

Mieterhilfe e. V., Rühmkorffstraße 18, 30163 Hannover



☎ 0511 / 990 4949
☎ 0511 / 990 49 50

✉ Rühmkorffstraße 18
30163 Hannover
www.mieterhilfe-hannover.de

Januar 2009

Liebe Mitglieder,
man konnte es in der lokalen Presse lesen: Steigende Wohnraumieten in Hannover – die Immobilienfirmen wollen ihren Gewinn erhöhen! Was also tun, wenn ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters hereingeflattert kommt? Dies ist nur ein Thema dieses Rundbriefes. Weitere Themen werden sein: Schönheitsreparaturen und neues zum Gaspreisthema. Zudem noch einige nützliche Urteile. Viel Spaß beim lesen!

Ihr Team der Mieterhilfe-Hannover e.V.
Lothar Böker, Gabriele Köhler

Thema: Neues zum Gaspreis

Die Streitigkeit bezüglich der Gaspreise ist weiterhin unübersichtlich. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat dem Oberlandesgericht Celle (OLG Celle) in einem Urteil vom 10.12.2008 nun aufgegeben, eine marktbeherrschende Stellung der Stadtwerke Uelzen zu prüfen. Sollte eine solche Marktbeherrschende Stellung der Stadtwerke Uelzen festgestellt werden, hätte dies auch Auswirkungen auf andere laufende Verfahren. Hier müssen wir jedoch das Urteil zunächst abwarten. Weiterhin gilt jedoch: Bei jeder Gaspreiserhöhung muss die Zahlung unter Vorbehalt erfolgen. Das muss dem Energieversorger dann schriftlich mitgeteilt werden.

Thema: Was tun wenn der Vermieter die Miete erhöhen will?

Der Vermieter kann innerhalb von drei Jahren die Miete um 20% erhöhen, und zwar bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Wenn der Vermieter die Miete erhöhen will, muss er zudem den Mieter um Zustimmung fragen. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu, muss der Vermieter die Zustimmung vom Gericht ersetzen lassen. Es ist daher auf folgendes zu achten:

- Mieterhöhung um 20%
Wenn der Vermieter die Miete erhöhen will, ist zunächst darauf zu achten, dass insgesamt in den letzten drei Jahren die Miete nicht um mehr als 20% gestiegen ist.
- Ortsübliche Vergleichsmiete
Der Vermieter darf die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vielen Städten durch einen sogenannten „Mietspiegel“ festgestellt. Sowohl in der Stadt als auch in der Region Hannover existiert bislang kein Mietspiegel. Daher muss der Vermieter Vergleichswohnungen angeben, für die die erhöhte Miete gezahlt wird. Die Wohnungen müssen aber auch in Lage, Ausstattung etc. vergleichbar sein.
- Keine Zustimmung
Wenn keine Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen gegeben wird, z.B. weil die Wohnungen nicht vergleichbar sind, kann der Vermieter nicht einfach die erhöhte Miete

einziehen. Er muss die fehlende Zustimmung der Mieter durch das Gericht ersetzen lassen. Dazu reichen aber die Vergleichswohnungen nicht aus. Es wird vom Gericht ein Sachverständiger benannt, der feststellt, ob eine Mieterhöhung bis zu welcher Höhe gerechtfertigt ist.

Thema: Schönheitsreparaturen

Zum Thema Schönheitsreparaturen haben wir im letzten Rundbrief bereits viele Urteile angeführt. Insbesondere durch die Urteile des Bundesgerichtshofes sind viele Vertragsklauseln bezüglich Schönheitsreparaturen unwirksam. Häufig wird daher von Vermietern vor der Wohnungsübergabe eine Begehung durchgeführt und dabei der „Zustand“ der Wohnung in einem Bericht festgehalten. Dieser Bericht soll dann von den Mietern unterschrieben werden. Die häufigsten Aussagen der Vermieter:

- „Das müssen Sie unterschreiben, dazu sind sie verpflichtet!“
- „Das können Sie unterschreiben, sie haben ja gesehen was ich aufgeschrieben habe. Das stimmt ja so!“

Solche und ähnliche Aussagen haben eines gemeinsam: Sie stimmen nicht. Unterschreiben brauchen Sie gar nichts und sollten es auch nicht! Meistens unterschreiben Sie dann, dass sie die im Bericht genannten Mängel beseitigen werden. Haben Sie unterschrieben, müssen sie renovieren.

Sie benötigen Hilfe? Rufen Sie mich an.

■ **Angelika Küper, Rechtsanwältin**

Tel.: (0511) 99 04 90 oder per eMail

Kueper@Thannheiser.de

www.thannheiser.de