

## Tipps zur Miete

Mieterhöhung, Modernisierung, Eigentümerwechsel - Gründe für Stress mit dem Vermieter gibt es genug. Allzu oft geben wir Mieterinnen und Mieter klein bei. Schließlich ist der Wohnungsmarkt in der vierteuertesten Stadt Deutschlands (F+B Mietspiegelindex 2016) ohnehin so angespannt, dass man es sich mit seinem Vermieter lieber nicht verscherzt. Die Immobilienbesitzer profitieren aber auch von unserer Unwissenheit, denn die eigenen Rechte zu kennen ist die Voraussetzung, um sich erfolgreich zu wehren. Das deutsche Mietrecht ist komplex und Gesetze können sich ändern, dieser Flyer ersetzt daher keine Einzelfallprüfung und keine juristische Beratung. In strittigen Fragen empfehlen wir deshalb unbedingt Kontakt mit dem Mieterbund aufzunehmen. Gutes und bezahlbares Wohnen durchzusetzen, ist letztlich aber eine politische Frage, keine juristische. Wir sind der Ansicht, dass es sich auch dann lohnen kann, gemeinsam für die eigenen Interessen aktiv zu werden, wenn die Rechtslage gegen einen ist - bspw. beim Verhindern von Zwangs-räumungen.

Wir, das sind Einzelpersonen und Vertreter politischer Initiativen, die sich seit Sommer 2015 monatlich im Tübinger Wohnraumbündnis treffen. Mit öffentlichkeitswirksamen Aktionen machen wir auf Missstände auf dem Wohnungsmarkt aufmerksam und entwickeln Alternativen. Wir sind offen für alle, die sich engagieren möchten für bezahlbares Wohnen, gegen steigende Mieten, Verdrängung und Wohnungsnot.

### Kontakt:

wohnraumbuendnis-tue@mtmedia.org  
fb.com/WohnungsbuendnisTuebingen  
wohnraumbuendnis-tuebingen.mtmedia.org

Wohnraumbündnis, Paul Rodermond c/o Mehrzweckraum, Alberstr. 15, 72074 Tübingen

Der Druck dieser Broschüre wurde finanziert durch den Studierendenrat der Uni Tübingen

### Wichtige Anlaufstellen:

- ◆ Deutscher Mieterbund Reutlingen/Tübingen e.V.: [www.mieterbund-rt-tue.de](http://www.mieterbund-rt-tue.de)
- ◆ Wohnraumberatungsstelle: [wohnraum@tuebingen.de](mailto:wohnraum@tuebingen.de)
- ◆ Sozialberatungsstelle: [soziales@tuebingen.de](mailto:soziales@tuebingen.de)
- ◆ Tübinger Arbeitslosen-Treff e.V.: [www.prekaercenter.de](http://www.prekaercenter.de)
- ◆ Tübinger Mietspiegel: [https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/mietspiegel\\_2016.pdf](https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/mietspiegel_2016.pdf)
- ◆ Mietrechtslexika: [www.mieterbund.de/mietrecht/mietrecht-a-z.html](http://www.mieterbund.de/mietrecht/mietrecht-a-z.html)  
<http://www.mietrechtslexikon.de>

## Abschluss des Mietvertrags

Vor Unterzeichnung des Mietvertrags gilt es ein paar Dinge zu prüfen.

- ◆ **Ablösevereinbarungen:** Reine Abstandszahlungen, Auszugsprämien oder ähnliches sind unzulässig. Erlaubt sind sogenannte Ablösevereinbarungen, d.h. die Übernahme von Einrichtungsgegenständen des Vormieters. Erlaubt ist ein Preis von bis zu 50% über dem Zeitwert des Gegenstands. Eine Einbauküche, die noch etwa 1000€ wert ist, darf somit maximal für 1500€ verkauft werden.
- ◆ **Zeitmietvertrag:** Befristete Mietverträge bedeuten eine hohe Abhängigkeit und schlechte Planbarkeit. Prüfen sollte man deshalb, ob die Befristung rechters ist. Zeitmietverträge sind erlaubt wenn nach Ablauf der Frist Eigenbedarf besteht, Abriss oder komplette Sanierungen geplant sind, oder der Wohnraum für Angestellte benötigt wird. Die Befristungsgründe müssen im Mietvertrag genau aufgeführt sein und unmittelbar nach Ablauf der Frist anstehen.
- ◆ **Altbauwohnungen:** Auch die Stromversorgung einer Altbauwohnung muss den Betrieb üblicher Haushaltsgegenstände erlauben. Wem bei gleichzeitigem Laufen

der Waschmaschine und des Staubsaugers die Sicherung rausfliegt oder wer im Bad ganz ohne Steckdose auskommen muss, hat Anspruch auf eine Modernisierung durch den Vermieter.

- ◆ **Hausordnung:** Hausordnungen dürfen dem Mieter keine über den Mietvertrag hinausgehenden Pflichten auferlegen. Putzdienste, Abfallregelungen, etc. sind also nur gültig, wenn sie bereits im Mietvertrag erwähnt sind.
- ◆ **Wohngeld:** Ob man berechtigt ist, staatlichen Mietzuschuss zu erhalten, hängt von der Anzahl der Haushaltsmitglieder, dem Gesamteinkommen und der Miethöhe ab. Beantragt wird Wohngeld bei der Wohngeldstelle (Bei der Fruchtschranne 5, Tübingen).
- ◆ **"Hartz IV":** Die Kostenübernahme der Miete durchs Jobcenter orientiert sich an Richtwerten für die "angemessene" Kaltmiete. In Tübingen beträgt der Richtwert für eine Person 415 €, im Kreis Tübingen 360 €. Mit jeder weiteren Person steigt der Richtwert, allerdings nicht in dem Maße, in dem die Kosten für größere Wohnungen anfallen.

## Änderung des Mietvertrags

Der Vermieter darf nicht nach Belieben einen bestehenden Mietvertrag ändern. Ein bereits laufender Mietvertrag bleibt auch dann gültig, wenn der Eigentümer wechselt. Für Mieterhöhungen gelten in Tübingen eine Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse. Eine Erhöhung muss der Vermieter mit Bezug auf den Mietspiegel schriftlich begründen und den Mieter zur Zustimmung mit einer Zustimmungsfrist von 2 Kalendermonaten (nach Zugang der Erklärung) auffordern. Die Mieterhöhung wird nur wirksam, wenn der Mieter zustimmt. Nach einer Erhöhung muss die Miete mindestens 12 Monate unverändert bleiben, bevor ein neues Erhöhungsverlangen gestellt werden kann, sodass zwischen 2 Mieterhöhungen mindestens 15 Monate liegen. In Tübingen besteht eine Kappungsgrenze für beste-

hende Mietverträge, demnach darf innerhalb von 3 Jahren die Höhe einer bestehenden Miete nicht um mehr als 15% steigen, von Erhöhungen wegen Modernisierungen oder gestiegenen Betriebskosten abgesehen. Ab 1. Juni 2015 wurde für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die sogenannte Mietpreisbremse gesetzlich eingeführt. Sie gilt auch in Tübingen:

Bei Neuvermietung (nicht laufende Mietverträge oder Erstvermietungen) darf die Miete nur noch maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (siehe Mietspiegel). Wenn die bisherige Miete schon über der Grenze „Vergleichsmiete plus 10%“ lag, darf der Vermieter sie in der Regel weiter fordern. Hat der Vermieter modernisiert, das aber bislang nicht geltend gemacht, gilt: Der Vermieter darf die ortsübliche Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung plus 10% fordern, zuzüglich des Betrages der modernisierungsbedingten Mieterhöhung (11% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete). Ausnahmen der Mietpreisbremse: Neubauwohnungen (Erstvermietung nach dem 1.10.2014) und Wohnungen, die nach umfassender Sanierung das erste Mal wieder vermietet werden. Die Einhaltung der Mietpreisbremse können Mieter auch nach Abschluss eines Mietvertrages einfordern (allerdings nicht rückwirkend).

## Modernisierung & Reparatur

Modernisierungen (z.B. Anbau eines Balkons oder Maßnahmen zur Energieeinsparung) müssen spätestens 3 Monate vor Beginn durch den Vermieter mit Umfang und Dauer angekündigt werden. Nur bei Härtefällen (z.B. unnötige, unweckmäßige Arbeiten, Krankheit des Mieters, inakzeptable Änderung der Wohnungsgrundrisse) kann der Mieter widersprechen. Bei erheblichen Beeinträchtigungen kann der Mieter die Miete mindern. Der Vermieter muss entstehende Kosten (z.B. für Reinigungsarbeiten, erhöhten Stromverbrauch oder eine Ersatzwohnung) erstatten. Unangemeldete Handwerker müssen nicht in die Wohnung gelassen werden. Nicht zu Modernisierungsmaßnahmen zählen Reparaturen und Instandsetzungen, die Schäden oder Mängel in der Wohnung beseitigen. Diese können nicht als

**MIETEN-  
WAHNSINN  
STOPPEN!**

Bezahlbare gute  
Wohnungen für alle!