

VERKAUF · MODERNISIERUNG · MIET-ERHÖHUNG

Welche Rechte habe ich
als Mieterin/Mieter ?





Liebe MieterInnen!

Hiermit überreichen wir Ihnen eine kleine Broschüre zu den Rechten von MieterInnen. Sie soll Ihnen helfen, wenn der Vermieter z.B. eine Mieterhöhung ankündigt.

Die Adler Real Estate AG hat angekündigt, die etwa 1.100 Wohnungen in Grone-Süd und Grone-Nord zu modernisieren. Dafür erwarten sie etwa 2 €/qm mehr Miete als heute, die Sie zahlen müssen. Andere Vermieter arbeiten genauso.

Wir denken, dass es Zeit ist, die Rechte von MieterInnen, bekannt zu machen. Deshalb haben wir uns entschlossen, die Ihnen jetzt vorliegende Broschüre herauszugeben. Es sind nur erste Hinweise, was den Vermietern erlaubt ist – und was nicht erlaubt ist. In Streitfällen empfehlen wir dringend, den Mieterverein Göttingen zu kontaktieren.

Wir bedanken uns bei dem Verfügungsfonds „Aktiv für Grone“ und den „Grobianen“ für die finanzielle Unterstützung, ohne die eine Herausgabe nicht möglich gewesen wäre. Wir bedanken uns auch bei der Arbeitsgruppe der Göttinger Werkstätten, die dem vorliegenden Text eine ‚leichte Sprache‘ gegeben hat.

Christa Siebecke
Stellvertretende Vorsitzende
des Vereins zur Förderung interkultureller
Nachbarschaft in Grone e.V. (IN Grone)





Geleitwort

Als Mitglied des Ortsrates war ich von Anfang an dabei, die Praktiken der Adler Real Estate AG zu kritisieren: Sowohl die skandalösen Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2016, aber auch die angekündigten Mieterhöhungen um 2 €/qm nach einer Modernisierung waren und sind der Grund dafür, dass ich mich verpflichtet fühle, mich im Rahmen meiner Ortsratstätigkeit zu engagieren.

Wobei eines klar ist: So lange Wohnraum in privaten Händen liegt, haben gewählte Gremien nur wenig Chancen, hier effektiv einzugreifen. Deshalb gilt es, sich dafür einzusetzen, dass möglichst viele Wohnungen in öffentlicher oder zumindest gemeinnütziger Hand sind bzw. bleiben, denn: Investoren wollen Rendite und MieterInnen wollen bezahlbare Wohnungen: Beides geht nicht!

In diesem Sinn begrüße ich die Initiative des Vereins „IN Grone“, mit dieser Broschüre Hilfe anzubieten, damit wenigstens die größten Rechtsverstöße gestoppt werden können.

Hendrik Falkenberg
Mitglied des Ortsrates Grone





**1. Das Haus, in dem ich wohne,
wird verkauft ...❖**

1.1 Muss ich bei Verkaufsabsichten meines Vermieters eine Besichtigung durch Kauf-Interessenten dulden?

Eine Besichtigung müssen Sie grundsätzlich dulden. Allerdings müssen bestimmte Regeln eingehalten werden (z.B. rechtzeitige Ankündigung), und Ihre Interessen berücksichtigt werden (z.B. Arbeitszeiten). Ihre Privatsphäre muss respektiert werden (der Vermieter darf z.B. keine Fotos machen).

1.2 Ist nach dem Verkauf mein Miet-Verhältnis beendet? Muss ich einen neuen Miet-Vertrag unterschreiben?

Ein Verkauf ändert nichts am Miet-Verhältnis. Der bestehende Miet-Vertrag bleibt gültig und wird einfach mit dem neuen Eigentümer fortgesetzt. Wenn Sie einen neuen Vertrag unterschreiben, riskieren Sie eventuell Verschlechterungen der Vertrags-Bedingungen.

1.3 Wer ist wann für was zuständig?

Der Käufer wird erst mit dem Eintrag ins Grundbuch Ihr neuer Vermieter. Ab diesem Zeitpunkt kann er Miet-Erhöhungen und Kündigungen aussprechen. Und ist Ansprechpartner für Mängel-Anzeigen. Ausnahme: Der Verkäufer kann den Käufer bereits vor dem Grundbuch-Eintrag bevollmächtigen, einzelne oder alle Vermieter-Rechte auszuüben. So oder so, lassen Sie sich auf jeden Fall schriftliche Nachweise der Änderungen vorlegen.

1.4 Ab wann muss ich an den neuen Eigentümer die Miete überweisen?

Für die Miet-Zahlungen gilt dasselbe wie bei 1.3.: Achten Sie genau auf das Datum des Vermieter-Wechsels. Überweisen Sie danach nur an den neuen Vermieter.

1.5 Was passiert mit meiner Kautions?

Nach einem Verkauf haften sowohl alter als auch neuer Eigentümer für die Mietsicherheit. Die Mieter sollten sich dennoch vom neuen Eigentümer bestätigen lassen, dass dieser die Mietsicherheit erhalten hat.

2. Umwandlung in Eigentums-Wohnungen ...



Einblick in die Heizkosten-Abrechnung

Fordert der Vermieter Heizkosten nach, darf der Mieter Einblick in alle Rechnungen und Belege fordern – auch die der Nachbarn. Denn die Beweis-Last für die richtige Erfassung, Zusammen-Stellung und Verteilung aller angefallenen Betriebs-Kosten liegt beim Vermieter. Weigert der sich, dem Mieter Einsicht zu gewähren, muss der Mieter nichts nachzahlen.

Bundesgerichtshof, VIII ZR 189/17

2.1 Was bedeutet Umwandlung? Welche Folgen hat sie für mich?

Wenn bestimmte baurechtliche Anforderungen erfüllt sind, kann ein Mehrfamilien-Mietshaus in ein Haus mit Eigentums-Wohnungen umgewandelt werden. Die einzelnen Wohnungen können dann unterschiedlichen Personen gehören. Es besteht auch die Möglichkeit, dass der neue Eigentümer Eigen-Bedarf anmeldet und selbst dort einziehen möchte.

2.2. Habe ich ein Vorkaufs-Recht?

Beim ersten Verkauf nach der Umwandlung haben Sie das Recht, den Vertrag mit dem Käufer zu übernehmen und die Wohnung zum dort ausgehandelten Preis zu kaufen.

2.3 Darf der neue Eigentümer sofort wegen Eigen-Bedarfs kündigen oder gelten hier besondere Regeln?

Der Käufer kann drei Jahre lang nicht wegen Eigen-Bedarfs kündigen. Anschließend kann er mit üblicher Frist (zwischen 3 und 9 Monaten) kündigen (siehe ➔ Kapitel 7, Seite 17).

3. Modernisierungs-Maßnahmen ❖❖❖

3.1 Was ist Modernisierung? Was sind Erhaltungs-Maßnahmen?

Modernisierungen sind unter anderem „Maßnahmen zur Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnung“ (z.B. Anbau Balkon) sowie solche, die zur Energie-Einsparung führen. Der Vermieter kann solche Maßnahmen durchführen, in der Regel muss er dies jedoch nicht. Im Gegensatz dazu werden bei Instandsetzungen Schäden oder Mängel in der Wohnung beseitigt. Hierzu ist der Vermieter verpflichtet.

3.2 Müssen die Arbeiten angekündigt werden?

Modernisierungen müssen spätestens drei (3) Monate vor Beginn der Maßnahme schriftlich (zum Beispiel per Brief oder per E-Mail) mitgeteilt werden. Darin müssen die Art, der voraussichtliche Umfang und die Dauer der Arbeiten angegeben werden.

3.3 Was muss ich dulden? Kann ich Härte-Gründe einwenden?

Eine Modernisierung muss in aller Regel geduldet werden. Ausnahmen gibt es nur bei Härte-Fällen (z.B. Arbeiten sind wegen Krankheit des Mieters unzumutbar oder eine geplante Änderung des Wohnungs-Grundrisses ist für Mieter inakzeptabel u.a.). Die zu erwartende Miet-Erhöpfung spielt bei der Duldung der Arbeiten keine Rolle; ob und wie viel der Vermieter später die Miete erhöhen kann, wird in → Kapitel 5 erläutert.

3.4 Ist eine Luxus-Modernisierung erlaubt?

Nein, unnötige, unzumutbare oder mit überhöhten Aufwendungen verbundene Arbeiten muss der Mieter nicht dulden.

3.5 Welche Rechte habe ich bei Modernisierungs-Maßnahmen?

Bei erheblichen Beeinträchtigungen kann die Miete gemindert werden (Bei Modernisierungen, die der Energie-Einsparung dienen, erst ab dem 4. Monat). Der Vermieter muss Aufwendungen z.B. für Reinigungs-Arbeiten, erhöhten Strom-Verbrauch oder eine Ersatz-Wohnung erstatten.

3.6 Was kann ich machen, wenn mein Vermieter ohne ausreichende Information der Mieter eigenmächtig mit den Arbeiten beginnt?

Unangemeldet an der Haustür klingelnde Handwerker müssen Sie nicht reinlassen. Unangekündigten Arbeiten außerhalb Ihrer Wohnung sollten Sie widersprechen, um sich die Möglichkeit offenzuhalten, eventuelle Miet-Erhöfungen abzuwehren. Unter Umständen besteht die Möglichkeit, eine einstweilige Verfügung bei Gericht zu erwirken.

4. Wohnungs-Mängel und Miet-Minderung ❖

4.1 Was ist ein Mangel?

Ein Mangel liegt vor, wenn der nach den mietvertraglichen Regelungen vorausgesetzte Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt ist (z.B. Schimmel-Befall).

4.2. Muss ich den Mangel dem Vermieter mitteilen? Muss ich ihn beweisen?

Ein Mangel muss dem Vermieter immer sofort angezeigt werden. Aus Beweis-Gründen sollte dies schriftlich mit genauer Beschreibung des Sachverhalts erfolgen. Im Zweifel muss der Mieter den Mangel beweisen. Erwidert der Vermieter, dass der Mangel (z.B. Schimmel) vom Mieter selbst verursacht wurde, muss der Vermieter dies beweisen (z.B. Sachverständigen-Gutachten).

4.3 Was kann ich machen, wenn der Vermieter nicht reagiert?

Als Druckmittel können Mieter nach Ankündigung einen Teil der Miete vorläufig zurückhalten und diesen Betrag erst nach der erfolgten Reparatur überweisen. Außerdem können Sie nach Fristsetzung die Reparatur selbst durchführen lassen und die Kosten mit der Miete verrechnen. Kommt dies z.B. wegen der Höhe der Kosten nicht in Betracht, können sie den Vermieter auf Durchführung der Reparaturen verklagen. In allen Fällen sollten Sie sich frühzeitig rechtlichen Rat einholen.

4.4 Bei welchen Mängeln kann ich die Miete mindern?

Es muss eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnwerts vorliegen. Ausgeschlossen ist eine Minderung bei geringfügigen Mängeln (z.B. Haar-Risse an der Zimmerdecke), bei Kenntnis des Mangels bei Einzug oder bei eigener Verursachung.

4.5 In welcher Höhe kann ich mindern? Was mache ich, wenn der Mangel mitten im Monat auftritt?

Die Minderung wird von der Brutto-Miete (inklusive aller Betriebskosten) berechnet. Dem Vermieter sollte mit der Mängel-Anzeige mitgeteilt werden, dass die Miete gemindert oder deren Zahlung unter den Vorbehalt der Minderung gestellt wird. Hinsichtlich der Höhe sollte auf jeden Fall rechtlicher Rat eingeholt werden. Eine zu hohe oder unberechtigte Minderung kann erhebliche Nachteile zur Folge haben. bis zur Kündigung der Wohnung! Sie können eine Miet-Minderung ab dem Tag geltend machen, an dem Sie dem Vermieter den Mangel angezeigt haben. Möchten Sie nicht sofort mindern, sollten Sie mit der Mängel-Anzeige die Miet-Zahlungen unter den Vorbehalt der Minderung stellen. So verlieren Sie bei längerem Zögern nicht das Minderungs-Recht. Zu viel gezahlte Miete können Sie dann mit einer der nächsten Miet-Zahlungen verrechnen.

5. Miet-Erhöpfung nach Modernisierung ...

5.1 Wie hoch darf die Miet-Erhöpfung ausfallen? Wie lange gilt sie?

Nach Abschluss der Arbeiten können 11% der Modernisierungs-Kosten auf die Jahres-Miete umgelegt werden. Die Miet-Erhöpfung gilt unbefristet und ist auch dann weiter zu zahlen, wenn der Vermieter die Modernisierungs-Kosten durch die Erhöhung wieder erwirtschaftet hat.

5.2 Welche Kosten der Modernisierung sind *nicht* umlagefähig?

Fällige Instandhaltungs-Kosten, Förder-Mittel, Finanzierungs-, und Verwaltungs-Kosten gehören nicht zu den umlage-fähigen Kosten. Sie können nicht vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden.

5.3 Müssen Maßnahmen zur Energie-Einsparung zu einer Heizkostensparnis führen?

Ja, allerdings genügt es, dass überhaupt Energie eingespart wird. Die Miet-Erhöhung kann die Heizkosten-Ersparnis des Mieters übersteigen.

5.4 Ist eine Miet-Erhöhung ausgeschlossen, wenn sie für den Mieter eine finanzielle Härte bedeutet?

Grundsätzlich ja. Nicht berücksichtigt wird die finanzielle Härte jedoch, wenn die Wohnung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird oder der Vermieter zur Umsetzung der Maßnahmen gesetzlich oder behördlich verpflichtet ist (z.B. Dämmung von bestimmten Geschoss-Decken).

5.5 Wie muss eine Miet-Erhöungs-Erklärung aussehen?

Die Miet-Erhöhung muss schriftlich mitgeteilt werden. Darin muss die monatliche Erhöhung aufgrund der tatsächlichen Kosten für die einzelne Wohnung berechnet und erklärt werden.

5.6 Ab wann muss die neue Miete gezahlt werden?

Die neue Miete ist ab dem 3. Monat nach Zugang der Erhöhungs-Erklärung zu zahlen. Wenn der Vermieter die Modernisierung nicht oder nicht ordnungsgemäß angekündigt hat, verlängert sich diese Frist um 6 Monate. Oder wenn die tatsächliche Miet-Erhöhung gegenüber der Ankündigung um mehr als 10% nach oben abweicht.

6. Miet-Erhöhung und Vergleichs-Miete ...



6.1 Wann kann mein Vermieter die Miete erhöhen?

Der Vermieter kann eine Erhöhung verlangen, wenn die Miete 12 Monate unverändert geblieben ist und unter der örtlichen Vergleichs-Miete liegt. Dabei darf die Miete – in Göttingen – innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 15 % steigen (bis zum 30.11.2021). Darunter fallen nicht Erhöhungen wegen Modernisierungen oder gestiegener Betriebs-Kosten.

6.2 Wie muss eine Miet-Erhöhung aussehen?

Eine Miet-Erhöhung muss schriftlich verlangt werden (Mieterhöhungs-Verlangen). Auf einen Anruf oder ein Gespräch im Treppenhaus müssen Sie nicht reagieren. Der Vermieter muss die Erhöhung begründen und Bezug nehmen auf:

- a. Mietspiegel
- b. Miet-Datenbank
- c. Vergleichs-Wohnungen oder
- d. Sachverständigen-Gutachten.

6.3 Welche Rechte habe ich, wenn ich ein Erhöhungsschreiben erhalten habe?

Die Miet-Erhöhung wird nur wirksam, wenn Sie ihr zustimmen (auch mündlich möglich!). Sie können bis zum Ende des übernächsten Monats nach Erhalt des Erhöhungs-Schreibens überlegen (Überlegungs-Frist). Mit Beginn des dann folgenden Monats ist die erhöhte Miete zu zahlen. Ist das Miet-Erhöhung-Verlangen nur teilweise berechtigt, sollten Sie ihm auch nur in diesem Umfang zustimmen und die weitere Erhöhung verweigern. Stimmen Sie der Erhöhung nicht oder nur teilweise zu, kann der Vermieter innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist auf Zustimmung klagen. Lässt er diese Frist verstreichen, bleibt die Miete so, wie sie ist. Der Vermieter kann dann nur ein neues Erhöhungs-Verlangen mit einer neuen Frist versenden.

Beispiel: Erhält der Mieter das Erhöhungs-Schreiben am 15. Februar, so endet die Überlegungs-Frist am 30. April. Die erhöhte Miete ist ab 1. Mai zu zahlen.



7. Kündigung
durch den Vermieter ...

7.1 Kann ein neuer Vermieter meinen Miet-Vertrag kündigen?

Eine Kündigung kann nicht allein damit begründet werden, dass das Haus umfassend modernisiert werden oder in Eigentums-Wohnungen umgewandelt werden soll. Oder auch nur, weil es einen neuen Eigentümer gibt. Der neue Vermieter kann dagegen kündigen, wenn er die Wohnung für sich oder einen Familien-Angehörigen oder Haushalts-Angehörigen benötigt. Er muss dabei konkrete Personen und Umstände benennen (Eigen-Bedarf).

7.2 Wie muss die Kündigung aussehen?

Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen und eigenhändig unterschrieben sein. Wird sie von einem Vertreter (Hausverwalter oder Rechtsanwalt) erklärt, muss eine Original-Vollmacht des Eigentümers beigelegt sein. Es reicht nicht aus, die Kündigung per Fax zu schicken.

7.3 Welche Fristen muss mein Vermieter beachten?

Die Kündigungs-Frist beträgt 3 Monate und verlängert sich bei einer Wohndauer von über 5 bzw. 8 Jahren jeweils um 3 Monate. (Zur Kündigungs-Sperrfrist bei Umwandlung siehe → Kapitel 2, Seite 6.)

7.4 Welche Rechte habe ich im Fall der Kündigung?

Wenn bei Ihnen besondere Härtegründe vorliegen (z.B. hohes Alter, schwere Erkrankung, bevorstehendes Examen oder Fehlen angemessenen Ersatz-Wohnraums), können Sie Widerspruch gegen die Kündigung einlegen. Das Miet-Verhältnis wird dann für eine angemessene Zeit fortgesetzt; eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit gibt es nur in seltenen Ausnahmefällen.

Diese Broschüre kann keine Rechtsberatung im Einzelfall ersetzen. Wenn Sie konkrete Fragen haben, wenden Sie sich bitte an den

Mieterverein Göttingen

Barfüßerstraße 10, 37073 Göttingen

Tel. 0551/579 52, www.mieterverein-goettingen.de

Der Beitrag lohnt sich – guter Rat ist unbezahlbar.

Verein für interkulturelle Nachbarschaft in Grone e.V. ❖❖❖





Der „**Verein für interkulturelle Nachbarschaft in Grone e.V.**“ (**IN Grone**) wurde im Juli 2008 von 24 Menschen gegründet. Alle arbeiteten oder wohnten in Grone. Sie wollten damit helfen, Fremdenfeindlichkeit abzubauen und neofaschistischen Tendenzen vorbeugen.

Der Verein macht Aufklärungsarbeit in Form von öffentlichen Veranstaltungen, Kulturangeboten, Seminaren und Exkursionen sowie mit schriftlichen Informationen und Bildungsangeboten.

Wir denken, dass diese Broschüre so ein Bildungs-



angebot für Mieterinnen und Mieter sein kann, die genau diese Hilfe benötigen. Dabei ist es egal, welche Nationalität sie haben und ob sie in Grone oder anderswo wohnen.

Wenn wir in dieser Broschüre für Gruppen von Menschen (z.B.

Mieter) nur die männliche Form verwenden, dann tun wir dies bewusst. Wir wollen dadurch die Lesbarkeit erhalten, auch im Sinne der ‚leichten Sprache‘, in der dieses Heft gehalten ist. Selbstverständlich sind immer auch Frauen und sich nicht geschlechts-spezifisch definierende Menschen gemeint.

Spendenkonto:

IN Grone e.V., IBAN DE06 2605 0001 0000 1697 22, Sparkasse Göttingen
(Auf Wunsch können Spendenquittungen für das Finanzamt ausgestellt werden)

Impressum:

HerausgeberIn: IN Grone e.V., c/o Nachbarschaftszentrum Grone, Deisterstraße 10, 37081 Göttingen

v.i.S.d.P.: Gunnar Siebecke, Harzstraße 13, 37081 Göttingen

Gesamtherstellung: AktivDruck, Schmaligweg 8, 37079 Göttingen, 0551/6 70 65, service@aktivdruck.com

gedruckt auf Recyclingpapier aus 100% Altpapier mit mineralöl- und schwermetallfreien Druckfarben

Fotos: Rainer Recke/9HR fotografik GbR, Göttingen (mit Ausnahme Portrait Christa Siebecke, S. 2 und Vonovia-Baustelle, Ebersdorfer Straße, S. 12)



4 Zi, Kü, Ba, 13,20 €/m² kalt,
naturnahe Lage
leicht renovierungsbedürftig
(Mieter-Eigenleistung),
sofort bezugsfertig