



MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.

Große Friedberger Str. 16-20
(an der Konstabler Wache)
60313 Frankfurt am Main
Tel. (069) 28 35 48
www.mhm-ffm.de

Mietrechtsinfos für Studenten in Frankfurt/Main

Wichtige Rechte und Pflichten von der Wohnungsbewerbung bis zur Mietvertragsbeendigung

Frankfurt am Main gehört zu den Gewinnern der Globalisierung, u.a. als ein weltweit führendes Finanzzentrum und Luftverkehrsdrehkreuz. Dabei hat die Stadt nur ca. 375.000 Wohnungen. Gemessen an seiner ökonomischen Bedeutung ist Frankfurt ein Dorf bzw. rekordverdächtig klein. Der hiermit seit Jahrzehnten einhergehende Anstieg an qualifizierten Arbeitsplätzen bei gleichzeitigem Versagen der Wohnungspolitik hat den Wohnungsmarkt ruiniert. Es gibt kaum eine schwierigere Aufgabe, als in dieser Stadt auf die Schnelle mit einem niedrigen Einkommen eine Wohnung/Zimmer zu finden – also genau das Dilemma, vor dem sich zuziehende Studienanfänger konfrontiert sehen.

Das Gesetz beruht auf einer politischen Abwägung der Interessen der Vermieter nach Vertragsfreiheit mit dem Bedürfnis der Mieter nach Mieterschutz. Die ständigen Mietrechtsreformpakete spiegeln die gesellschaftlich zunehmende Ungleichverteilung. Je nachdem, welche Parteien an der Macht sind, geht es in den Reformen um die Umsetzung von Kapitalinteressen oder aber um die Wohnraumversorgung von Menschen mit mittleren bis unteren Einkommen. Die Globalisierung erfordert einen starken Staat und soziale Anpassungen des Mietrechts.

Wir informieren Sie über Pflichten und Rechte sowie über die Wirksamkeit der Schutzgesetze.

Wohnungssuche

Bestellerprinzip gegenüber Maklern

Nach § 2 Absatz 1a Wohnungsvermittlungsgesetz darf vom Wohnungssuchenden nur dann ein Entgelt verlangt werden, wenn der Makler die Wohnung ausschließlich anlässlich des Suchauftrags des Wohnungssuchenden gefunden hat.

Weil dem Makler freie Wohnungen üblicherweise vom Vermieter („ungefragt“) mitgeteilt werden, besteht seit dem Inkrafttreten des Gesetzes zum Juni 2015 zumeist kein Provisionsanspruch mehr. Dies gilt auch, wenn Mieter und Makler einen Vermittlungsvertrag schließen. Denn es kommt nicht auf ein Tätigwerden des Maklers an, sondern darauf, wie er die Verfügbarkeit der Wohnung erfahren hat.

Der Schutzzweck dieses Gesetzes hat sich in kurzer Zeit als wirksam erwiesen.

Selbstauskunft

Schafft es der Mieter bei der Wohnungsbewerbung in die engere Wahl, muss er oft eine Verdienstbescheinigung vorlegen und

manchmal noch einen mehr oder weniger umfangreichen Bewerbungsbogen ausfüllen sowie eine Schufa-Auskunft (siehe Seite 4) beibringen.

In der Selbstauskunft kann der Mieter zwar bestimmte Antworten verweigern. Weil aber Verweigerungen dazu führen, dass der Vermieter einen anderen Bewerber auswählt, darf der Mieter bei manchen Antworten falsche Angaben machen. Dies betrifft in der Regel u.a. Fragen nach der Weltanschauung, der Parteizugehörigkeit oder der Mitgliedschaft in Organisationen, wie einem Mieterverein.

Doch Vorsicht: Bestimmte Auskünfte müssen auf jeden Fall wahrheitsgemäß erteilt werden, sonst droht die fristlose Kündigung. Hierzu gehören u.a. die Auskunft über das Einkommen und deren Quelle (Unterhaltszahlungen o.ä.), oder über Umstände, die den Hausfrieden stören würden, sowie über alle Personen, die in die Wohnung einziehen werden.

Bei späteren Änderungen der Lebensumstände sind Wechsel der Mitbewohner (Untermieter) und ggf. auch von deren Anzahl im gesetzlichen Rahmen möglich.

Antidiskriminierungsgesetz

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) regelt in § 19 Absatz 3 und 5 dessen Anwendbarkeit auf Wohnraummietverhältnisse. Rasse, ethnische Herkunft, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, eine Behinderung, Alter oder sexuelle Identität dürfen nicht zu einer Benachteiligung bei (Miet-)Verträgen führen. Ausnahmen gelten jedoch, wenn der Vermieter insgesamt „nur“ bis zu 50 Wohnungen vermietet oder eine räumliche Nähe zwischen den Vertragsparteien besteht. Und Absatz 3 erlaubt Ungleichbehandlungen, wenn damit „stabile Bewohnerstrukturen“ geschaffen und „wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Verhältnisse“ „ausgeglichen“ werden. Die Vorschrift ist praktisch bedeutungslos.

Kautions- und Bürgschaften

§ 551 BGB regelt zunächst, was der Vermieter maximal als Mietsicherheit verlangen kann: 3 Nettomieten.

Weitgehend unbekannt ist die Vorschrift, dass der Mieter die Kautionsraten in 3 gleichen Raten zahlen kann, jeweils mit den ersten 3 Mieten. Ferner unbekannt ist die Wahlmöglichkeit aus mehreren Arten der Kautionsanlage (auch: Festgeld, Fonds), woran wohl Vermieter kein Interesse haben.

Auf Verlangen steht dem Mieter der Nachweis zu, dass die Kautionsanlage vom Vermögen des Vermieters angelegt ist.

Manche Vermieter fühlen sich durch die höchstmögliche Kautionsanlage immer noch nicht ausreichend abgesichert und setzen zusätzlich andere bzw. phantasievolle Modelle der Mietsicherheit ein: Statt der einziehenden Bewohner werden zahlungskräftigere Personen zum Hauptmieter gemacht, z.B. die Eltern. Oder Dritte geben eine (unbegrenzte) Bürgschaft.

Hierbei handelt es sich um Umgehungstatbestände, die eigentlich nach § 551 Abs. 4 BGB unwirksam sein müssten. Doch bisher gibt es hierzu keine höchstrichterliche Rechtsprechung. In einem Bürgschaftsfall hat ein Frankfurter Gericht sogar einst entschieden, dass die Bürgschaft wirksam sei, da diese nicht zum Nachteil des Mieters (sondern des Bürgen) wirke.

Kündigungsschutz

Aufgrund des sozialen Mietrechts dürfen Vermieter - außer wegen Vertragsverletzung - hauptsächlich nur kündigen bei Eigenbedarf bzw. wegen (notwendiger) wirtschaftlicher Verwertung.

Dieser Schutz kann vom Vermieter auch nicht durch Zeitmietverträge umgangen werden. Zeitmietverträge sind im Wesentlichen nur bei vorgeanntem Kündigungsgrund und nur bei einem entsprechenden Hinweis im Mietvertrag zulässig.

Gegen diese Kündigungen hat der Mieter ein Widerspruchsrecht aus sozialen Härtegründen, worauf das Gericht die Bedarfsgründe des Mieters mit den Bedarfsgründen des Vermieters abwägt. Außerdem prüft das Gericht auf Antrag, ob die Kündigungsgründe vorgetäuscht sind.

Bei typischen Vertreibungssituationen bzw. nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung gilt ein mehrjähriger Ausschluss dieser Kündigungsformen (siehe Merkblatt „Eigentümerwechsel“ von MhM). Allerdings schöpft das Land Hessen den u.a. für Ffm. möglichen 10-jährigen Maximalschutz nicht aus und begrenzt ihn auf nur 5 Jahre.

Der Kündigungsschutz gewährt vertragstreuen, zahlungsfähigen Mietern von Großvermietern ein nahezu unkündbares Mietverhältnis.

Vermieter hingegen von nur einer oder wenigen Wohnungen können im Einzelfall einen Kündigungsgrund haben, insbesondere natürlich bei Eigentumswohnungen. Wenn sich der Mieter gegen die Kündigung wehrt, droht ihm (erst) nach Kündigungsfrist plus Prozessdauer (2 Instanzen) der Auszug. Bestenfalls gewinnt er gegen die Räumungsklage und kann wohnen bleiben.

Miethöhe

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die zulässige Miethöhe hängt von der gesetzlichen Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Diese ist ein politischer Kompromiss zwischen Marktmiete und Altmieten. Nach § 558 BGB wird die Vergleichsmiete gebildet aus den Neuvermietungen und den Mieterhöhungen, jeweils der letzten 4 Jahre, für vergleichbare Wohnungen. Auskunft über die Vergleichsmiete gibt der Mietspiegel (Stadt Frankfurt/M., siehe auch das **Merkblatt zur Miethöhe** von MhM sowie MIETERINFO 2012: „Der schlechte Mietspiegel“!)

Bei Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis darf die Miete maximal bis zur Vergleichsmiete und alle 3 Jahre (u.a. in Ffm.!) maximal um 15% angehoben werden.

Mietbremse

Weil auf angespannten Wohnungsmärkten, wie dem Rhein-Main-Gebiet, bei Mieterwechseln hohe Mietsprünge üblich sind,

wurde im April 2015 eine Mietbremse bereitgestellt, die die Miete bei Neuvermietungen auf 10% über der Vergleichsmiete begrenzt. Für welche Städte die Mietgrenze gilt, entscheidet das Bundesland - Frankfurt ist Ende 2015 einbezogen worden.

Die derzeitige geltende Mietpreisbremse war infolge politischer Widerstände durch einige Ausnahmeregelungen geschwächt worden, so dass sie bisher nur wenig bewirken kann. Z.B. kann der Vermieter den Grenzwert überschreiten, soweit der Vermieter schon so viel gezahlt hatte.

Und ein rein wirtschaftlich handelnder Vermieter wird sogar zum Gesetzesverstoß „angestiftet“! Denn nur für Zeiträume, ab denen der Mieter die unzulässige Miete gerügt hat, muss der Vermieter überhöhte Mietanteile zurückzahlen. Um seinen Anspruch durchzusetzen, müsste der Mieter mitten im Mietverhältnis einen Streit mit dem Vermieter riskieren.

Verlangt der Vermieter also eine überhöhte Miete, kann er in Ruhe abwarten, ob der Mieter überhaupt eine Rüge ausspricht. Sollte dies tatsächlich geschehen, muss er nur die künftigen Mieten kürzen. Die bis dahin gesetzeswidrig erhaltenen, überhöhten Mietzahlungen darf er behalten.

Angesichts dieses Dilemmas fordern Eigentümer die Abschaffung des Gesetzes und die Mieter dessen Reform. Eine Reform sollte den Vermieter verpflichten, bei mehr als 10% über dem Mietspiegel seine Begründung für diese Abweichung im Mietvertrag anzugeben. Ansonsten sollten (bedingungslos und rückwirkend) Mietanteile von mehr als 10% über Mietspiegel gekürzt werden können.

Staatliche Interventionsinstrumente

Mietwucher ist nach § 291 StGB strafbar, wird aber nur selten verfolgt. Zuständige Behörde ist die Staatsanwaltschaft.

Daneben sanktioniert § 5 Wirtschaftsstrafgesetz Mietpreisüberhöhungen ab 20% über der Vergleichsmiete. Zuständig sind die Kommunen bzw. die Wohnungsämter. Auch diese Vorschrift hat nur geringe praktische Bedeutung, was auch am reformbedürftigen Gesetzestext liegt. Das Frankfurter Wohnungsamt ist in der BRD eines der wenigen städtischen Ämter, das diese Aufgabe systematisch wahrnimmt.

Wenn der Vermieter die überhöhte Miete nicht von sich aus senkt, können Sie dort kostenfrei ein Verfahren beantragen. Aufgrund rechtlicher Spielräume bzw. Erfolgsaussicht bearbeitet das Amt grundsätzlich nur Fälle, in denen die Miete mindestens 30% über dem Mietspiegel liegt.

Wohngemeinschaften

Eine WG kann eine Hauptmieter-WG sein, eine Untermieter-WG oder eine gemischte WG (mehrere Hauptmieter und mindestens ein Untermieter). Hauptmieter haften und zeichnen gegenüber dem Vermieter gesamtschuldnerisch. Untermieter haften (außer bei Räumungsklagen) nur gegenüber dem Hauptmieter.

Bei einer studentischen Hauptmieter- oder gemischten WG besteht bei Bewohnerwechsel ein Anspruch auf Austausch der Hauptmieter, wenn der Vermieter schon bei Vertragsbeginn mit studienbedingter Fluktuation rechnen konnte.

Manche Vermieter versuchen, den Hauptmieterwechsel zu blockieren (ggf. um die WG raus zu ekeln) oder von einer (unberechtigten) Mieterhöhung abhängig zu machen. Dies ist bei einem studentischen Status der WG unzulässig. Allerdings kann der Hauptmieterwechsel bei Weigerung des Vermieters nur durch Urteil vollzogen werden. Scheut die WG den Prozess, können zwar die Bewohner getauscht werden, indem der/die Neue als Untermieter einzieht. Mit dem Auszug des letzten (genehmigten) Hauptmieters verlieren jedoch die Untermieter ihren Wohnnutzungsanspruch.

Ausgezogene Hauptmieter können nur mit Zustimmung des Vermieters und der anderen Hauptmieter ausscheiden und haften bis zur Abwicklung des Mietverhältnisses.

Vermieter, die der theoretisch unendliche Fortbestand einer studentischen WG beunruhigt, bilden eine Untermieter-WG oder vermieten die Zimmer einer Wohnung durch getrennte Hauptmietverträge. Zwar kann hier kein Hauptmieterwechsel verlangt werden, doch den Bewohnern fällt es insbesondere bei getrennter Zimmervermietung schwer, ein harmonisches Zusammenleben herzustellen.

Vertragsbeendigung

Nach Wohnungsrückgabe hat der Vermieter 3 bis 6 Monate Zeit zur Kautionsabrechnung, also zur Verrechnung mit seinen Forderungen. Für später fällige Betriebskostenabrechnungen darf er nur einen angemessenen Abschlag einbehalten.

Der Mieter sollte vor Rückgabe die Zählerstände von einem Zeugen notieren lassen und im Zweifel nichts vom Vermieter unterschreiben. Renovierungen sind nach neuer Rechtsprechung kaum noch zu übernehmen, aber: Mietereigentum räumen, verursachte Schäden beheben und Reinigung!

Die SCHUFA

BIG DATA in perfekter Diskretion

Der Bundesbeauftragte für Datenschutz warnte bereits 2003 vor einer Entwicklung der Schufa zu einer privatwirtschaftlich organisierten Zentraldatei. „Der gläserne Bürger würde damit Realität.“ Gleichzeitig preist Immobilienscout24 die Schufa an: „Ohne Schufa verringern Sie die Chancen auf Ihre Traumwohnung!“

Oft wird schon vor der Wohnungsbesichtigung eine Schufa-Auskunft von den Mietinteressent/innen verlangt, denn Vermieter/innen wollen vor Vertragsabschluss die Zahlungsfähigkeit der Mietinteressent/innen prüfen. Ein unbekannter Anteil der Großvermieter ist „Geschäftskunde“ der „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung Holding AG“ und bekommt Anfragen in ein paar Minuten beantwortet. Private Vermieter/innen verlangen von den potenziellen Mietparteien meistens eine Eigenauskunft der Schufa.

Die Schufa ist ein privatwirtschaftliches Unternehmen, das zu 87% Kreditinstituten gehört. Welche Immobilienunternehmen beteiligt sind, wissen wir nicht. Unsere Daten sammelt SCHUFA über ihre Anteilseigner und sonstige Geschäftskunden. Vergleichbare Dienste sind „Boniversum“, „Creditreform“, „Bürgel“.

Rund drei Viertel der deutschen Bundesbürger/innen sollen bei der Schufa erfasst sein. Die meisten wissen nicht, wie ihre Einträge bei der Schufa aussehen. Auskunftsdienste wie die Schufa speichern von den Verbraucher/innen neben den persönlichen Daten, wie Name, Geburtstag und aktuelle und alte Adressen, auch Daten zum Geschäftsverhalten bzw. zur "Kredithistorie". Darunter fallen zum Beispiel Anzahl der Konten, Leasing-, Kredit- und Handyverträge, unbezahlte Rechnungen oder Insolvenzen. Die Schufa-Auskunft wird häufig zur Auswahl von Mietinteressent/innen herangezogen, da eine Bonitätsauskunft, in der keine Negativmerkmale hinterlegt sind, die Zuverlässigkeit des/der Interessierten signalisiert.

Wie bekomme ich eine Auskunft?

Die SCHUFA bietet verschiedene Auskünfte, online und schriftlich. Auskunftsdienste sind verpflichtet, einmal im Jahr Verbrauchern eine kostenlose Selbstauskunft über gespeicherte Daten nach § 34 BDSG zu erteilen. Die Verbraucherzentrale

Hessen bietet zu diesem Zweck einen Musterbrief für die Anfrage bei einer Auskunft über gespeicherte Daten auf ihrer Webseite an (kostenfrei).

Eine SCHUFA-Bonitätsauskunft für Wohnungsbewerbungen ist kostenpflichtig (aktuell 24,95€). Für eine(n) potenziellen Vermieter/Vermieterin ist der erste Teil der Bonitätsauskunft relevant und der zweite Teil ist zur persönlichen Verwendung gedacht. Ca. 2 Millionen Privatpersonen nutzen ein Servicepaket, zu dem u.a. eine automatische Benachrichtigung über Änderungen oder Abfragen der eigenen Daten durch Vertragspartner der SCHUFA gehört.

Schon eine Mietkürzung, egal ob berechtigt oder unberechtigt, kann in der Black-Box SCHUFA einen Negativeintrag bescheren. Solche rechtswidrigen Einträge sind zwar die Spitze des Eisbergs und sehr selten, werden aber von der SCHUFA nicht automatisch getilgt.

Wichtig ist es daher, regelmäßig die persönlichen bei der Schufa gespeicherten Daten – und damit auch die sogenannten Score-Werte – abzufragen und ggf. zu reklamieren. Bei der Weitergabe der Schufa-Auskunft an Dritte, z.B. potenzielle Vermieter/innen, sollte darauf geachtet werden, nicht alle möglichen Daten auszuhändigen (Sensibel sind beispielsweise Informationen über laufende Konten und Kredite.).

Welche Daten gehen an Vermieter?

Aufgrund der hohen Fehlerquoten in den Datenbanken und den eingeschränkten Kontrollmöglichkeiten der Betroffenen, fordern Datenschutzbehörden seit Jahren die Einhaltung bestimmter Qualitätsstandards. Nach einem Beschluss der Datenschutzbehörden in 2009 wurden die Auskunftsmöglichkeiten von Vermieterparteien (SCHUFA-Geschäftskunden) über die Zahlungsfähigkeit oder Zahlungswilligkeit von Mieter/innen eingeschränkt. Dieser Beschluss, obwohl rechtlich nicht bindend, sieht vor, dass neben Informationen aus öffentlichen Schuldner- und Insolvenzverzeichnissen nur solche Daten über negatives Zahlungsverhalten übermittelt werden dürfen, die offene Forderungen über einer Grenze von 1500 € betreffen. Die Höhe des Einkommens oder des Kontostands werden generell nicht erfasst.