



ANZEIGE



Home > Geld > Mietpreisbremse > Start-up hilft Mietpreisbremse durchzusetzen

Die Interhyp-Kamingespräche

22. Januar 2017, 19:05 Uhr Wohnungsmarkt

Wenn Mieter zu viel zahlen



Wandbild an der Hausfassade des Bremer AWO Hauses: Es zeigt ein altes Ehepaar beim Blick aus dem Fenster auf den Rembertikreisel. Der Künstler Peter K. F. Krüger malte das Bild 1976, um die Sehnsucht nach dem ursprünglichen Stadtbild auszudrücken. (Foto: imago/Eckhard Stengel)



Feedback

Bislang berufen sich nur wenige auf die Mietpreisbremse, sie scheuen den Konflikt mit dem Eigentümer. Nun will eine Firma die Rechte durchsetzen und damit selbst Geld machen.

Von *Benedikt Müller*

Der Mieter aus Berlin-Neukölln hat sein Recht durchgesetzt. Für die neue Wohnung sollte er eine Kaltmiete von 9,40 Euro pro Quadratmeter zahlen. Doch laut dem städtischen Mietspiegel sind in seinem Kiez nur sechs Euro üblich. Also berief er sich auf die [Mietpreisbremse](#), zog gegen den Eigentümer vor Gericht - und bekam im vergangenen Herbst recht. Nun zahlt er jeden Monat 221 Euro weniger.

Obwohl die Mietpreisbremse seit mehr als einem Jahr gilt, sind solche Prozesse bislang selten. Dem Deutschen Mieterbund sind bundesweit nur wenige Urteile bekannt. "Den wenigsten [Mietern](#) ist bewusst, dass sie etwas unternehmen können", sagt Geschäftsführer Ulrich Ropertz.

Zwar klingt das Gesetz, das in mittlerweile 300 Städten gilt, einfach: Wird eine Wohnung neu vermietet, darf der Eigentümer höchstens zehn Prozent mehr verlangen als die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen dieser Qualität. Doch gibt es einige Ausnahmen. "Und viele Mieter sind bislang nicht bereit, in eine Auseinandersetzung mit ihrem Vermieter zu treten", sagt Ropertz. Die Folge: Trotz Preisbremse werden Wohnungen in den Ballungsräumen zu immer höheren Mieten angeboten.

Die Mietpreisbremse funktioniere - sie werde nur nicht durchgesetzt

ANZEIGE

M-Files®

Die Risiken von unkontrolliertem File Sharing.

- ▶ Gefahr von Datenabfluss & Informations-Chaos.
- ▶ Verlust vertraulicher Informationen.
- ▶ Verstöße gegen Compliance-Auflagen.
- ▶ File Sharing aus einem ECM-System heraus.
- ▶ Checkliste für sicheres File Sharing.

Frederik Gärtner und Daniel Halmer wollen das jetzt ändern - und damit Geld verdienen. Die beiden Rechtsanwälte haben die Webseite wenigermiete.de gegründet. Dort können Mieter prüfen, ob die Preisbremse für ihre neue Wohnung gilt und ob sie zu viel zahlen.

Wenn ja, schickt das Portal ein Rügeschreiben an den Vermieter und versucht, eine niedrigere Miete durchzusetzen - zur Not vor Gericht. "Wir sind überzeugt, dass die Mietpreisbremse funktioniert", sagt Halmer. Nur werde sie bislang zu selten genutzt. "Wir wollen Mieter ermutigen, sich gegen überzogene Preise zu wehren."

Die Gründer von wenigermiete.de wollen mit einer einmaligen Erfolgsbeteiligung profitieren: Wenn sie eine niedrigere Miete erstreiten, verlangt die Firma die Ersparnis von vier Monaten als Honorar. Der Neuköllner Mieter etwa hätte also 884 Euro zahlen müssen, wenn er die Gründer eingeschaltet hätte. Auch mögliche Rechtskosten verlangt die Firma vom Vermieter zurück. Wenn der Eigentümer hingegen nachweist, dass die Miete zulässig ist, verlangt das Portal keine Gebühren.

Die Prüfung ist zunächst kostenlos. Das Portal fragt etwa, wo man wohnt, wann man eingezogen ist und wie groß die Wohnung ist. Wenn die Preisbremse greift, kann der Mieter seinen Namen und seine Mail-Adresse angeben. Anhand weiterer Fragen zum Gebäude und zur Ausstattung rechnet das Portal dann eine ortsübliche Miete aus und gibt dann entweder Entwarnung oder bietet rechtliche Schritte an.

Mit ihrem Modell macht wenigermiete.de örtlichen Mietervereinen Konkurrenz

Halmer und seine Mitstreiter haben in den vergangenen Wochen ausgewertet, wie ortsübliche [Mieten](#) in Berlin, Hamburg und München berechnet werden. Für diese Städte ist nun ein Fragebogen online; erste Rügeschreiben hat die Firma verschickt. In den nächsten Wochen will die Webseite weitere 15 Großstädte aufnehmen, etwa Stuttgart, Köln und Düsseldorf. Für Verbraucher sei es mühsam, sich durch die örtlichen Mietspiegel und Gesetzestexte zu kämpfen, sagt Halmer: "Unser Portal nimmt Mietern diese Arbeit ab."

Damit macht wenigermiete.de örtlichen Mietervereinen Konkurrenz. Auch sie beraten zur Preisbremse und helfen Mietern bei Streitigkeiten. Allmählich steigen die Fallzahlen, berichtet etwa der Mieterverein München. Häufig einige man sich außergerichtlich mit dem Eigentümer, es seien auch erste Gerichtsverfahren zur Preisbremse anhängig. Allerdings beraten die Vereine nur zahlende Mitglieder.

Geschäftsmodelle wie das von wenigermiete.de sind aus dem Luftverkehr bekannt: Wird ein Flug storniert, können die Passagiere private Firmen beauftragen, eine Entschädigung für sie zu erstreiten. Gelingt das, darf die Firma einen Teil behalten.

Allerdings ist das Mietrecht in vielen Städten komplexer als die einheitlichen Rechte von EU-Fluggästen, sagt Dietrich Sammer, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Allein über die ortsübliche Miete könne man vielerorts streiten. "Mietspiegel beinhalten in der Regel viele weiche Kriterien und Spannen, die man unterschiedlich werten kann", sagt Sammer. "Je individueller ein Fall zu beurteilen ist, desto eher werden Online-Plattformen mit standardisierten Verfahren an ihre Grenzen stoßen."

Viele Städte stellen keinen Mietspiegel auf

Hinzu kommt: Es gibt viele Städte, die keinen Mietspiegel aufstellen, obwohl dort die Preisbremse gilt, etwa Bremen, Augsburg oder Kassel. Dort können Mieter nur schwer die ortsübliche Miete bestimmen.

Zudem greift die Preisbremse nicht, wenn eine Wohnung neu gebaut, umfassend modernisiert wurde oder schon der Vormieter mehr gezahlt hat als die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent. Die meisten Mieter wissen aber nicht, wie hoch die Vormiete war, kritisieren etwa SPD und Grüne, und fordern deshalb eine Pflicht zur Offenlegung.

Gründer Daniel Halmer will Großstadt-Mietern ermöglichen, ihre Miete zu rügen, ohne ein Kosten-Risiko einzugehen. Dann muss der Vermieter nachweisen, ob eine Ausnahmeregelung greift. "Unser Ziel ist es, Einigungen zwischen Mietern und Vermietern herbeizuführen", sagt Halmer. "Wir wollen die Prozesse professionalisieren und entemotionalisieren."

Doch neben dem Kosten-Risiko bleibt die zwischenmenschliche Hürde: Mietern drohe bereits eine Auseinandersetzung mit dem Eigentümer, wenn sie sich nur nach der Vormiete erkundigen, sagt Mieterschützer Ropertz. "Das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter kann von dem Moment an belastet sein."

Für Daniel Halmer ist das die größte Herausforderung: Manche Mieter befürchten gar die Kündigung, wenn sie auf ihren Rechten bestehen. "Doch das ist unberechtigt", sagt der Gründer. Kein Vermieter dürfe hierzulande kündigen, nur weil die Preisbremse aktiviert werde. "Mieterrechte sind in Deutschland sehr hoch aufgehängt", sagt Halmer. "Das müssen wir den Mietern noch stärker klarmachen."

Diskussion zu diesem Artikel auf: [Rivva](#)

Themen in diesem Artikel: [Wohnungsmarkt](#) [Mietpreisbremse](#) [Miete](#)

[zur Startseite](#) >

©SZ vom 23.01.2017/jly

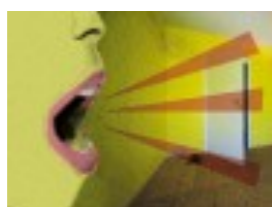
Mehr zum Thema



Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Zwei Millionen Wohnungen in Deutschland stehen leer



Wohnungsmarkt
Vermieter umgehen Preisbremse mit möblierten Wohnungen



Airbnb und die Alltagsmoral
Mein Nachbar, die Petze



Wohnen
Wie Sie sich gegen steigende Mieten wehren können

Leser lesen aktuell

- 1 Flughafen Berlin **Wenn nach einem Vierteljahrhundert die Tür klemmt**
- 2 Prozess Ein "unbekannter junger farbiger Mann" in der ersten Klasse

USA Nur gegen Trump zu sein, hilft nicht

VERLAGSANGEBOTE

SZ Stellenmarkt

WEG Verwalter/Immobilienverwalter (m/w)
Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH, Neubiberg

Rechtsanwaltsfachangestellte (m/w)
ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, München

Mitarbeiter/in Buchhaltung
Hans Sieber GmbH & Co. Kommanditgesellschaft, 80335 München

[Alle Angebote](#) >

Leser empfehlen

- 1 Frisuren vor Gericht **Lizenz zum Flechten**
- 2 Serdar Somuncu **Mit Florett und Presslufthammer**

Vatikan Erfolg des Populismus erinnert

**zur
Startseite**

