

Immobilienbesitzer/-innen profitieren von unserer Unwissenheit

Mieterhöhungen, die resigniert hingenommen werden, Kündigungen, denen man ohnmächtig nachkommt und gesundheitsschädigende Wohnbedingungen, die aus Angst vor mangelnden Alternativen ausgehalten werden. Denn bezahlbare Wohnungen sind Mangelware. Das Geschäft mit der Ware Wohnraum boomt, weil die Kredite für Zinsen von der Europäischen Zentralbank künstlich niedrig gehalten werden. Die, die Geld haben, legen ihr Vermögen in Immobilien an. Um mehr Profit aus dieser Anlage zu pressen, wird an der Mietschraube gedreht. Die Konsequenzen für die überwiegende Mehrheit der Menschen, die nicht das Glück hatte, in den Besitz von Immobilien oder anderem Kapital zu kommen, also die lohnabhängige Klasse, sind horrenden Mieten und kaum bezahlbarer Wohnraum, der auch noch ausreichend Platz und zeitgemäße Ausstattung bietet. Es herrscht die Angst, keine Wohnung mehr auf dem Markt zu ergattern, im Hauen und Stechen auf dem Wohnungsmarkt gegen jemand zu verlieren, der mehr Einkommen hat, weniger Kinder, einen festen Job statt einer Befristung oder einer Anstellung bei einer Leiharbeitsfirma. Und genau diese Angst soll uns klein, ohnmächtig und gefügig machen, zielt darauf ab, dass wir jede Frechheit und jede Schikane von Seiten der VermieterInnen hinnehmen sollen.

Das Wissen um unsere Rechte ist Grundvoraussetzung diesen Zustand zu durchbrechen. Der Flyer soll über Grundzüge der gängigsten Mietprobleme informieren. Vor allem aber ist er ein weiterer Anstoß, das eigene Mietverhältnis mit anderen Augen zu sehen. Wir Mieter/-innen wollen hier und heute anfangen, dem Machtverhältnis der Eigentümer/-innen ein neues Selbstbewusstsein entgegenzusetzen: Kämpferisch, widerständig, solidarisch und unbequem statt ohnmächtig, isoliert und resigniert.

Dieser Flyer beinhaltet lediglich eine Auswahl wichtiger Informationen. Das Mietrecht umfasst natürlich sehr viel mehr und es ist unerlässlich, den Einzelfall genau zu prüfen. In Nürnberg nimmt sich zum Beispiel „Mieter helfen Mietern e.V.“ mit viel Erfahrung und Wissen Problemen rund ums Mietrecht an. Mitglied werden, lohnt sich also.

Der Mietverein ist außerdem ein wichtiger Schritt um heraus aus der Isolation zu kommen. Der Verein bietet zum Beispiel auch Unterstützung bei Hausversammlungen an, so dass man dort besprechen kann, wie man sich gemeinsam wehren kann.

Anlaufstellen sind:

Mieter helfen Mietern: Kirchenweg 61. Tel.: 0911 / 397077

MhM – Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.:

Donnerstag, von 17 bis 19 Uhr im Nachbarschaftshaus Gostenhof, Zimmer 208

Deutscher Mieterbund: Schlehengasse 10. Tel.: 0911 / 22029

1. Modernisierung:

Gerade in einem Stadtteil, der so massiv aufgewertet wird, wie Gostenhof, sanieren immer mehr Hausbesitzer/-innen ihre Wohnungen und Häuser um den Wert des Wohnraums zu steigern – also letztlich mehr Miete aus uns rauszupressen. Vorsicht ist an dieser Stelle geboten! Denn viele Vermieter/-innen springen lediglich auf den Trend auf, lackieren hier ein wenig, tauschen hier ein marodes Fenster aus oder lassen das Treppenhaus streichen nur um die Miete letztlich trotzdem zu erhöhen. In der Umfrage sagten über 80% „Das ist eine Frechheit!“ Und sie haben Recht!

1.1. Mieterhöhung bei Modernisierung:

Instandhaltung, Reparaturen etc. sind KEINE Modernisierungsmaßnahmen und berechtigen NICHT zur Mieterhöhung! Sie sind selbstverständliche Aufgaben des Vermieters!

Modernisierung findet dann statt, wenn nach der Renovierung mehr Energie gespart wird, Wasser gespart wird, der Gebrauchswert nachhaltig gesteigert wird, das allgemeine Wohnverhältnis verbessert wird oder neuer Wohnraum entsteht.

Auch hier finden sich schwammige Aussagen und es ist immer ratsam, sich beim Mietverein genauer zu informieren. Aber immer mehr Vermieter/-innen versuchen die 11% Mietersteigerung, die durch die Modernisierung nun verherenderweise legal sind, für jeden Handgriff zu erschleichen.

1.2. Zustimmung

Gegen die Modernisierungsmaßnahmen an sich vorzugehen ist quasi unmöglich. Prinzipiell ist diese von der Gesetzgebung gedeckt – vorausgesetzt es handelt sich wirklich um eine Modernisierung (siehe 1.1.). Man kann aber einen Härtefall geltend machen, wenn bei Mieter/-innen zum Beispiel hohes Alter, Krankheiten, Invalidität vorliegt oder die zu erwartende Miete nach der Modernisierung 30% über dem Nettohaushaltseinkommen liegt. Allerdings kann man einen Härtefall nur noch nach Durchführung der Modernisierung und vor Umlage der Kosten auf die Mieter/-innen geltend machen. Auch in diesem Fall, sollte man dies aber auf jeden Fall gemeinsam mit dem Mietverein durchführen!

1.3 Ankündigung

Der Vermieter/die Vermieterin muss die Modernisierung drei Monate vorher ankündigen, ebenso wie den voraussichtlichen Umfang, Beginn und Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung.

2. Mietminderung

Während der Umfrage berichteten etliche Mieter/-innen von unhaltbaren Zuständen in ihren Wohnungen. Schimmel, Mäuse oder gefährlich veraltete Elektrik sind in etlichen Häusern ein Problem und die Vermieter/-innen begnügen sich damit, die Mieten einzutreiben und kümmern sich nicht um die Missstände in den Wohnungen. Aus Angst vor Konsequenzen nehmen viele diese einfach hin. Eine Mietminderung ist ein erster Schritt dem zu begegnen. Ziel muss allerdings sein, die Missstände zu beseitigen.

2.1. Gründe für eine Mietminderung

Eine Mietminderung ist aus den verschiedensten Gründen möglich: Baulärm im Haus oder am Nachbargrundstück (außer bei Modernisierung), Heizungsausfall, Schimmel, Ungeziefer, Geruchsbelästigung, Missstände im Sanitäranlagenbereich etc.

In der Nachweispflicht ist der Vermieter/die Vermieterin! Das heißt, er/sie muss belegen, dass der Mangel von dem Mieter/der Mieterin verschuldet ist. Nicht umgekehrt!

2.2. Vorgehen

Wenn man eine Mietminderung anstrebt, sollte man in jedem Fall Kontakt zu einem Mietverein aufnehmen. Denn eine Mietminderung, die zu hoch ausfällt oder nicht rechtens ist, kann zur Kündigung führen! Wichtig ist es, sofort den Vermieter/die Vermieterin zu informieren. Dann sollte man zum Beispiel bei Baulärm ein Protokoll über das Ausmaß des Lärms führen, wobei auch Zeug/-innen Angaben machen können und auch sollten. Bei Mäusen im Haus sollte man zum Beispiel auflisten, wann und wo welche gesichtet wurden, welche Räume betroffen sind etc. Bei Schimmel sollte man ein Gutachten erstellen lassen, welches besagt, dass selbst durch regelmäßiges und richtiges Lüften der Raum nicht schimmelfrei gehalten werden kann.

3. Was tun bei drohendem Verkauf?

Bei dem zunehmenden Geschäft mit unserem Wohnraum, ist es wenig verwunderlich, dass immer mehr Immobilien verkauft werden um noch mehr Profit heraus zu pressen. Alteingesessene Mieter/-innen haben oft das Nachsehen, wenn Wohnungen in Eigentum „umgewandelt“ werden. Doch auch hier gibt es Rechte, mit denen man den neuen Eigentümer/-innen die Suppe ein wenig versalzen kann.

3.1 Wann darf der Vermieter/ die Vermieterin in die Wohnung?

Grundsätzlich gilt: Der Mieter/ die Mieterin übt das Hausrecht in seiner/ ihrer Wohnung aus. Dieses Hausrecht gilt auch gegenüber dem Vermieter/ der Vermieterin. Nur aus besonderem Anlass steht dem Vermieter/ der Vermieterin ein Recht zur Besichtigung und zum Betreten der Wohnung zu. Ein Besichtigungsrecht des Vermieters/ der Vermieterin besteht nur dann, wenn bestimmte Gründe vorliegen. In folgenden Fällen darf der Vermieter/ -in, selbstverständlich nur nach Ankündigung und mit Erlaubnis, die Wohnung betreten:

- um die Wohnung KaufinteressentInnen zu zeigen,
- zur Vorbereitung von Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen,
- zur Erforschung einer Schadensursache,
- bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für drohende Schäden,

- bei begründetem Verdacht der vertragswidrigen Nutzung (z.B.: Gewerbenutzung),
- zum Ablesen der Messvorrichtungen,
- zum Vermessen der Wohnung,
- um die Wohnung NachmietinteressentInnen zu zeigen, sofern das Mietverhältnis gekündigt wurde.

Aber er/ sie muss die Besichtigung auf jeden Fall anmelden. Bei erwerbstätigen Mieter/-innen mindestens zwei bis drei Tage vorher, bei erwerbslosen 24 Stunden vorher. Der Mieter/ die Mieterin darf aber auch ablehnen, wenn der Termin ungelegen ist, muss dann aber Alternativen vorschlagen. Dies ist vor allem empfehlenswert, wenn man Zeit gewinnen will um zu erfahren, wie man sich am Besten verhält, wenn man nicht will, dass die Wohnung verkauft wird.

Nur im Notfall (Wasserschaden etc.) dürfen sich Vermieter/-innen unangekündigt Zutritt zur Wohnung verschaffen. Alles andere ist Hausfriedensbruch!

3.2 Schlüssel

Der Vermieter/die Vermieterin darf nur mit Einverständnis des Mieters/der Mieterin einen Schlüssel zu der Wohnung besitzen. Wenn man bei Einzug oder später das Schloss austauscht, ist man folglich nicht gezwungen, dem Vermieter/der Vermieterin einen entsprechenden Schlüssel zur Verfügung zu stellen. Bei Auszug muss das alte Schloss allerdings wieder eingesetzt werden.

4. Kündigung wegen Eigenbedarf

Gerade in einem Stadtteil wie Gostenhof, mit dem Immobilienfirmen und Investor/-innen immer mehr Profit machen wollen, sind Kündigungen wegen Eigenbedarf an der Tagesordnung. Wenn alteingesessene Mieter/-innen durch zahlungskräftigere ersetzt werden sollen, ist der Eigenbedarf für die Eigentümer/-innen ein beliebtes Mittel. Oft geht das durch, weil die Mieter/-innen sich nicht zu wehren wissen. In vielen Fällen ist es für den Eigentümer/die Eigentümerin aber nicht so einfach, unliebsame Mieter/-innen schnell los zu werden. Die Meinung eines Mietervereins einzuholen, ist in jedem Fall ratsam!

4.1 Fehlerhafte Angaben

Eigentlich müssten Vermieter/-innen im Kündigungsschreiben gar keine Angaben über ihr Eigentum machen, tun sie es aber doch, so muss dies alles umfassen. Wird ein Grundstück oder eine Wohnung unterschlagen, ist die Kündigung wegen Eigenbedarf nichtig.

4.2 Schutz von Wohnraum

Wenn ein „normales“ Mietshaus in private Eigentumswohnungen zerstückelt wird, greift eine besondere Schutzklausel. Der neue Eigentümer/die neue Eigentümerin darf nicht umgehend Eigenbedarf geltend machen. Die Sperrfrist beträgt mindestens 3 Jahre. In Nürnberg sind es sogar 10 Jahre!

4.3 Fristverlängerung und Umzugskosten

Je nachdem wie lange man schon in der Wohnung wohnt, kann man zumindest die 3-monatige Kündigungsfrist verlängern. (Nach 5 Jahren um weitere 3 Monate und ab 8 Jahren nochmals um 3 Monate.) Zusätzlich kann man in manchen Fällen auch Umzugskosten geltend machen. Auch hier ist es ratsam, sich mit dem Mietverein zusammenzusetzen.

5. Mieterhöhung

Im Rahmen der Umfrage gaben einige an, in den vergangenen 2 Jahren Mieterhöhungen im Schnitt von 11% bekommen zu haben. Im Folgenden die wichtigsten Punkte, deren Nicht-Einhaltung eine Mieterhöhung unwirksam werden lässt:

Die Mieterhöhung muss immer schriftlich erfolgen.

Der Vermieter/ die Vermieterin darf frühestens nach Ablauf eines Jahres nach dem Einzug oder dem letzten Erhöhungsverlangen eine Mieterhöhung vorlegen. Unter Berücksichtigung der zweimonatigen Überlegungsfrist kann die Mieterhöhung frühestens nach 15 Monaten wirksam werden.

Mieterhöhungen sind nicht möglich bei vereinbarter Staffel- oder Indexmiete.

Der Vermieter/ die Vermieterin muss die Mieterhöhung immer begründen. Entweder mit einem Mietenspiegel oder drei Vergleichswohnungen oder einem Sachverständigengutachten oder einer Mietdatenbank. Mieterhöhungsverlangen mit anderen Begründungen (z.B.

wg. allgemeiner Teuerung) sind immer unwirksam.

Innerhalb von drei Jahren kann aufgrund der gesetzlichen Kappungsgrenze die Miete um maximal 20 Prozent steigen, aber nie die ortsübliche Vergleichsmiete überschreiten. In manchen Gemeinden, so auch in Nürnberg, Fürth, Erlangen, ist die Erhöhung innerhalb von 3 Jahren auf 15 Prozent begrenzt.

6. Betriebskostenabrechnung

Jede zweite Betriebskostenabrechnung ist fehlerhaft! Es lohnt sich also in jedem Fall diese gemeinsam mit dem Mietverein durchzugehen.

6.1 Neue Abrechnungsfrist

Bei den aktuellen Betriebskostenabrechnungen wirken sich die Änderungen der Mietrechtsreform aus, die im September 2001 in Kraft getreten ist. Die für die Mieter/-innen bedeutendste Änderung:

Spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode muss der Vermieter/die Vermieterin über die Betriebs- und Heizkosten abgerechnet haben. Hält er/sie die Frist nicht ein, kann bei einer verspäteten Abrechnung keine Nachforderungen mehr gestellt werden. Mieter/-innen können Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung bis zu 12 Monate im Nachhinein geltend machen – auch wenn der Vermieter/die Vermieterin eine andere Frist setzt.

Wenn wir besser über unsere Rechte Bescheid wissen, ist dies der unerlässliche Grundstock für unseren Widerstand. Das Wissen darum, was uns zusteht, ist der erste Schritt im Kampf um unseren Wohnraum, um unser Viertel und somit um einen wichtigen Teil unseres Lebens. Im Kapitalismus wird uns vorgegaukelt, dass es selbstverständlich sei, dass dem einem Häuser gehören und die anderen dafür zahlen müssen, um ein Dach über dem Kopf zu haben. Wenn wir diesen Zustand allerdings nicht mehr als naturgegeben anerkennen und nicht mehr bereit sind, um alles zu betteln, was uns zusteht, sondern dafür kämpfen, können wir der Ohnmacht, der Angst und der Vereinzelung solidarisches, geschlossenes und organisiertes Handeln entgegensetzen.

Stadtteilladen **Schwarze Katze** | Untere Seitenstr. 1 am Jamnitzerplatz
jeden Montag ab 19 Uhr: **Volksküche & Kneipe**
jeden Freitag ab 19 Uhr: **Kneipe**



Rechtstipps für mietrebellien

Unrechtmäßige Mieterhöhungen, Baulärm, Schimmel und andere katastrophale Zustände in Gostenhofer Wohnungen: Das sind die Geschichten, die uns bei der großen Umfrage „Gostenhof ist gefragt – Antworten müssen her!“ immer wieder begegnet sind. Von den über 1000 Befragten zu Themen, wie steigende Mieten, Verdrängung und Entscheidungen über unsere Köpfe hinweg, erzählten etliche am Rande horrende Erfahrungen mit ihren Vermieter/-innen. Wie bei der Pressekonferenz angekündigt, in deren Rahmen wir die Ergebnisse der Umfrage veröffentlicht haben, wollen wir mit diesem Informationsflyer einen weiteren Schritt in Richtung Widerstand wagen. Denn Wissen um das eigene Recht, das einen als Mieter/-in zusteht, ist der Beginn im Kampf für unsere Interessen.

Werdet aktive MieterInnen.

Eine Aktion der organisierten Autonomie und der Initiative Mietenwahnsinn stoppen

www.redside.tk



Vi.S.d.P.: S.Meier, Kochstr., Nbg.