

Mieterhöhung bei der Gartenstadt Karlsruhe eG

Der Vorstand der Gartenstadt Karlsruhe eG hat in einigen Wohnbereichen ab dem 01.08.2009 erhebliche Mieterhöhungen gemäß **§ 558 BGB** angekündigt.

Betroffen hiervon sind Mieter im Wickenweg/Krokusweg, Diakonissenstr. und Am Eichelgarten. Nach den vorliegenden Unterlagen umfasst die Erhöhung der Miete den maximal möglich gesetzlichen Rahmen bis zu 20%. Soziale Aspekte wurden, soweit erkennbar, nicht berücksichtigt. Hierdurch kommt es, je nach Wohneinheit, zu Erhöhungsbeträgen von bis zu EUR 100,00 / Monat oder darüber. Die Anhebung der Miete wird mit 3 "Vergleichswohnungen" aus dem Bestand der Gartenstadt begründet. Die Höhe der jeweiligen Vergleichsmiete wird bis zu EUR 7,61 / qm angegeben.

Bei den genannten "Vergleichswohnungen" handelt es sich im wesentlichen um neu vermieteten Wohnraum, der in der Regel komplett neu renoviert wurde und somit nicht mit alten (unrenovierten) Bestandswohnungen - wovon ein erheblicher Teil von der Erhöhung betroffen sind - vergleichbar ist.

Auch die Bezugnahme in den Erhöhungsschreiben vom 27.05.2009 zu energetischen Sanierungsmaßnahmen greift nicht, da es sich eindeutig um eine Erhöhung gemäß **§ 558 BGB** handelt. Eine Erhöhung nach **§ 558 BGB** ist eine **allgemeine Erhöhung** und keine Mieterhöhung aufgrund irgendwelcher Modernisierungsmaßnahmen.

Mieterhöhungen zur **Modernisierung** sind im **§ 559 BGB** geregelt, wobei der Vermieter die genauen Kosten der Modernisierungsmaßnahme (abzüglich eventueller Zuschüsse) offen legen muss, die dann ggf. anteilig umzulegen sind. Dies ist bei der anstehende Mieterhöhung nicht erfolgt!

Besonders pikant wird die Angelegenheit jedoch unter Betrachtung der Satzung der Gartenstadt Karlsruhe EG. In § 13 Abs 1 Satz 3 ist eindeutig geregelt, dass die Vertreterversammlung vor einer allgemeinen Mieterhöhung anzuhören ist. Aus sozialen Erwägungen wurde seitens der damaligen "Initiative" dieser Zusatz in die Satzung eingebracht.

Dieser Satzungspunkt wurde nun seitens des Vorstandes schlichtweg übergangen bzw. ignoriert. Die letzte Vertreterversammlung der Gartenstadt Karlsruhe eG fand am 19.05.2009 statt. In dieser Versammlung wurde weder die Mieterhöhung vom 27.05.2009 angekündigt, noch gab es einen entsprechenden Tagesordnungspunkt zu einer geplanten Mieterhöhung.

Wächter der Satzung ist der Aufsichtsrat, dem es nun obliegt, entsprechende Verstöße zu ahnden! Man kann also gespannt sein, ob der Aufsichtsrat seine Pflichten zur Aufsicht hier gebührend wahrnimmt? Eine Rücknahme der (satzungswidrigen) Mieterhöhung wäre die logische Konsequenz.

Den betroffenen Mietern kann man nur raten, sich gegen die angekündigte Mieterhöhung zu wehren. Dies kann z.B. erfolgen, indem der betroffene Mieter der Mieterhöhung nicht zustimmt. Mieter, die eine entsprechende Zustimmung bereits erteilt haben, könnten z.B. die Zustimmung widerrufen bzw. anfechten, da in dem Erhöhungsverlangen ggf. mit falschen Tatsachen (z.B. nicht vergleichbare Vergleichswohnungen?) operiert wurde. Auch ist der Verweis auf Modernisierungsmaßnahmen in der Vergangenheit eine irreführende Argumentation. Für den Fall, dass ein Mieter der Erhöhung nicht zustimmt, müsste die Gartenstadt eG die geforderte Mieterhöhung ggf. einklagen. In Anbetracht der Tatsache, dass viele der genannten "Vergleichswohnungen" in der Regel eben nicht vergleichbar sind und unter anderem ein Satzungsverstoß vorliegt, ist es durchaus vorstellbar, dass entsprechende Klageverfahren für die Gartenstadt Karlsruhe eG in einem Desaster enden.

Weitere Informationen gibt es auf der Webseite

www.wir-sind-die-gartenstadt.de

Peter Hochmuth

-Mitgliedervertreter der Gartenstadt Karlsruhe eG-