

Begründung einer Mieterhöhung dienen. Nach Abschluss von Modernisierungen können 11% der Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Die Erhöhung ist ab dem dritten Monat der schriftlichen Erhöhungserklärung gültig und gilt dann unbefristet. Bei nicht ordnungsgemäßer Ankündigung oder Abweichung der Erhöhung um 10% nach oben, verlängert sich diese Frist um 6 Monate. Auf Grund von Baulärm, Heizungsausfall, Schimmel, Ungeziefer, Geruchsbelästigung, Missständen im Sanitäranlagenbereich etc., durch die der Gebrauch der Wohnung erheblich beeinträchtigt ist, kann der Mieter eine Mietminderung vornehmen, wenn er nicht selbst Verursacher ist. Dafür muss der Mangel dem Vermieter sofort angezeigt und genau beschrieben werden. Als Druckmittel kann der Mieter nach Ankündigung einen Teil der Miete vorläufig zurückhalten und diesen Betrag erst nach der Reparatur überweisen. Nach einer Fristsetzung kann der Mieter die Reparatur auch selbst durchführen lassen und die Kosten mit der Miete verrechnen.

## Nebenkosten

Etwa jede zweite Nebenkostenabrechnung ist fehlerhaft. In der Abrechnung müssen enthalten sein: Abrechnungszeitraum, Zusammenstellung der Kosten, Abzug der Vorauszahlung, Anfangs- und Endzählerstände. Ist kein Verteilerschlüssel vereinbart, werden Nebenkosten nach Wohnfläche auf die einzelnen Mietparteien umgelegt (außer Heizkosten: 50-70% nach Verbrauch, Rest nach Wohnfläche).

### KEINE Nebenkosten sind:

- ◆ **Verwaltungskosten** (Bankgebühren, Porto, Telefon,...), wie z.B. Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft einer Eigentumswohnung
- ◆ **Anschaffungskosten für Geräte**, z.B. Schneeschippen, Rasenmäher, Müllbehälter
- ◆ **Ungezieferkosten**, z.B. Beseitigung eines Wespenneistes
- ◆ bei **Leerstand** einer Wohnung dürfen die Nebenkosten nicht auf die übrigen Mietwohnungen umgelegt werden

◆ **Kosten, deren Verantwortung nicht geklärt werden kann** (z.B. bei Rohrverstopfung) müssen vom Vermieter getragen werden

◆ **Kosten von sogenannten Vollwartungsverträgen** (u.a. Reparaturen) müssen herausgerechnet werden

### Genau prüfen:

- ◆ Versicherungen gehören zu den Nebenkosten, solange sie gebäudebezogen sind, z.B. Gebäude- und Haftpflichtversicherung. Private Versicherungen des Vermieters (Haftpflicht-, Hausrat- oder Mietverlustversicherung) sind keine Nebenkosten
- ◆ abrechenbare Hausmeister-Dienste beinhalten nicht kleinere Reparaturen oder Verwaltungsaufgaben wie Überwachung der Hausordnung. Wenn Hausmeister für Garten, Treppenhaus und Winterdienst zuständig sind, dürfen diese Kosten nicht doppelt abgerechnet werden

Der Vermieter muss die Nebenkostenabrechnung spätestens ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zustellen. Kommt sie später, können Nachzahlungen nicht mehr eingefordert werden. Grundsätzlich hat der Mieter das Recht, Einsicht beim Vermieter in die detaillierten Unterlagen zu nehmen. Bei fehlerhafter Abrechnung hat der Mieter eine Widerspruchsfrist von 12 Monaten, die Nebkostennachzahlung muss aber parallel trotzdem innerhalb von 30 Tagen unter Vorbehalt gezahlt werden.

## Kündigung des Mietvertrags

Vermieter müssen ein "berechtigtes Interesse" an einer Kündigung haben. Darunter fällt auch der Eigenbedarf, d.h. wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt und dies nachweist. Ist der Eigenbedarf vorgeschoben muss der Vermieter vollständig für den entstandenen Schaden (bspw. Umzugskosten) aufkommen. Zeichnet sich der Eigenbedarf bereits zur Vertragsunterzeichnung ab, ist die Kündigung unzulässig. Trifft

der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben Aussagen zu seinem Grund- und Immobilienbesitz, so müssen die Informationen vollständig sein. Bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (wenn statt einer Wohnungsbaugesellschaft nun eine Privatperson Vermieter ist) besteht mindestens 3 Jahre Kündigungsschutz.

Für Vermieter gelten gestaffelte Kündigungsfristen. Bis zu einer Mietdauer von 5 Jahren beträgt die Frist 3 Monate, bei über 5 Jahren 6 Monate und bei mehr als 8 Jahren 9 Monate. Vertraglich vereinbarte kürzere Kündigungsfristen gelten nur für den Mieter. Wird ohne Angaben von Gründen gekündigt, lässt sich die Frist weiter verlängern. Fristlose Kündigungen sind nur bei schwerwiegender Verletzung mietvertraglicher Pflichten gestattet. Eine fristlose Kündigung wegen unpünktlicher Zahlung ist nur dann möglich wenn zuvor abgemahnt wurde, oder der Mietrückstand eine Monatsmiete überschreitet.

Kündigungen haben zwingend schriftlich zu erfolgen. Bleibt der Mieter trotz Kündigung bis Ablauf der Frist einfach wohnen, verlängert sich der Mietvertrag stillschweigend sofern der Vermieter nicht auf Räumung klagt oder binnen zwei Wochen erklärt, dass er mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht einverstanden ist. Bei besonderen Härtefällen (z.B. hohes Alter, schwere Erkrankung, fehlende Ersatzwohnung) kann Widerspruch gegen die Kündigung eingelegt und eine Verlängerung des Mietverhältnisses für eine angemessene Zeit verlangt werden.

## Widerstand lohnt sich

Bewohner eines Hauses in der Hegelstraße wendeten sich 2014 an die Öffentlichkeit, weil sich der Eigentümer ihres Hauses, der Konzern "Süddeutsche Wohnen", nicht um notwendige Sanierungen kümmerte. Das Geländer im Treppenhaus war kaputt und die Haustüren ließen sich nicht mehr über die Klingelanlage öffnen. Auf Briefe der Hausgemeinschaft hatte die Hausverwaltung nicht reagiert - ein kritischer Artikel im Schwäbischen Tagblatt sorgte schließlich für den notwendigen öffentlichen Druck.

Eine Familie in der Haaggasse 27 in der Tübinger Altstadt wehrte sich 2012 erfolgreich gegen die Kündigung ihres günstigen Mietvertrags. Eine Erben-gemeinschaft hatte das unter Denkmalschutz stehende Haus an eine Privatperson verkauft. Diese plante, das Haus von Grund auf zu sanieren und dann zu einer deutlich höheren Miete wieder zu vermieten. Die Familie ließ sich auch von Drohungen, wie akuter Einsturzgefahr, nicht verunsichern. Durch eine Einigung vor Gericht erhielt die Familie schließlich einen hohen Geldbetrag, mit dem sie sich problemlos eine neue Wohnung suchen konnte.

Ein Bewohner eines Hauses für Beschäftigte des Uniklinikums in der Autenriethstraße wendete sich 2007 an das Tübinger Mietshäuser Syndikat, weil er den Verkauf des Hauses und die Kündigung seines Mietvertrages befürchtete. Tatsächlich wollte die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) auf Grund der Bankenkrise diese Häuser und 21.500 weitere Wohnungen an einen Großinvestor verkaufen. Es fanden sich weitere Menschen zusammen, organisierten sich und machten politisch Druck. 2011 überführten sie das Haus in der Autenriethstraße, sowie drei weitere Häuser in der Hechingerstraße, ins 4-Häuser-Projekt. Damit war bezahlbarer Wohnraum in Selbstverwaltung der 100 Bewohner langfristig gesichert. Ein großer Teil der anderen 21.500 Wohnungen der LBBW hat seitdem mehrmals die Besitzer gewechselt, steigende Mietpreise und Verdrängung inklusive.

## Tipps zur Miete

Rechtshilfe für Mieter\*innen



Mieterhöhung, Kündigung, Neuer Vermieter, Nebenkostenabrechnung, Modernisierungsmaßnahmen, Mietpreisbremse