

## Mündige Mieter

Welche Kosten darf ein Vermieter den Wohnungsbewohnern aufbürden - und welche nicht?

VON THERESA DRÄBING

W ohnen wird immer teurer. In mehreren Städten sind in den vergangenen Wochen Menschen auf die Straße gegangen, um gegen steigende Mieten zu demonstrieren. Nicht zuletzt die Diskussion um die Enteignung großer privater Wohnungsunternehmen befeuerte die Debatte: Wie mündig ist ein Mieter heute noch - und wie abhängig vom Vermieter?

Für Daniel Halmer, Geschäftsführer des Berliner Mietrechtsportals [Wenigermiete.de](http://Wenigermiete.de) ist die Sache klar: "Rein rechtlich ist der Vermieter ein Dienstleister und muss die Wohnung instand halten", sagt er. "Das hat sich nur durch die angespannte Marktsituation umgekehrt und weil viele Mieter ihre Rechte nicht geltend machen." Zwar würden viele ahnen, dass ihre Miete über dem liegt, was gesetzlich erlaubt sei, aber häufig nicht dagegen vorgehen - auch aus Angst, danach im Clinch mit dem Hausbesitzer zu liegen oder gar ganz ohne Wohnung zu sein. Doch das sei falsch, meint Halmer. "Wenn sich ein Mieter an den Mietvertrag hält, kann er eigentlich nur aus einem einzigen Grund gekündigt werden: Das ist ein Eigenbedarf, den der Vermieter anmeldet. Aber auch der muss genau begründet sein und kann allein von Privatvermietern erhoben werden", so Halmer.

Mieter sollten sich also nicht scheuen, für ihre Rechte einzustehen. Eines gilt es aber zu beachten: "Immer erst einmal den Mietvertrag unterschreiben und auch einziehen", sagt Ulrich Ropertz, Sprecher des Deutschen Mieterbunds. "Und danach gegen zu hohe Mieten vorgehen." Denn Mieterrechte hat man erst, wenn man in der Wohnung wohnt. Ein Überblick.

Maklergebühren: Seit Sommer 2015 gilt das sogenannte "Bestellerprinzip" - wer einen Makler engagiert, muss ihn bezahlen. Da das in den allermeisten Fällen der Vermieter ist, fallen diese Kosten für den Wohnungssuchenden weg. "Sämtliche Umgehungstricks, die dazu dienen, das Bestellerprinzip auszuhebeln, sind natürlich nicht zulässig", sagt Halmer. Das kann zum Beispiel das Billy-Regal für 300 Euro sein, das übernommen werden muss, wobei hinter der Zahlung nicht der Wert des Möbelstücks steht, sondern eine versteckte Maklercourtage. "Wenn man als Mieter im Nachhinein feststellt, in eine solche Falle getappt zu sein, kann man auch später noch das Geld zurückverlangen", so Halmer.

Mietpreisbremse: Die Mietpreisbremse wurde 2015 in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeführt, seit dem 1. Januar 2019 gelten verschärfte Regeln - zumindest befristet, solange die Mietpreisbremse nicht verlängert wird. Grundsätzlich besagt sie, dass die Miete bei einer Neuvermietung nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Ausnahmen gibt es bei Neubauten, die erstmals nach Oktober 2014 vermietet worden sind, nach Sanierungen oder wenn die Miete zuvor schon höher war. Allerdings greifen die Ausnahmen nur, wenn diese bei Vertragsabschluss offengelegt werden. Ist dies nicht der Fall, kann der Mieter auch dann zu hohe Mietzahlungen für die Vergangenheit zurückfordern.

"Die Mietpreisbremse gilt im Übrigen auch für möbliert vermietete Wohnungen. Nur die Berechnung ist deutlich schwieriger, da auf den Mietspiegelwert ein Möblierungszuschlag gerechnet werden muss", so Ropertz vom Mieterbund.

Geht der Mieter davon aus, dass die Mietpreisbremse umgangen wird, kann er eine sogenannte schriftliche Rüge an den Vermieter stellen, in der er darlegt, warum die Mietpreisbremse verletzt ist und in welcher Höhe. Allerdings: "Nur die Miete, die er nach dieser Rüge noch zu viel zahlt, kriegt er auch zurück. Und das ist ein Unding, denn es bedeutet alles, was der Mieter in der Vergangenheit zu viel bezahlt hat, darf der Vermieter behalten", sagt Halmer.

Dennoch: In etwa drei von vier Verfahren waren Mieter, die vor Gericht gezogen sind, laut Justizministerium zumindest teilweise erfolgreich.

Staffelmiete: "Da, wo es die Mietpreisbremse gibt, gilt sie auch für die Staffelmiete", sagt Ropertz. Bedeutet: Ist laut Staffelmietvertrag eine Mieterhöhung von fünf Prozent geplant, muss für die dann geltende Miete auch die ortsübliche Vergleichsmiete aus diesem Jahr herangezogen werden. "Da die regelmäßig neu festgelegt wird, sollten Mieter ihren Mietvertrag bei einer Erhöhung auf jeden Fall überprüfen", sagt Ropertz.

Wurde keine Staffelmiete vereinbart muss sich auch jede andere Mieterhöhung an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren und darf diese nicht überschreiten. Weitere Einschränkungen: Frühestens ein Jahr nach Einzug darf der Vermieter eine Mieterhöhung ansetzen und dann maximal alle drei Jahre. Die maximale Anhebung darf 20 Prozent betragen, in angespannten Regionen liegt die Kappungsgrenze bereits bei 15 Prozent.

Modernisierung: Seit diesem Jahr dürfen Vermieter nur noch acht Prozent der Kosten für eine Modernisierung auf die Mieter

umlegen, vorher waren es elf Prozent. Danach darf die Miete innerhalb von sechs Jahren um höchstens drei Euro pro Quadratmeter angehoben werden. Bei vergleichsweise günstigen Nettokaltmieten von weniger als sieben Euro pro Quadratmeter darf die Miete um maximal zwei Euro im Jahr steigen.


Mietminderung: Heizungsausfall oder Schimmel - bei allen Mietmängeln, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnsituation führen, hat der Mieter Anspruch auf Mietminderung. Zwar kommt es auf den individuellen Fall an, aber, im Grunde könne man sagen, so Halmer, "so, wie die Wohnung bezogen worden ist, so muss sie auch bleiben". Ein anderer Fall, bei dem die Miete nachträglich gemindert werden kann, ist, wenn die Wohnfläche im Mietvertrag zu groß angegeben wurde. Wird dies berichtigt, hat der Mieter auch rückwirkend bis zum Einzug Anspruch auf die entsprechende Mietminderung.

<b>Quelle:</b>	Frankfurter Rundschau, v. 29.04.2019, S. 16, Ausgabe: Deutschlandausgabe
<b>Ressort:</b>	Wirtschaft
<b>Ausgabe:</b>	Deutschlandausgabe
<b>Dokumentnummer:</b>	fr_FRD_6A011A382E768C1F3000-DEUTSCHLANDAUSGABE

**Dauerhafte Adresse des Dokuments:**

[https://www.genios.de/document/FR\\_fr\\_FRD\\_6A011A382E768C1F3000-DEUTSCHLANDAUSGABE](https://www.genios.de/document/FR_fr_FRD_6A011A382E768C1F3000-DEUTSCHLANDAUSGABE)

Alle Rechte vorbehalten: (c) Frankfurter Rundschau GmbH

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH