

Workshop 2: Aktiv werden –wie schütze ich mich vor und in Konflikten mit Vermieter_innen

In diesem Workshop möchten wir unterschiedliche Formen des Widerstands gegen unrechtmäßiges Verhalten von Vermieter_innen auf politisch-öffentlicher und persönlich-rechtlicher Ebene aufzeigen. (Mieterverein Leipzig, Für das Politische!)

Die Teilnehmer_innen bekamen die Möglichkeit ihre Interessenthemen auf Moderationskarten zu schreiben, anschließend wurden diese Themen geordnet und als vier Schwerpunktthemen behandelt.

Mieterhöhung/Mietspiegel:

Das Gesetz ermöglicht es den Vermieter_innen Mietverträge so zu gestalten, dass eine Anpassung der Miete an den ortsüblichen Mietzins/Mietspiegel möglich ist. Mietspiegel dient als Anwendungsgrundlage für Gerichte.

- Vermieter muss eine Mieterhöhung begründen oder die Wohnung wird konkret entsprechend des Mietspiegels eingeordnet
- Sperrfrist (12 Monate) muss eingehalten werden, Kappungsgrenze muss eingehalten werden
- Vermieter kann die Zustimmungsverweigerung für ein Mieterhöhungsverlangen durch ein Gericht ersetzen lassen
 - Rechtsanwalt: „Was machen wir gegen ein Mieterhöhungsverlangen“
 - Mieter: „Widerspruch einlegen“
 - Rechtsanwalt: „Falsch!“ Bsp 1: nicht zustimmen (auf Zeit spielen), Vermietermöglichkeit s.o.; Bsp 2: Evtl. formell unwirksamen Mieterhöhungsverlangen zustimmen statt in Widerspruch zu gehen. Bei einem Widerspruch könnte die Vermieterseite sich rechtlichen Rat holen und später eine formell wirksame, durch Gericht beschlossene Mieterhöhung durchsetzen (diese Forderung könnte dann über der ersten liegen)
- Die Schwierigkeit für einen Gerichtsprozess um eine Mieterhöhung besteht darin dass die Kosten gegenüber des Streitwertes enorm hoch sind und dadurch eine lange Amortisationsdauer entstehen würde (Gerichtskosten halten sich im Rahmen, teuer sind Sachverständige und Gutachten die hinzugezogen werden müssen)
- Bekommen mehrere Mietparteien ein Mieterhöhungsverlangen zur gleichen Zeit (Fristen beachten!) ist eine Vernetzung durchaus sinnvoll (auch bei unterschiedlichen Begründungen und Sachverhalten)
 - Geht eine Mietpartei in Widerspruch braucht die Vermieterseite für diese Wohnung eine Zustimmung durch ein Gericht, gehen mehrere Mietparteien in Widerspruch (gemeinsam) müsste die Vermieterseite für jede dieser einen separaten Gerichtsbeschluss erwirken

Rechtsberatung

Das Rechtsberatungsgesetz regelt die Erlaubnis für rechtsberatende Tätigkeit.

- Wichtig! Dokumentation: Schriftverkehr aufheben, Nachweise erbringen
- Einkommensschwache können Beratungshilfe für Rechtsberatung beantragen
- Mitglieder des MVL haben Rechtsschutzversicherung und können Rechtsberatung wahrnehmen

- Stadt Leipzig bezahlt Sozialhilfeempfängern für ein Jahr die Mitgliedschaft im MVL
- Was bringt Vernetzung? – Vergleichsfälle suchen, auf Nachbarinnen zugehen, sich informieren über versch. Medien, gegenseitig unterstützen – Mieter_innen sind oft nicht alleine mit ihrem Problem

Verhandlung/Öffentlichkeit

Ein Bewusstsein darüber was Miete und Wohnung sind sollte erzeugt werden. Die Wohnung ist im kapitalistischen Sinn die Ware und dient dem Zweck Kapital mittels Mieteinnahmen anzuhäufen. Es kann nicht von einem Bewusstsein der Vermieter_innen ausgegangen werden, dass diese ihren Mieter_innen ein Dach über dem Kopf bieten wollen und kapitalistische Interessen unterordnen. (Mittel-Zweck-Verdrehung)

- Verhandlungen über zwischengeschaltete Verwaltungsfirmen haben meist keinen Sinn, da diese lediglich die Vermieterinteressen durchsetzen (sollen)
- Informationen über rechtliche Einordnung der Sachlage einholen (auch Vernetzung)
- Bei Sachlagen die mehrere Mieter_innen betreffen empfiehlt es sich immer als Gemeinschaft zu agieren, so sind einzelne Mieter_innen weniger angreifbar
- Es gibt Härtefallregelungen wenn bspw. eine Modernisierungsankündigung aufgrund der Unzumutbarkeit für die Bewohner_innen abgewendet werden soll (Einkommensschwache, ALG2-Bezieher_innen)
- Konflikte mit der Vermieterseite sollten vermieden werden, da es rechtliche Auslegungen wie „zerrüttete Mietverhältnisse“ gibt, diese könnten negativ auf für Mieter_innen ausgelegt werden
- Öffentlichkeitsarbeit wird erst sinnvoll in zugespitzten Verhältnissen, Wichtig!-keine Falschaussagen über die Vermieter_in (Hilfe suchen bei Vereinen oder Initiativen)

Mieter_innenwechsel (Mietvertrag halten/Mieterwechsel WG)

Zu beachten ist die Konstellation des Mietvertrages. Gibt es einen oder mehrere Hauptmieter? Gibt es Untermieter? ...

- Ein Mieterwechsel bedarf der Zustimmung aller Vertragsparteien, somit gibt es keine rechtliche Grundlage einen Mietvertrag an Nachmieter_innen zu übertragen
- Möglichkeit der aktiven Nachmietersuche (evtl. Kündigungszeitverkürzend)
 - Nachtrag zum Mietvertrag wird mit Nachmieter_in geschlossen (Vermieter_in muss zustimmen)
 - Vermieter_in hat Vorteile: kein Inserat, keine Übergabe/Abnahme
- Bei Mietvertragsabschluss kann ein Mieterwechsel geregelt werden, dass muss im Vertrag stehen, der Mieterwechsel bedarf dann nur der Anzeigepflicht gegenüber der Vermieter_in

Sonderfall WG:

- Mietvertrag muss als WG-Mietvertrag ausgelegt (Vermieter_in braucht Kenntnis über WG) sein und mindestens 3 Personen (Hauptmieter_innen) erfassen
- Mieter_innen haben ggü. der Vermieter_in nur eine Anzeigepflicht bei Mieter_innenwechsel, der Mietvertrag bleibt bestehen
- Anzeige: Mieter_in X Zieht aus am..., Mieter_in Y zieht ein am..., Mieter_in Y sollte Selbstauskunft vorlegen (Vermieter kann in begründeten „Ausnahme“-Fällen Widersprechen)