

Ärger um Mieterhöhungen, Fläche, Kautio

Neuer Mietvertrag, Kündigungsfristen, Betriebskostenabrechnungen, Kautio, Modernisierungsumlage, Mieterhöhung oder Mietminderung – zum Mietrecht gibt es immer wieder Fragen. Diese beantworteten Experten vor wenigen Tagen an den MOZ-Telefonen. Darüber hinaus gaben Sie Auskünfte, welche Pflichten und Rechte Mieter und Vermieten haben.

■ Miet-Minderungsgründe: Es war im Winter vor etwa einem Jahr, als wir in unsere neue Wohnung zogen. Kaum wurde es warm, bemerkten wir eine starke Geruchsbelästigung durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb. Dazu kam, dass unser Obermieter auf dem Balkon Kaninchen hat. Daraufhin habe ich die Miete um 20 Prozent gekürzt und dem Vermieter die Gründe mitgeteilt. Jetzt hat er mit einer Klage gedroht.

Sie sollten sich diese Minderung nochmals genau überlegen. Rechtlich sind Sie im Falle einer Mietminderung verpflichtet, dem Vermieter vorher den Mangel mitzuteilen und dieser muss sich in angemessener Zeit um eine Änderung bemühen. Das könnte vielleicht der Fall sein mit den Tieren, die der Mieter über Ihnen hält. Hier könnte der Vermieter prüfen, ob erstens die Tierhaltung genehmigt ist und zweitens eine Beeinträchtigung anderer Mieter vorliegt, die dann abzustellen ist.



Kathrin Mölneck, Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen.

Anders sieht das mit der Geruchsbelästigung durch den landwirtschaftlichen Betrieb aus. Dieser war bereits bei Ihrem Einzug vorhanden, für Sie auch erkennbar. Deshalb musste der Vermieter auch nicht gesondert darauf hinweisen. Sie kannten den Mangel und haben den Mietvertrag trotzdem abgeschlossen. Damit entfällt das Recht auf eine Minderung, zumal in dieser Höhe. Ich würde Ihnen dringend raten, sich mit dem Vermieter zu einem klärenden Gespräch zu treffen.

■ Vergleichswohnungen: Wir haben vier Wohnungen vermietet und vor einigen Wochen eine Mieterhöhung versandt. Diese wurde durch die Mieter abgelehnt, weil es im Dorf keinen Mietspiegel gibt. Wir hatten aber mehrere Vergleichswohnungen angeführt. Reicht das nicht aus?

Grundvoraussetzung einer Erhöhung ist nicht immer der Mietspiegel. Es ist legitim, drei, besser vielleicht sogar fünf, wirklich vergleichbare Wohnungen in der Mieterhöhung anzuführen oder das Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen. Anders wären Mieterhöhungen in zahlreichen ländlichen Gebieten gar nicht möglich. Wenden Sie sich am besten an einen Anwalt des Fachgebiets Mietrecht, um Ihre Forderung gegen die Mieter durchsetzen zu können. Die Voraussetzungen stimmen.

■ Kündigungsfristen: In unserem Mietvertrag von 1993 steht eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten. Ist dies gültig?

Es ist die gesetzlich festgelegte Frist von drei Monaten für Sie gültig.

■ Kautio: Wir sind im September des Vorjahres aus einer Wohnung ausgezogen, haben aber bisher die Kautio noch nicht zurück. Der Vermieter sagte, nach der Betriebskostenabrechnung bzw. wenn der Folgemieter seinen Anteil eingezahlt hat. Beides ist bereits erledigt. Trotz mehrfacher Telefonate passiert nichts.

Sie sollten den Vermieter schriftlich und nachweisbar auffordern, die Rückzahlung der Kautio zu tätigen. Setzen Sie dabei eine konkrete Frist. Allerdings hat der Vermieter auch ein halbes Jahr Zeit für die Rückzahlung und diese läuft erst zum Ende des Monats ab. Verweisen Sie auch darauf.

■ Modernisierung: Wir haben vor über zehn Jahren neue Fenster in unsere Mietwohnung einbauen lassen und dies auf eigene Kosten bzw. mit staatlicher Förderung. Das wurde vertraglich geregelt und es gab bisher keine Mietpreiserhöhung im Gegenzug. Jetzt plötzlich wird die Miete erhöht und die von uns eingebauten Fenster gelten als Wohnwertverbesserung. Das ist doch nicht richtig!

Hier handelt es sich um die so genannte Mietermodernisierung. Wenn in Ihrem Vertrag eindeutig eine zehn- oder zwölfjährige Frist für die Aussetzung von Mieterhöhungen festgeschrieben ist und diese Zeit ist jetzt abgelaufen, dann ist die Erhöhung mit den genannten Merkmalen gerechtfertigt. Der Vermieter darf keine Modernisierungsumlage von Ihnen kassieren. Grundlage der Mieterhöhung ist aber die Wohnwertverbesserung. Hier werden die so genannten Beschaffenheitskriterien – und dazu gehören die besseren Fenster – anerkannt. Dafür zahlen Sie, so lange Sie diese Wohnung bewohnen.

■ Bürgschaft: Ich habe für eine Bekannte gebürgt, als diese einen Mietvertrag unterschrieben hat. Jetzt will ich aber raus aus dieser Bürgschaft. Der Vermieter lehnt das ab, weil noch Betriebskosten offen sind.

Sie haben einst mit Ihrer Unterschrift eine Sicherheit für den Vermieter hinterlegt. Gerade wenn Verpflichtungen noch nicht beglichen sind, wird der Vermieter diese Sicherheit nicht einfach aufgeben. Da gibt es nicht viele Möglichkeiten. Sie können versuchen, dass nach Begleichung der Verbindlichkeiten jemand an Ihre Stelle tritt oder mit dem Vermieter reden, ob er andere Sicherheiten akzeptiert. In der Regel erlöschen derartige Bürgschaften nur mit dem Ende des Mietverhältnisses.

■ Regelungen: Ich habe eine Allergie gegen Hausstaubmilben. Deshalb habe ich mit dem Teppich in unserer Mietwohnung große Probleme. Kann ich vom Vermieter verlangen, diesen zu entfernen?

Nein, das können Sie nicht. Sie können allerdings mit dem Vermieter eine andere vertragliche Regelung treffen. Sie entfernen den Teppich in Eigeninitiative, müssten dann aber bei einem etwaigen Auszug den Urzustand wieder herstellen.

■ Verträge: Ich will eine neue Wohnung mieten. Der Vermieter verlangt aber, dass ich einen Vertrag für zwei bis drei Jahre abschließe. Kann er das?

Mietverträge sind Verhandlungssache. Vereinbar ist vieles, vorausgesetzt beide Parteien sind damit einverstanden. Wenn Sie mit der geforderten Bindung nicht einverstanden sind, dann hilft nur zähes Verhandeln oder die Suche nach einer anderen Wohnung.



Thomas Köhler, Mieterverein „Viadrina“ Frankfurt (O.)

■ Möbel: Als wir vor zehn Jahren hier im Block in unsere Wohnungen einzogen, waren auch Küchenmöbel eingebaut. Der Vermieter sagte damals allen, dass diese nach zehn Jahren abbezahlt seien, wir bis dahin monatlich erst 20 Mark, dann etwas mehr als zehn Euro dafür zu zahlen hätten. Jetzt haben wir mehrmals schon alle schriftlich angefragt, aber die Position ist noch in den Zahlungen enthalten. Was können wir tun?

Das ist problematisch, wenn diese zeitgebundene Abzahlung nicht in den Verträgen schriftlich festgehalten ist. Dann zahlen Sie dauerhaft diese Mietposition, auch wenn rein rechnerisch die Küchenmöbel schon mehrfach abbezahlt sein sollten.

Wir ziehen in eine neue Wohnung. Woran ist die Kautio gebunden?

Die Kautio beträgt drei Monatsmieten, richtet sich also nach der Miethöhe. Andere Dinge wie die Wohnungsausstattung o.ä. spielen keine Rolle.

■ Fahrstuhl: Vor etwa zwei Jahren wurden wir gefragt, ob wir einen Fahrstuhl wünschen. Viele Mieter verneinten, gebaut wurde trotzdem. Jetzt sollen wir die Modernisierungsumlage zahlen und die Betriebskosten. Müssen wir das?

Ja. Die Frage an die Mieter vorher wird dem Vermieter zur Meinungsbildung gedient haben und Sie wissen ja nicht, wie viele sich positiv entschieden haben, so dass der Vermieter die Einbaumentcheidung dann gefällt hat. Der Fahrstuhl ist ein Wohnwert erhöhendes Merkmal und darf damit in Form der Modernisierungskosten umgelegt werden. Zusätzlich müssen dann auch die anfallenden Betriebskosten gezahlt werden.

■ Schönheitsreparaturen: In meinem Mietvertrag steht, dass ich Schönheitsreparaturen in einem bestimmten Abstand vorzunehmen habe. Ist diese Klausel eigentlich wirksam?

Starre Klauseln, die einen bestimmten Zeitabstand für Schönheitsreparaturen vorsehen, sind unwirksam. Das besagt auch ein BGH-Urteil aus dem Jahr 2006. Wenn allerdings der Zusatz „abhängig vom Zustand der Wohnung“ dabei steht, ist die Klausel zulässig.

■ Wohnfläche: Mein Vermieter hat kürzlich die Wohnung neu vermessen lassen. Ich habe dann die Größe ausgerechnet. Sie liegt etwa zweieinhalb Quadratmeter unter der in den Betriebskostenabrechnungen angegebenen Größe (im Mietvertrag ist nur die Zimmeranzahl aufgeführt). Kann ich jetzt etwas wegen der kleineren Wohnfläche unternehmen?

Die Abweichung der Wohnfläche liegt noch im zulässigen Rahmen von bis zu zehn Prozent, so dass Rückforderungen überzahlter Grundmiete nicht möglich sind. Sie können aber die Korrektur aller Betriebskostenabrechnungen auf Basis der korrekten Wohnfläche verlangen, bei denen die Einwendungsfrist (12 Monate) noch nicht abgelaufen ist. Betriebskostenabrechnungen müssen mit der tatsächlichen Wohnfläche der Wohnung und des Hauses erfolgen. Auch die Reduzierung der Wohnfläche des Hauses auf die bewohnte Fläche (Fläche ohne Leerstand) ist unzulässig.

■ Eigenkündigung: Ich wohne in einem denkmalgeschützten Areal. Unser Vermieter hat uns nun vor einiger Zeit mitgeteilt, dass das Haus baufällig ist und wir ausziehen müssten. Einen Termin hat er nicht gesetzt. Ich habe jetzt eine neue Wohnung in Aussicht und will kündigen ...

Das sollten Sie sich gut überlegen. Denn wenn Sie die Wohnung jetzt selbst kündigen, wird Ihnen der Vermieter die Umzugskosten nicht erstatten. Dazu ist er aber verpflichtet, wenn Sie wegen der Baufälligkeit ausziehen müssen. Sprechen Sie mit dem Vermieter, dass Sie eine andere Wohnung in Aussicht haben und versuchen Sie ihn zu einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses zu bewegen, um damit eine Übernahme der Umzugskosten durch den Vermieter zu erreichen.

■ Erhöhung: Wir haben eine Mieterhöhung von rund 25 Euro bekommen, obwohl wir in einem unsanierten Haus wohnen. Unsere Wohnung liegt an der Außenwand und durch die schlechte Dämmung ist es immer kalt. Da kann man doch die Miete nicht erhöhen ...

Die schlechte Wärmedämmung ist ein (abstellbarer) Mangel, der aber bei einer Mieterhöhung keine Rolle spielt. Wenn die Mieterhöhung (Grundmiete) nicht mehr als 20 Prozent innerhalb von drei Jahren beträgt, der Vermieter Vergleichswohnungen aufweisen kann bzw. die neue Miete innerhalb der Spannen des Mietspiegels liegt, dann ist die Mieterhöhung vom Grunde her erst mal nicht unberechtigt. Sie müssten dann der Mieterhöhung (ganz oder teilweise) schriftlich zustimmen.

Sie sollten den Vermieter aber

MOZ-Telefonaktion: Leser fragen zum Mietrecht

Ärger um Mieterhöhungen, Fläche, Kautio

schriftlich auffordern, die bestehenden und seit Jahren hinzugenommenen Mängel bis zu dem Tag der Mieterhöhung abzustellen, d.h. auch etwas gegen die schlechte Wärmedämmung zu unternehmen. Durch die Mieterhöhung leben Minderungsrechte wieder auf, die Ihnen durch langjährige Duldung verloren gegangen sind. Unternimmt der Vermieter nichts, haben Sie so die Möglichkeit, die Grundmiete angemessen zu kürzen, bis der Mangel behoben ist. Die Mietminderung wird durch die Höhe der Mieterhöhung begrenzt und kann im günstigsten Fall die Mieterhöhung völlig kompensieren.

■ Instandsetzung: 1981 wurde das Bad unserer Wohnung gefliest. Alle Nachmieter haben die Fliesen übernommen, so auch wir, als wir vor einigen Jahren die Wohnung bezogen. Jetzt lösen sich die Fliesen. Der Fliesenleger sagt, die Fliesen ersetzen reicht nicht, die Wannenverkleidung muss völlig neu aufgebaut werden. Diese Kosten will der Vermieter nicht übernehmen, nur den Abriss. Ist er damit im Recht?

Wenn Sie die Wohnung mit dem gefliesten Bad angemietet und die Fliesen nicht dem Vormieter abgekauft haben, dann ist der Vermieter für die Instandhaltung und Instandsetzung zuständig. Bestehen Sie darauf und setzen ihm schriftlich eine Frist!

■ Untermieter: Wir wollen einen Teil unserer Wohnung untervermieten. Müssen wir den Vermieter dafür um Zustimmung bitten und wohin zahlt der Untermieter das Geld?

Ja, Sie müssen den Vermieter davon in Kenntnis setzen und seine Zustimmung einholen, falls nicht anderes im Mietvertrag vermerkt ist. Den Vertrag mit dem Untermieter schließen Sie und Sie bekommen auch die Miete. Die Gesamtmiete der Wohnung zahlen Sie als Hauptmieter wiederum an den Vermieter.

■ Müllgebühren: Ich bezahle für meine schwarze Tonne etwa 44 Euro im Jahr Müllgebühren. Nun habe ich aber ausgerechnet, dass ich nur 20 bis 25 Euro zahlen müsste, weil ich die Tonne ja höchstens viermal im Jahr rausstelle ...

Haben Sie auch alle Kostenpositionen berücksichtigt? Die Müllgebühren setzen sich in der Regel aus drei Positionen zusammen: der Grundgebühr, den Ziehungen und dem Gewicht des Mülls in der Tonne. Die Differenz zwischen dem, was sie zahlen, und dem, was Sie errechnet haben, könnte aus der Zahl der Zwangsziehungen resultieren. Vielerorts wird eine Mindestanzahl von Ziehungen berechnet (in Frankfurt sind es z. B. zwölf im Jahr), egal wie oft Sie die Tonne tatsächlich hinausstellen. Erkundigen Sie sich in Ihrer Gemeinde, wie dort die Kosten sich zusammensetzen und ob bei Ihnen auch eine Mindestanzahl von Ziehungen berechnet wird.

■ Hartz IV: Ich bin Hartz IV-Empfänger. Jetzt habe ich vom Vermieter eine Mieterhöhung zugeschickt bekommen. Das JobCenter hat mich aufgefordert, mir einen Beratungshilfschein zu besorgen und mit Hilfe eines Rechtsanwalts mich gegen die Mieterhöhung zu wehren. Muss ich die Gerichts- und Anwaltskosten dann selbst tragen, wenn ich verliere?

Die Verfahrensweise des JobCenters ist etwas ungewöhnlich. Sie müssen nicht klagen oder sich auf eine Klage einlassen, nur damit das JobCenter Geld sparen kann, weil es vermutet, dass die Mieterhöhung nicht rechtens ist. Denn wer den Prozess verliert, der muss auch die Gerichts- und Anwaltskosten zahlen. Wenn Sie sich auf eine gerichtliche Auseinandersetzung einlassen, dann sollte das JobCenter Ihnen vorher schriftlich die Übernahme aller anfallenden Kosten zusichern, falls der Prozess wider allen Erwartungen doch verloren geht und Sie die Kosten tragen müssen. (AKG/KM)



Barbara-Ella Klamandt, Mieterverein „Viadrina“, Frankfurt (Oder). MOZ-Fotos: Akg

Mietfragen zum Nachlesen



Druckfrisch gibt es jetzt Rechtshilfe mit dem übersichtlichen Nachschlagewerk „ABC des Mietrechts“ (Verlag Walhalla, 256 S., 9,95 Euro). In dem Buch findet der Leser

verständlich erklärt alle wichtigen Fragen, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben können, etwa Nebenkosten, fristlose Kündigung, Mietminderung, -erhöhung, Renovierungsarbeiten oder Schönheitsreparaturen. Zahlreiche Querverweise gewährleisten eine umfassende Information und das auf dem aktuellen gesetzlichen Stand ausgewogen dargestellt für beide Parteien.

An Mieter und Vermieter wendet sich auch der neue Ratgeber „Mieten und vermieten“ der Autorin Kornelia Reinke (Verlag Cornelsen, 134 S., 6,95 Euro). Ziel dieses Buches ist es, beiden Mietparteien nützliche, praktische Tipps zu geben, denn nur wer seine

Rechte und Pflichten kennt, wird in der Lage sein, einvernehmliche Lösungen zu entwickeln. So kann auch in Konfliktfällen der Gang zum Gericht vermieden werden.

