietrückstände entstehen, die viele Male erfolglos angemahnt worden sind, bevor der Vermieter den Weg der Kündigung beschreitet.“ Sein Verband geht jedenfalls davon aus, dass die Zahl der Kündigungsfälle wegen Mietrückständen in den letzten Jahren auf gleichbleibendem Niveau geblieben ist. Vermieter hätten schließlich ein nachvollziehbares Interesse an stabilen Mietverhältnissen. Mieterwechsel seien für sie mit zusätzlichen Kosten bei Leerstand und auch wegen der restriktiven Handhabung von Renovierungsverpflichtungen durch Gerichte verbunden.

Indes will auch der Hanauer Mieterbund mit seiner Kritik nicht alle Vermieter über einen Kamm scheren, wie Vorsitzender Heinz den Einwand von Haus & Grund erwidert. Ihm sei natürlich bewusst, dass gerade Kleinver-

mieter auf pünktlich eintreffende Mietzahlungen angewiesen seien, um ihre eigenen Unterhaltskosten, Abgaben und Steuern für die Immobilie bezahlen zu können. Und schließlich hätten Vermieter und Mieter ja einen Vertrag geschlossen, an den sich beide Seiten halten müssten.

Die Mieterseite glaubt überdies, dass die Konflikte um Mietrückstände auf eine zunehmend „ungerechte Einkommens- und Vermögensverteilung in unserem Land“ hindeuten. Hans-Egon Heinz: „Wenn über ein Drittel der Haushalte aufgrund ihrer Einkommenssituation keine Rücklagen bilden kann, dann liegen die Ursachen für finanzielle Schwierigkeiten auf der Hand.“ Aus einer Schuldnerübersicht 2018 von „Creditreform Hanau“ geht hervor, dass in Hanau – über alle Stadtteile hinweg – die Schuldnerquote bei 14,1 Prozent liegt. Das entspricht 14 von 100 Einwohnern über 18 Jahren, deren Einkommen zur Deckung aktueller und aufgelaufener Ausgaben beziehungsweise Zahlungsverpflichtungen nicht ausreicht. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Anteil leicht gesunken.

Schuldnerberatungsstellen, wie die Diakonie Hessen, gehen davon aus, dass steigende Mieten in Ballungszentren zunehmend zur Überschuldung beitragen. Ein größer werdendes Problem sieht der Hanauer Mieterbund darin, dass säumig gewordene Mieter ihre Wohnungskündigung regelrecht provozieren, weil sie beispielsweise auf Mahnungen ihrer Vermieter nicht reagieren und die Rechtsfolgen daraus nicht bedenken. Vermieter können nämlich nicht nur bei ausstehenden Mieten kündigen, sondern auch bei mehrmaliger unpünktlicher Zahlung. Hat ein Vermieter deswegen bereits beim Mieter erfolglos interveniert und ihn zur fürderhin pünktlichen Zahlung ermahnt, kann er nach Angaben des Mieterbundes sogar fristlos kündigen. Gleiches gelte, wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen unvollständig gezahlt hat und sich

daraus ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete ergibt. „Dann reicht schon eine ausstehende Monatsmiete plus ein Euro“, wie auch Mieterbund-Bundesgeschäftsführer Ropertz zu bedenken gibt. Auch wenn man mit einer sofortigen Nachzahlung eine fristlose Kündigung meist vom Tisch bekommt, sind die Anwälte des Mietervereins bei den oftmals gleichzeitig ausgesprochenen fristgerechten Kündigungen häufig machtlos.

Säumige Mieter sollten sich schon bei absehbaren Zahlungsschwierigkeiten so schnell wie möglich an ihren Vermieter wenden, um auszuloten, ob im Einzelfall eine individuelle Lösung, etwa ein Zahlungsaufschub möglich ist. Auch könnten Sozialberatungsstellen und Ämter auf mögliche Hilfen hinweisen oder sie gar vermitteln und im Einzelfall auch Mietzahlungen übernehmen.

Große Wohnungsgesellschaften, wie etwa die Nassauische Heimstätte oder auch die Hanauer Baugesellschaft, haben auf diese Probleme reagiert. So gibt es bei der Baugesellschaft Hanau ein spezielles Sozialmanagement, das von anderen Stellen des Hauses frühzeitig immer dann informiert wird, wenn ein Mieter mit seinen Zahlungen in Rückstand gerät. Der Chef der kommunalen Hanauer Baugesellschaft, Jens Gottwald, sagte dem HANAUER ANZEIGER: „Uns ist es wichtig, Konflikte wegen ausstehender Mietzahlungen bereits im Ansatz zu erkennen und zu reagieren. Dann setzen wir, bis hin zu unserem Hausmeister vor Ort, alles in Bewegung, um mit dem Betroffenen in Kontakt zu kommen. Wir wollen die Gründe für Zahlungsrückstände erkunden und schauen, wie wir helfen können – immer mit dem Ziel, eine Eskalation zu vermeiden. Uns ist wichtig, es gar nicht zu einer Kündigung und zu Rechtsstreitigkeiten kommen zu lassen.“

Idealerweise würden Betroffene sich selbst frühzeitig an das Sozialmanagement wenden. „Aber“, so Gottwald, „das können wir nicht voraussetzen, denn da spielen Scham, Unsicherheit und andere Dinge eine große Rolle.“ Die Baugesellschaft und er selbst ließen sich von dem Gedanken leiten, „dass das Mietverhältnis zu den ganz sensiblen Bereichen in der Vertragswelt zählt und Menschen in ihren elementaren Bedürfnissen berührt.“

Vermieter nicht über einen Kamm scheren



Stephan Weber



Hans-Egon Heinz

Gottwald: Reagieren früh auf Konflikte

ZITIERT

„Man kann sicherlich darüber streiten, ob hinter kurzfristigen Kündigungen wegen Mietrückstand immer das Motiv eines dann höheren Mietzinses steht, denn das schreibt ein Vermieter ja nicht in seine Kündigung hinein.“

Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes, Berlin

„Zunehmende Mietrückstände weisen auch auf eine zunehmend ungerechte Einkommens- und Vermögensverteilung in unserem Land hin. Wenn über ein Drittel der Haushalte aufgrund ihrer Einkommenssituation keine Rücklagen bilden kann, dann liegen die Ursachen für finanzielle Schwierigkeiten auf der Hand.“

Hans Egon Heinz, Vorsitzender des Mieterbundes, Hanau

„Ein Trend dahingehend, dass Vermieter stets bestrebt seien, möglichst frühzeitig fristlose Kündigungen aussprechen zu können, ist nicht zu beobachten. (...) Vermieter haben schließlich ein nachvollziehbares Interesse an stabilen Mietverhältnissen. Jeder Mieterwechsel ist für Vermieter mit zusätzlichen Kosten verbunden.“

Stephan Weber, Vorsitzender von Haus & Grund, Hanau

WIR BAU



Unser neues

- Großzügige BMW
- Gebrauchtwagen
- Drei moderne Lie
- Alles „unter eine
- Großer Kundenp

Zudem ist in dem hochmo Angebot vereint: angefang Ausstellung, der eigenen M Ausstellung im Obergesch Service und Zubehör mit E Autohaus wird sich in der aktuellen Autohaus befind Wir freuen uns, Sie bald in

KRAH + EN

Krah + Enders GmbH & Co
Honeywellstr. 1-3
63477 Maintal