



STERN Nr.21 vom 16.05.2019, Seite 35 / Titel

## Die Waffen der Mieter

### **Wer zur Miete wohnt, muss vieles ertragen - aber nicht alles erdulden. Wie Sie sich erfolgreich zur Wehr setzen können**

Jan Rosenkranz\* \*Ruben Rehage

Prüfen Sie den Preis der Wohnung!

Mietervereine oder Datenbanken mit örtlichen Vergleichsmieten geben darüber Auskunft, ob das verlangte Geld gerechtfertigt ist. Checken Sie also den Mietspiegel! Klingt selbstverständlich, machen aber zu wenige.

Ziehen Sie die Mietpreisbremse!

In mehr als 300 deutschen Städten und Gemeinden gilt: Bei Neuvermietung darf die Miete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Der Vermieter ist verpflichtet, Auskunft über die vorherige Miete und ihre Zusammensetzung zu geben. Leider sind viele Ausnahmen möglich: für Neubau, sanierte oder möblierte Wohnungen. Und auch wenn der vorherige Mieter länger als ein Jahr mehr Miete gezahlt hat, als der Mietspiegel vorsieht, genießt der Vermieter Bestandsschutz. Doch darauf muss er vor Vertragsabschluss hinweisen.

Rügen Sie Verstöße!

Musterschreiben gibt es bei Mietervereinen. Das geht sogar nachträglich, denn auch vertragliche Vereinbarungen zur Umgehung der Obergrenze sind unzulässig. Notfalls also: unterschreiben, einziehen - und dann streiten. Der Kündigungsschutz bleibt bestehen.

Kürzen Sie nicht eigenmächtig die Miete!

Bekommt der Vermieter nach langem Streit doch recht, haben sich Mietrückstände gebildet: ein Kündigungsgrund! Besser: Zahlen Sie die Miete bis zur endgültigen Klärung nur unter Vorbehalt.

Lassen Sie streiten!

Viele Mieter scheuen die Konfrontation mit dem Vermieter. Holen Sie sich Hilfe: Allein der Deutsche Mieterbund betreibt 320 lokale Mietervereine. Die Jahresgebühr liegt zwischen 60 und 120 Euro und beinhaltet oft eine Rechtsschutzversicherung. Die ist ratsam, denn beim Fachanwalt ist die Beratung oft teurer als eine Jahrespolice.

Günstigere und schnellere Alternative

[wenigermiete.de](http://wenigermiete.de): einfach im Internetportal alle Daten zu Wohnung und Miete eingeben. Stellt der automatisierte Abgleich eine überhöhte Miete fest, lässt sich per Klick der Auftrag zur Rechtsverfolgung erteilen. Bezahlt wird nur im Erfolgsfall, Kosten: einmalig ein Drittel der Jahresersparnis. Über 50 000 Haushalte haben ihren Mietvertrag auf [wenigermiete.de](http://wenigermiete.de) bereits prüfen lassen. Ergebnis: Fast drei Viertel der Neuverträge verstießen gegen die Mietpreisbremse. Dabei lag die Monatsmiete im Schnitt um 185 Euro über der jeweils erlaubten Höchstgrenze.

Widersprechen Sie Mieterhöhungen!

Binnen drei Jahren darf die Miete um nicht mehr als 20 Prozent steigen, in angespannten Märkten nur um 15 Prozent. Bei der örtlichen Vergleichsmiete ist Schluss, ausgenommen Modernisierungen. Von 3000 geprüften Mieterhöhungen war laut [wenigermiete.de](http://wenigermiete.de) jede zweite anfechtbar. Im Schnitt verlangten Vermieter im Monat 64 Euro mehr als erlaubt.

Prüfen Sie die Modernisierungsumlage!

Seit 2019 darf der Vermieter jährlich nur noch maximal acht Prozent der Kosten auf die Miete umlegen. Innerhalb von sechs Jahren darf der Quadratmeterpreis so um höchstens drei Euro steigen. Lag die Miete vor der Modernisierung unter sieben Euro pro Quadratmeter, sind sogar nur zwei Euro erlaubt. Reparaturen muss der Vermieter allein tragen.

Klassiker: Betriebskostenabrechnung

Jede zweite ist nicht korrekt, unvollständig oder nicht nachvollziehbar, beklagt der Mieterbund. Viele enthalten nicht umlagefähige Kosten für die Verwaltung oder die Instandhaltung. Reklamieren Sie Fehler!

Bildunterschrift: Kasten:


Grafik:

*Jan Rosenkranz Ruben Rehage*

<b>Quelle:</b>	STERN Nr.21 vom 16.05.2019, Seite 35
<b>ISSN:</b>	0039-1239
<b>Ressort:</b>	Titel
<b>Dokumentnummer:</b>	A103260591

**Dauerhafte Adresse des Dokuments:** [https://www.genios.de/document/STER\\_A103260591](https://www.genios.de/document/STER_A103260591)

Alle Rechte vorbehalten: (c) Gruner + Jahr AG & Co.

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH