



HESSISCHER LANDTAG

14. 06. 2005

Kleine Anfrage

**der Abg. Schäfer-Gümbel, Frankenberger, Klemm, Pfaff, Riege
und Tesch (SPD) vom 09.03.2005**

**betreffend fragwürdige Regelungen in Mietverträgen
der Nassauischen Heimstätte**

und

Antwort

des Ministers der Finanzen

Vorbemerkung der Fragesteller:

Die Nassauische Heimstätte ist als Wohnungsgesellschaft einer der größten Vermieter von Wohnraum in der Bundesrepublik Deutschland. In seinem Internet-Auftritt formuliert das Unternehmen seinen eigenen Anspruch wie folgt: "Die Nassauische Heimstätte steht in der Tradition der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. So hat das Unternehmen einen sozialen Auftrag, der sich nicht nur im Engagement für die Mieter dokumentiert."

Von Mieterseite mehren sich jedoch seit einigen Wochen Vermutungen, dass das Unternehmen die eine oder andere mietvertragliche Vereinbarung möglicherweise am Rande des mietrechtlich Erlaubten treffen könnte, zumindest aber entgegen diesem selbst gesetzten Anspruch.

Vorbemerkung des Ministers der Finanzen:

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH ist eine eigenständige Gesellschaft in der Rechtsform einer GmbH. Das Land Hessen ist mit 53,69 v.H. neben der Stadt Frankfurt am Main, die 31,11 v.H. der Geschäftsanteile hält, Hauptgesellschafter. Daneben sind 27 weitere, meist kommunale Gesellschafter beteiligt. Die nachfolgenden Fragen betreffen im Wesentlichen das operative Geschäft der Gesellschaft, für das allein die Geschäftsführung zuständig ist.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt und im Rahmen der von der Geschäftsführung der Nassauischen Heimstätte nach § 51a GmbH-Gesetz erteilten Auskunft beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Seit einiger Zeit erhebt die Gesellschaft in Südhessen die Kabelbenutzungsgebühr für Rundfunk und Fernsehen als Nebenkosten direkt von den Mietern. Eine Kündigung des Vertragsverhältnisses durch einzelne Mieter wird von der Nassauischen Heimstätte nunmehr mit dem Verweis auf diese Nebenkosteneigenschaft verweigert. Hält es die Landesregierung für rechtlich einwandfrei, wenn aufgrund dieser Praxis den Mietern die freie Angebotswahl der Rundfunk- und TV-Übertragung verwehrt wird?

Nach den Angaben der Geschäftsleitung der Nassauischen Heimstätte ist die Frage wie folgt zu beantworten:

Die Parteien eines Mietvertrags können nach § 556 Abs. 1 BGB vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung trägt. In Nr. 15 der Betriebskostenverordnung werden die Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantennenanlage bzw. die Kosten des Betriebs der mit einer Breitbandkabelanlage verbundenen privaten Verteilanlage ausdrücklich genannt.

Der Formularmietvertrag der Nassauischen Heimstätte beinhaltet eine dieser Gesetzeslage entsprechende Umlagenvereinbarung. Die Betriebskostenvereinbarung ist für alle Mieter bindend und wie auch bei anderen Betriebskostenarten (z.B. Aufzugskosten) nicht einseitig kündbar.

Die vorbeschriebene Rechtssituation findet allerdings erst seit dem 1. Juni 2000 ihren Niederschlag in den mietvertraglichen Regelungen der Gesellschaft. Vor diesem Zeitpunkt wurden nur die Kosten einer Gemeinschaftsantenne mit den Betriebskosten umgelegt und ein Mieter, der über die so genannte Programmgrundversorgung hinaus auf das Programmangebot des Breitbandkabels zugrei-

fen wollte, musste einen Einzelvertrag mit dem Netzbetreiber abschließen. Nach der Modernisierung des Kabelnetzes wurde ab dem 1. Juni 2000 sukzessive und nach schriftlicher Einverständniserklärung der wohnenden Mieter die Umstellung als Betriebskostenanteil vorgenommen. Bei den Mietern mit Breitbandkabelanschluss führte diese Umstellung regelmäßig zu Kostenvorteilen.

Bei Altmietern, die keinen Breitbandkabelanschluss wollen und der Umstellung nicht zugestimmt haben, verbleibt es im Grunde genommen bei der bisherigen Regelung. Ihr Kabelanschluss ist durch einen eingebauten Sperrfilter wie zuvor auf die so genannte Programmgrundversorgung beschränkt. Sie werden lediglich mit den Kosten der Gemeinschaftsanlage, jedoch nicht mit den Kosten für das Breitbandkabel belastet.

Frage 2. Nach einem den Fragestellern vorliegenden Mietvertrag erhebt die Nassauische Heimstätte zu Beginn des Mietverhältnisses eine Mietkaution in bar, die auch als Abgeltung für unterlassene Schönheitsreparaturen seitens des Mieters dient. Darüber hinaus wird durch zusätzliche Vereinbarung zum Mietvertrag ein monatlicher Kostenansatz mit der Miete erhoben, der ebenfalls für Schönheitsreparaturen vorgesehen ist, obwohl die Pflicht des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Vereinbarung ausdrücklich verneint wird. Hält die Landesregierung dieses für rechtlich fragwürdig?
Falls nein, weshalb nicht?

Zu dieser Frage hat die Geschäftsleitung der Nassauischen Heimstätte folgende Angaben gemacht:

In dem Gesamtwohnungsbestand der Gesellschaft von über 43.000 Wohnungen befinden sich noch ca. 900 öffentlich geförderte Wohnungen, bei denen die Gesellschaft aufgrund der Fördervereinbarung als Vermieter verpflichtet ist, die notwendigen Schönheitsreparaturen auszuführen.

Bei den oben genannten 900 Wohnungen (Altverträge) wurde in der Regel keine Mietkaution erhoben. Dennoch besteht nach § 9 Abs. 5 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz die Berechtigung, auch bei preisgebundenen Wohnungen eine Mietkaution zur Abdeckung sonstiger Schadenersatzansprüche, z. B. von Schäden an der Wohnung, zu erheben. Dies kann in Einzelfällen der Fall sein. Die Mietkaution darf bei Wohnungen, in denen die Gesellschaft die Schönheitsreparaturen zu übernehmen hat, jedoch nicht zum Ausgleich von Schönheitsreparaturen herangezogen werden. Nach Mitteilung der Gesellschaft sind in den Mietverträgen entsprechende Regelungen getroffen.

In den Fällen, in denen der Nassauischen Heimstätte aufgrund der Fördervereinbarung vom Darlehensgeber die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen auferlegt wurde, hat der Darlehensgeber zugleich einen Kostenansatz für Schönheitsreparaturen in der Miete bewilligt. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen Ansparbeitrag im Verfügungsrecht des Mieters, sondern um das Entgelt des Vermieters für die Überlassung der Wohnung einschließlich Schönheitsreparaturen (§ 28 Abs. 4 II. Berechnungsverordnung). Daraus folgt wiederum, dass es weder Nachforderungen des Vermieters gibt, wenn die tatsächlichen Kosten für Schönheitsreparaturen den Kostenansatz übersteigen, noch dass es einen Rückforderungsanspruch des Mieters gibt, wenn der Betrag nicht ausgeschöpft wurde. Es handelt sich hier lediglich um ein statistisches Rechnungskonto der Gesellschaft und keinesfalls um eine Mietkaution.

Da sich die Texte der Förderverträge und der Mietverträge im Laufe der Jahre wiederholt geändert haben, kann eine detailliertere Stellungnahme nur erfolgen, wenn der in der Anfrage in Bezug genommene Vertragstext zur Verfügung gestellt wird.

Frage 3. Entspricht es nach Ansicht der Landesregierung uneingeschränkt geltendem Mietrecht, dass dieser zusätzlich für Schönheitsreparaturen monatlich erhobene und laut Mietvertrag wohnungsbezogen auf einem Sonderkonto angesparte Betrag bei Beendigung des Mietverhältnisses - so er nicht in Anspruch genommen worden war - vom Vermieter einbehalten wird?
Falls nein, wie wäre stattdessen zu verfahren?

Siehe Antwort zu Frage 2.

Frage 4. Hält es die Landesregierung nicht zumindest für zweifelhafte Praxis, die gesetzlich vorgeschriebene Höchstkaution auf diese Weise ohne jegliche Deckelung zu erhöhen und mit dem monatlichen Betrag im Laufe der Zeit eine ungleich höhere Rücklage für denselben Verwendungszweck zu erwirken?
Falls nein, weshalb nicht?

Siehe Antwort zu Frage 2; die von der Gesellschaft praktizierten Regelungen entsprechen geltendem Recht und sind daher nicht zu beanstanden.

Wiesbaden, 30. Mai 2005

Karlheinz Weimar