

Welt am Sonntag, 25.08.2019, Nr. 34, S. 37

Rubrik: Finanzen
Kampf um die Miete

Miete runter

Zustimmung verweigern: Nach Expertenschätzung sind zwei von drei Mieterhöhungen unrechtmäßig. Ohne Nennung eines Grundes beispielsweise ist eine Mieterhöhung nicht gültig. Der Vermieter muss sich wenigstens auf die ortsübliche Vergleichsmiete beziehen, auf Gutachten oder einen Nachweis von geeigneten Vergleichswohnungen. Bezieht er sich auf den Mietspiegel, müssen die jeweiligen Preise angegeben werden, auch konkrete Aufschläge für Ausstattungsmerkmale. Tut er das nicht, können Mieter die Zustimmung verweigern. Dabei gilt eine Frist bis Ablauf des übernächsten Monats (§558b Abs. 2 Satz 1 BGB). Der Vermieter muss dann klagen, und zwar innerhalb von drei Monaten.

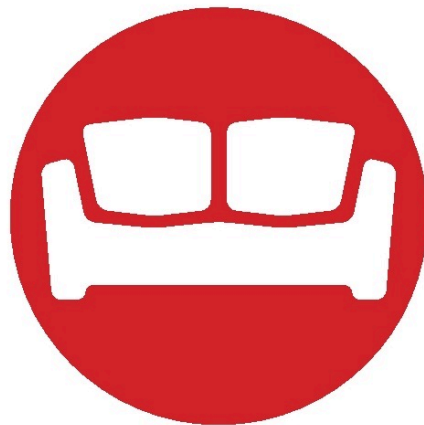
Wohnungsgröße nachmessen: Eine gut begründete und formal korrekte Erhöhungsankündigung können Mieter zum Anlass nehmen, die Größe der Wohnung zu prüfen. Denn die Quadratmeterzahlen im Mietvertrag stimmen oft nicht. Mieter können etwa mit einem modernen Lasergerät die Größe nachmessen. Ein Sachverständiger ist nicht nötig (BGH, 31.5.2017, Az. VIII ZR 181/16). Umstritten ist, zu welchem Anteil eine Balkon- oder Terrassenfläche berücksichtigt werden darf - üblich ist meistens die Hälfte der Fläche (siehe Wohnflächenverordnung). Die Mieterhöhung gilt nur in Bezug auf die tatsächliche Größe (BGH, 18.11. 2015, Az. VIII ZR 266/14).

Modernisierung? Oder Instandhaltung? Mieter sollten genau prüfen, was Vermieter hier anrechnen. Wird ein kaputtes Fenster durch ein gleichwertiges ersetzt, stellt der Vermieter lediglich den vertragsgemäßen Zustand wieder her - die Kosten dafür darf er nicht umlegen. Ansonsten müssen die Kosten für eine ohnehin nötige Instandsetzung zunächst von der Gesamtrechnung abgezogen werden. Als neue Regel gilt seit Januar 2019: Absolut dürfen die Mieten modernisierter Wohnungen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter steigen. Bei Wohnungen mit einer Miete bis sieben Euro pro Quadratmeter sind nur zwei Euro Erhöhung erlaubt. (§ 559 Abs. 3a BGB).

Möblierungszuschlag prüfen: Ein häufiges Missverständnis: Auch für möblierte Wohnungen gelten Kappungsgrenze und Mietpreisbremse. Vermieter dürfen also nicht jeden beliebigen Preis aufrufen. Vielmehr gelten bestimmte Abschreibungssätze, die sich nach dem Zeitwert richten. Häufig zitiert wird ein Urteil des Landgerichts Berlin (AZ: 63 S 365/01), wonach zwei Prozent des Anschaffungspreises angesetzt werden können, eine Nutzungsdauer von zehn Jahren unterstellt. Beispiel: Eine Möblierung kostete 5000 Euro. Sind die Möbel bei Vertragsabschluss neu, ergibt die Rechnung: 5000 Euro x 2% = 100 Euro Aufschlag monatlich. Nach drei Jahren sind es es noch 70 Euro, denn die Möbel sind dann, bei sieben Jahren Restnutzungsdauer, nur noch 3500 Euro wert.

Mietpreisbremse ziehen: Vermieter müssen grundsätzlich die Mietpreisbremse einhalten. Bei der Indexmiete gilt sie für die Startmiete, bei der Staffelmiete dauerhaft. Bei regulären Verträgen sowieso. Auf die ortsübliche Vergleichsmiete dürfen höchstens zehn Prozent aufgeschlagen werden. Ausnahmen gelten für umfassend modernisierte Wohnungen, Neubauten (ab Oktober 2014) oder wenn schon die Vormiete höher war. Ob die Mietpreisbremse vor Ort gilt und ob ein Vermieter dagegen verstößt, erfahren Mieter auch online, etwa beim Portal wenigermiete.de. Wer eine zu hohe Miete feststellt, muss eine Rüge erteilen. Wenn Vermieter darauf nicht reagieren, bleibt allerdings nur der Rechtsweg.







Quelle: Welt am Sonntag, 25.08.2019, Nr. 34, S. 37


Rubrik: Finanzen

Dokumentnummer: 165600905

Dauerhafte Adresse des Dokuments:

https://www.genios.de/document/WAMS_eb9c951de1ed91f987767a2d2ad0e550763b1f1b

Alle Rechte vorbehalten: (c) WeltN24 GmbH

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH