

WOHNUNGEN

Immer milder

Ein Karlsruher Urteil beunruhigt Wohnungsmieter: Räumungsklagen werden leichter.

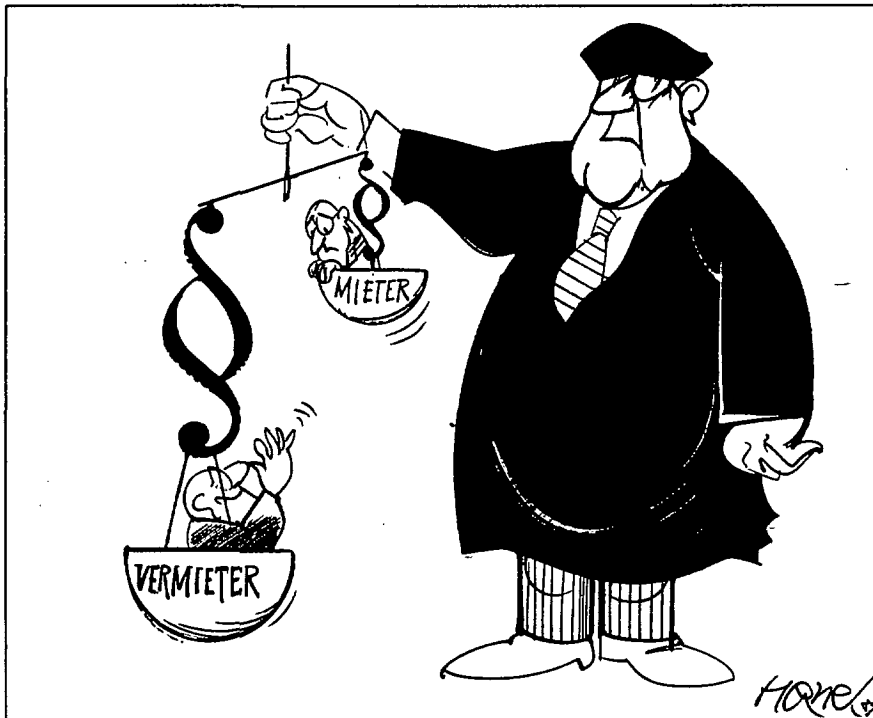
Die Wohnung, die Madeleine Jakits 1983 in Hamburg-Eppendorf anmietete, war ziemlich heruntergekommen. Die junge Frau ließ eine Heizung einbauen, das Bad neu herrichten und steckte darüber hinaus noch viel Geld in die Renovierung.

Die teure Investition schien lohnend, denn die 49,5-Quadratmeter-Wohnung

höriger – in diese Wohnung einziehen möchte. Der Vermieter müsse nur „vernünftige und nachvollziehbare Gründe“ haben.

Ganz ähnlich hatte im vergangenen Monat schon das Amtsgericht Hamburg entschieden. „Die Kündigung wegen Eigenbedarfs“, so die Hamburger Richter im Fall Jakits, beruhe „auf durchaus vernünftigen Erwägungen“, und daher sei die Wohnung zum 31. März zu räumen. Der Anwalt der Mieterin legte Berufung ein – doch die ist nach dem Karlsruher Urteil aussichtslos geworden.

Vernünftig und nachvollziehbar ist nach Richter-Meinung der Wunsch eines Eigentümers, in eine bislang vermietete größere Wohnung einzuziehen – oder auch, wenn er will, in eine kleinere. Ist



kostete nur 205 Mark Miete, zuzüglich 75 Mark Nebenkosten. Doch dann kaufte ein Spekulant das Haus in der Kremper Straße 10 und drehte die Wohnungen unbedarften Kapitalanlegern an.

Der Mann, der die Wohnung von Madeleine Jakits 1985 mit einem hohen Kredit erwarb, kassiert seitdem jeden Monat 205 Mark Miete und zahlt im Monat 1085,63 Mark Hypotheken an die Bank.

Im vergangenen Jahr klagte der Mann auf Räumung: Er selbst wohne für 990 Mark zur Miete, und weil ihm das zu teuer sei, wolle er in seine vermietete Eigentumswohnung einziehen. Noch vor wenigen Jahren hätte eine solche Klage keine Chance gehabt, doch seit ein paar Tagen sieht alles ganz anders aus.

Vergangene Woche verkündete das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe, daß ein Haus- oder Wohnungseigentümer einem Mieter sehr wohl kündigen kann, wenn er – oder ein Familienange-

dem Hausbesitzer, der unter dem Dach wohnt, das Treppensteigen lästig, kann er seinen Mieter aus dem Erdgeschoß herausklagen. Er kann aber auch, wenn er im Erdgeschoß haust, die Dachwohnung beanspruchen, weil es dort ruhiger ist.

Mehr noch: Künftig kann ein Hauseigentümer auch einen Mieter auf die Straße setzen, wenn er die Immobilie verkaufen will. Eine freie Wohnung bringt mehr ein als eine vermietete.

Die Verfassungsrichter hatten, unter anderem, auch über die Klage einer Firma zu entscheiden, die ein Haus verkaufen wollte. Als vermietetes Objekt, behauptete das Unternehmen, sei das Haus nur für 250 000 Mark loszuschlagen – unbewohnt aber würden für das Haus 500 000 Mark gezahlt.

Zwar ist eine derart große Differenz offenkundig Unsinn, aber davon ließen sich die Richter nicht beeindrucken. Der Mieter müsse aus dem Haus, urteilten

adidas GWA

Pollenstop!

Neu: das Frischluftgerät mit

Pollenfilter und Zusatzheizung. Pech für Pollen, Staub und Sporen, Schmutz und Ungeziefer. Der Clou: die Luft wird ständig erneuert. Der MAICO-POLLENSTOP. Auf Wunsch mit Zeitschaltuhr.

Gesamturteil sehr gut!

STIFTUNG
ELTERN
POLLIN
INFORMATIONEN
DEUTSCHLAND

POLLEN-AKTIV-FILTER

Schicken Sie uns Informationen über das neue Frischluftgerät MAICO-POLLENSTOP.

Name _____

Adresse _____

MAICO-VENTILATOREN, Telefon 0 77 20 / 694-0
7730 Villingen-Schwenningen, Postfach 34 70

MAICO
VENTILATOREN

Mäntel und Jacken
von bugatti. Mode in Bestform –
für Männer, die etwas bewegen.
In Beruf und Freizeit.
Mit GORE-TEX – Komfort:
wasserdicht-winddicht-atmungsaktiv

**Männermode
in Bewegung**



bugatti

GORE-TEX
So unvergleichlich wie unsere Haut.

Im guten Fachhandel.

Mäntel · Jacken · Blousons · Hemden
F.W. Brinkmann · D-4900 Herford

sie, weil der Eigentümer sonst „an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde“.

Souverän setzte das Verfassungsgericht das Wohnraum-Kündigungsschutzgesetz außer Kraft, das die SPD/FDP-Koalition 1974 beschlossen hatte. Das vom Grundgesetz garantierte Recht auf Eigentum sei vorrangig: „Kündigungsschutzvorschriften“, so das Karlsruher Urteil, „können in die Substanz des Eigentums eingreifen, wenn ihre Handhabung den Verkauf als wirtschaftlich sinnlos erscheinen läßt.“

Damit ist nun auch im Mietrecht die Wende vollzogen, ist der Mieterschutz faktisch ausgehebelt. Eine vermietete Immobilie, so ermittelte die Münchner Beratungsgesellschaft Südprojekt, ist im Norden der Bundesrepublik im Durchschnitt 20 Prozent, im Süden 10 Prozent billiger als eine frei beziehbare Wohnung: Fast immer hindert ein Mieter den Immobilienverkäufer an der „angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ seines Objekts. Die Folgen des Karlsruher Urteils sind absehbar.

Das Verfassungsgericht hat nicht nur die Tendenz zu einer „zunehmend mieterunfreundlichen Rechtsprechung“ verschärft, die Ulrich Ropertz, Jurist beim Deutschen Mieterbund, seit einiger Zeit beobachtet. Die Karlsruher haben auch regelrechte Hilfe für Rauswürfe und Mieterhöhungen geliefert.

Will der Hausbesitzer sein Objekt so teuer wie möglich verkaufen, muß der Mieter ausziehen. Ist die Wohnung erst einmal geräumt, kann der geplante Verkauf scheitern und der Eigentümer muß nun doch weitervermieten – freilich an einen anderen und zu einer weit höheren Miete. Dem Eigentümer ist kaum nachzuweisen, daß er in Wahrheit die Wohnung gar nicht verkaufen wollte.

Bereits seit Jahren gab es immer wieder Fälle, in denen Mieter ausziehen mußten, weil ihr Vermieter Eigenbedarf reklamierte – für sich oder seine betagte Mutter, für den studierenden Sohn oder die Tochter, die mit ihrem Freund zusammenziehen wollte. Doch oft änderte sich die Lage, wenn der Mieter erst einmal raus war: Mal platzte die Verlobung der Tochter, mal entschloß sich der Sohn, in einer anderen Stadt zu studieren. Dann wurde die nun freie Wohnung eben, mit einem saftigen Aufschlag, an einen anderen vermietet.

Die einstmaligen scharfen Anforderungen bei der Anmeldung „Eigenbedarf“ sind, vor allem von den Oberlandesgerichten, seit Mitte der achtziger Jahre immer milder gefaßt worden. Anfang vergangenen Jahres schließlich befand der Bundesgerichtshof, der Vermieter müsse nur „hierfür vernünftige Gründe“ haben, um eine Wohnung räumen zu lassen.

Seitdem sind die Klagen wegen Eigenbedarfs stark angestiegen – wie Mieter-

vereine berichten, auch mit falschen Angaben der klagenden Eigentümer.

Bernd Stöver, Syndikus des Mietervereins von Hannover, muß häufig Mieter beraten, die sich gegen unzulässige Nebenkosten oder Mieterhöhungen gesperrt haben: „Die haben sich gewehrt und werden damit bestraft, daß der Vermieter sagt, dann kündige ich wegen Eigenbedarfs.“

Das wird den Vermietern nach dem Karlsruher Urteil noch leichter fallen. Nur bei der Begründung ihrer Räumungsklagen müssen die Hausbesitzer nach wie vor ein bißchen aufpassen.

So ist der Wunsch eines Berliner Hausbesitzers, der für sein Patenkind eine Wohnung freiklagen wollte, sicher vernünftig. Aber erfolgreich war die Klage nicht: Ein Patenkind ist kein Familienangehöriger.

GELDANLAGE

Klar demonstriert

Die Zinsen steigen – Gefahr für die Preisse?

Erst tat sich lange Zeit gar nichts, nun versuchen die Banken sich gegenseitig zu übertrumpfen. „Auf breiter Front“ würden die Sparzinsen erhöht, lobt sich die Hypo-Bank aus München und bietet dem Anleger 2,5 Prozent. Die Schwäbische Bank in Stuttgart ist schon bei drei, das Bankhaus Löffbecker in Braunschweig gar bei vier Prozent.

Bundesweit werden die Renditen jetzt kräftig aufge bessert. Nachdem Sparkassen und Banken ihre Kredite schon mehrmals verteuert haben, steigen nun auch die Zinsen fürs Ersparnis. Zwar spielen etliche Institute noch auf Zeit,



Bundesbank-Präsident Pöhl
Geld soll knapp und teuer werden