

„Die Mietpreisbremse funktioniert“

Antworten der Berliner Rechtsanwälte Dr. Daniel Halmer und Dr. Frederik Gärtner zur Mietpreisbremse und zum Portal wenigermiete.de, das sie seit Ende 2016 gemeinsam betreiben. Dort helfen sie Menschen in Ballungsräumen, gegen überzogene Mieten vorzugehen.

Was ist wenigermiete.de?

Daniel Halmer: Auf wenigermiete.de können Verbraucher die sogenannte Mietpreisbremse aktivieren und damit ihre Wohnungsmiete dauerhaft senken. Diese gesetzliche Regelung ist seit Mitte 2015 in Kraft, wird aber leider viel zu selten genutzt. Das wollen wir mit unserem Portal ändern und Mieter ermutigen, sich gegen überzogene Preise zu wehren.

Was müssen Mieter dafür tun?

Daniel Halmer: Das Ganze funktioniert online und ist sehr einfach zu bedienen. Zunächst ermittelt ein kostenloser Rechner auf dem Portal, wie hoch die zu viel gezahlte Miete voraussichtlich ist. Hierzu beantwortet der Kunde einige Fragen zu Ausstattung und Lage seiner Wohnung. Im zweiten Schritt versenden wir im Auftrag des Nutzers ein sogenanntes Rügeschreiben an den Vermieter. Dieses Schreiben verpflichtet ihn, die Miete künftig zu reduzieren und künftig zu viel gezahlte Miete zurückzugeben.

Wie wirksam ist die Mietpreisbremse?

Frederik Gärtner: Wir sind überzeugt, dass die Mietpreisbremse funktioniert. Und zwar schon heute! Es gibt ja viel Kritik an der Regelung – zu kompliziert, zu bürokratisch, zu vermieterfreundlich. Wir sehen das anders. Denn rein juristisch ist die Mietpreisbremse ein scharfes Schwert. In allen Fällen, die bisher vor Gericht landeten, bekamen die Mieter ausnahmslos Recht. Doch davon nimmt so gut wie niemand Notiz. Im Gegenteil: Die Mieter haben Angst. Vor der Auseinandersetzung mit dem Vermieter, vor einer Kündigung. Doch das ist unberechtigt. Kein Vermieter in Deutschland darf kündigen, nur weil die Mietpreisbremse aktiviert wird. Mieterrechte sind in Deutschland sehr hoch aufgehängt, das müssen wir den Mietern noch stärker klarmachen.

Warum brauche ich ein Portal gegen die Mietpreisbremse?

Daniel Halmer: Ein weiterer Grund, warum so wenige Mieter ihr Recht durchsetzen, sind die komplizierten Berechnungen und zahlreichen Ausnahmen bei der Mietpreisbremse. Ein Beispiel: In München darf ein Vermieter 53 Cent pro Quadratmeter mehr verlangen, wenn der Bodenbelag in allen Wohnräumen (also nicht Küche, Bad, WC, Flur) aus Naturstein ist oder 2007 oder später verlegt, modernisiert oder instandgesetzt wurde und sich zusätzlich in mindestens der Hälfte der Wohnräume ein hochwertiger Boden befindet, d.h. Parkett, hochwertige Holzdielen oder Naturstein, oder sich allen Wohnräumen Laminat, Parkett, hochwertige Holzdielen oder Naturstein befindet, wobei der Laminatboden überwiegen muss, d.h. in mehr als der Hälfte der Wohnräume vorhanden ist. Haben Sie das auf Anhieb

verstanden? Das ist kompliziert. Wir haben uns deshalb wochenlang durch Mietspiegel und Gesetzestexte gearbeitet, um das Thema verständlich und nutzerfreundlich aufzubereiten. Herausgekommen ist ein System, das alle Ausnahmen abfragt und berücksichtigt. Um das als Verbraucher selbst zu leisten, müsste man schon sehr tief im Thema drinstecken. Unser Portal nimmt MieterInnen diese Arbeit ab.

Ist das Ergebnis rechtlich bindend?

Daniel Halmer: Wir erstellen im Auftrag des Nutzers ein sogenanntes Rügeschreiben. Das ist von uns anwaltlich geprüft und für den Vermieter rechtlich bindend. Wenn die Angaben des Mieters zur Wohnung und zum Mietvertrag stimmen, hat der Vermieter keine andere Wahl, als die Miete zu senken. Dennoch werden oftmals fadenscheinige Argumente angeführt, um die überzogenen Mietpreise zu rechtfertigen. Doch hier gibt es keinen Interpretationsspielraum.

Was passiert, wenn der Vermieter nicht einlenkt?

Frederik Gärtner: Manchmal versuchen die Vermieter, eine Sanierung geltend zu machen oder eine hohe Vormiete. Doch hier darf der Vermieter sich nicht einfach etwas zurechtlegen. Das muss alles dokumentiert sein. Und ausreichend beweisfähig war bisher kein einziger Vermieter, sodass alle einschlägigen Gerichtsurteile zu Gunsten der Mieter ausgefallen sind.

Welche Kosten kommen auf die Nutzer zu?

Frederik Gärtner: Viele Mieter scheuen den Gang zum Anwalt, weil der in der Regel bereits beim ersten Gespräch kostenpflichtig ist. Bei uns ist das anders geregelt. Wir berechnen erst dann eine Servicegebühr, wenn wir erfolgreich die Miete senken. Und diese Gebühr stellen wir dem Mieter auch nicht direkt in Rechnung, sondern verrechnen sie mit der Mietersparnis beim Vermieter. Kommen Rechtsverfolgungskosten hinzu, muss diese ebenfalls der Vermieter tragen. Wir haben uns für dieses Modell entschieden, um die Mieter nicht mit einer Gebühr zu verschrecken.

wenigermiete.de ist das erste Verbraucherportal zur Durchsetzung der Mietpreisbremse. Es ist seit Ende 2016 auf dem Markt und wird von den Berliner Rechtsanwälten Dr. Frederik Gärtner und Dr. Daniel Halmer betrieben. Das Portal ermöglicht MieterInnen, ihre Miete schnell und unkompliziert zu senken. Rechtsgrundlage ist ein Gesetz, das es VermieterInnen seit 1.6.2015 untersagt, Mieten von mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Höhe zu verlangen. Wie viele Mieter betroffen sind, zeigt eine Untersuchung aus 2016. Alleine in Berlin lagen im Betrachtungszeitraum rund 90 Prozent der Mieten über der zulässigen Grenze. Dagegen vorgegangen ist kaum jemand.

Berlin, Januar 2017