

## Mietendeckel und die Klagen

Ein Spandauer Privatvermieter hat über einen Rechtsanwalt Klage auf Zustimmung eines Mieterhöhungsverlangens bei dem Amtsgericht Spandau eingereicht. Dieses wurde am 19. Juni 2019 zugestellt.

Der Mieter vertritt den Standpunkt, dass der Mietendeckel nach bisheriger Äußerung der zuständigen Senatorin rückwirkend gelten soll und auch die Rückforderung bezahlter Mieterhöhungsbeträge beinhaltet. Unser Geschäftsführer vertritt die Ansicht, dass die Vermieter klug beraten wären, wenn sie den Rückerstattungsanspruch durch den Verzicht auf Mieterhöhungsverlangen gar nicht erst möglich machen bis der schwebende Zustand des Gesetzes durch Beschluss des Abgeordnetenhauses beendet ist. Die Entscheidung des Amtsrichters wird mit Spannung erwartet.

Der Mietendeckel hat auch weitere Auswirkungen und zwar in verschiedenen Facetten. Unter anderem wollen Genossenschaften als Bauträger nicht in Erscheinung treten und es werden zurzeit verstärkt Immobilien zum Kauf angeboten, um sich vom Wohnungsmarkt und Ihrer Verwaltung als Eigentümer zu verabschieden.

Auch wenn die städtischen Wohnungsbaugesellschaften angewiesen wurden keine Mieterhöhungen zur Zeit durchzuführen und sich daran halten, so gibt es jedoch Erstaunen darüber, dass Kleinstgewerbe immer weiter verdrängt werden. Die großen Immobilienfirmen, in denen sich in der Führung des Unternehmens Senatsmitglieder befinden, stellen sich ebenfalls gegen kleine Gewerbemieten und auch in anderen Bereichen verhalten sie sich nicht sehr mieterfreundlich.

Die Nebenkosten bereiten auch gerade in großen Immobilienunternehmen weiterhin erhebliche Sorge. Berechtigte qualifizierte Widersprüche werden von den Vermietern mit hanebüchenen Argumenten beschieden, obwohl die Kosten mit 2,72 € völlig unangemessen hoch sind und vom ortsüblichen Mittelwert in Höhe von 1,66 € extrem abweichen.

Zum Verständnis:

Eine 40 m<sup>2</sup> große Wohnung löst kalte Betriebskosten in Höhe von über 1.300 € aus.

Unser Geschäftsführer erinnert sich daran, dass eine sehr aggressive Werbung im Jahre 2008 im Internet für Kapitalanleger zu finden war:

„Durch die Nutzung Ihrer Immobilie entstehen Kosten. Ein wesentlicher Teil dieser Aufwendungen ist bei richtiger Vertragsgestaltung auf den Mieter umlegbar. Je höher der Anteil der umlegbaren Kosten, desto höher ist Ihre Rendite. Wir erstellen in jedem Jahr Zehntausende von Abrechnungen für kalte und warme Betriebskosten. Hierbei darf man Äpfel nicht mit Birnen verwechseln. Je verrückter der Abrechnungskreis ist, desto größer ist die Herausforderung für unser Abrechnungsteam. Je hartnäckiger ein Mieter seine Zahlungsverpflichtung verneint, desto größer werden unsere Bemühungen, ihn zur Zahlung zu motivieren.“

Wer sich an die Wahrheit halten will, sollte das Zitat von Gerhard Uhlenbruck immer im Fokus haben:

**„Heute kann man die Wahrheit nur durch die blumige Sprache der Sprichwörter verbreiten.“**