

Auch kostenlose Heimfahrten von Steuer absetzbar

MÜNCHEN (dpa) - Arbeitnehmer mit doppelter Haushaltsführung können ihre wöchentlichen Familienheimfahrten auch dann in der Steuererklärung geltend machen, wenn sie kostenlos fahren. Die Entfernungspauschale in Höhe von 30 Cent pro Kilometer zwischen beiden Wohnsitzen gilt nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs unabhängig von den tatsächlich entstandenen Kosten. „Die darin liegende Begünstigung ist vom Gesetzgeber gewollt und durch umwelt- und verkehrspolitische Lenkungsziele gerechtfertigt“, teilte das oberste deutsche Steuergericht in München mit. Mit dem Urteil gab das Gericht einem verheirateten Arbeitnehmer recht, der die Entfernungspauschale für Familienheimfahrten geltend gemacht hatte, obwohl er als Angestellter der Bahn meist kostenlos mit dem Zug gefahren war. Dies hatte sein Finanzamt nicht akzeptiert und nur die Autofahrten anerkannt. Sofern Arbeitnehmer aber von ihrer Firma Reisekostenzuschüsse erhalten, müssen diese von der Entfernungspauschale abgezogen werden (Az VI R 29/12).

Acht Milliarden Euro extra für Arbeitslose

BERLIN (dpa) - Die europäischen Staaten wollen nach Worten von Bundeskanzlerin Angela Merkel (CDU) acht Milliarden Euro extra für den Kampf gegen die Jugendarbeitslosigkeit bereitstellen. Das Geld sei noch nicht in den klassischen Strukturen verplant, sagte Merkel nach einem Treffen mit 17 EU-Staats- und Regierungschefs sowie Arbeitsministern in Berlin. Bis Anfang kommenden Jahres sollen die europäischen Staaten rechtliche Voraussetzungen schaffen, damit die Mittel abfließen könnten. Zudem sollen kleinere und mittlere Unternehmen über die Europäische Investitionsbank leichter an Kredite kommen.

Schlecker-Nachfolger: Lage spitzt sich zu

WIEN (dpa) - Die Lage des österreichischen Schlecker-Nachfolgers Dayli hat sich verschärft: Gläubiger wollen einen Insolvenzantrag bei Gericht einbringen, sollte es die Drogerieketten bis Donnerstag nicht selbst machen. Das meldete der Kreditschutzverband 1870 (KSV), der eine große Gruppe der Gläubiger vertritt. Dayli kämpft ums Überleben und suchte zuletzt dringend einen Investor. „Das noch vorhandene Vermögen gehört unverzüglich unter Kontrolle des Insolvenzgerichtes gestellt“, teilte der KSV mit.

Ein Mietspiegel ist kein Marktspiegel

Wo beginnt die gute Wohnlage? Wo endet sie? Jede Kommune und jeder Anbieter ermittelt mit anderen Methoden

Von Tanja Schuhbauer

RAVENSBURG/AALEN - Eine Mieterhöhung ist für alle eine unangenehme Sache: Mieter gehen auf die Barrikaden, wenn sie neue Preise für zu hoch halten. Vermieter suchen nach rechtlichen Schritten, wie sie zu ihrem Geld kommen. Wer prüfen will, wie viel Miete für ein bestimmtes Objekt nach Lage, Ausstattung, Größe und Baujahr angemessen ist, besorgt sich einen Mietspiegel als Argumentationsgrundlage - und zieht im schlimmsten Fall damit vor Gericht. Doch wie nah an der Wirklichkeit sind diese Mietspiegel? Und wie verbindlich sind sie wirklich?

Die erste Hürde ist, den richtigen Mietspiegel erst einmal zu finden. Der Wirrwarr ist groß. Für ein und dieselbe Stadt gibt es oft mehrere Varianten - berechnet von Banken, Bausparkassen, Verbänden, Marktforschungsinstituten, Internetplattformen oder Kommunen. Wie viele Preispiegel, Preisindizes und Statistiken es bundesweit gibt, weiß keiner genau. Und jedes Papier weist einen anderen Quadratmeterpreis aus.

Schwer zu durchschauen

Der Grund: Mietspiegel werden nach ganz unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen und Kriterien ermittelt. Auch Kommunen wenden verschiedene Verfahren an. „Mietspiegel sind komplizierte Konstrukte und für einen Otto-Normal-Verbraucher schwierig zu durchschauen“, sagt Peter Biegler vom Immobilienverband Deutschland (IVD). Obendrein decken sich nie oder selten die Zeiträume, aus denen die Daten stammen. Vergleichen ist sinnlos.

BGH präzisiert Regeln für Anhebung

Der Bundesgerichtshof hat Bedingungen für Mieterhöhungen gesetzt. Danach müssen sich umstrittene Mieterhöhungen am gesamten Mietniveau einer Stadt orientieren und nicht nur an der Preisspanne eines Stadtteils. Das Gericht hob am Mittwoch mehrere Urteile auf. Die Erhöhung von Mieten richtet sich in der Regel nach einem Mietspiegel. Dieser wird ermittelt anhand der in der Gemeinde üblichen Mietpreise der letzten Jahre. Ein Vermieter darf aber nicht auf einmal eine Miete auf das Niveau der Stadt anheben, sondern nur in einem genau festgesetzten Rahmen. Der Mieter muss der Mieterhöhung zustimmen. Dem Gericht lagen mehrere Fälle aus Nordrhein-Westfalen vor. (dpa)



In München wurde Ende Juni gegen hohe Mieten protestiert.

FOTO: DPA

Die Stadt Aalen beispielsweise erstellt jedes Jahr einen. „Wir nutzen verschiedene Quellen. So haben wir etwa 1000 Zeitungsangebote ausgewertet, und Käufer befragt, wie viel Miete sie verlangen. Verbunden mit Einschätzungen von Experten ergeben sich Durchschnittswerte zur Orientierung, aber unser Spiegel ist nicht verbindlich“, sagt Stefan Obermann, stellvertretender Vorsitzender im Gutachterausschuss und Leiter des Stadtamtsamts Aalen.

Anders in Ravensburg: Hier wird in einem aufwendigeren Verfahren mit statistischen Daten ein sogenannter qualifizierter Mietspiegel erstellt und vom Gemeinderat beschlossen. „Wir aktualisieren den Mietspiegel alle zwei Jahre“, sagt Dirk Bastin, Leiter des Ravensburger Amts für Architektur und Gebäudemanagement. Das heißt: Kurz vor Erscheinen des neuen Spiegels sind die ältesten Daten schon vier Jahre alt.

Mietspiegel - kein Verlass?

„Bei amtlichen Mietspiegeln gibt es die größten Abweichungen zur Realität“, sagt IVD-Experte Biegler. Trotzdem zählt vor Gericht nur der qualifizierte Mietspiegel wie Ravensburg ihn macht, nicht aber der einfache, repräsentative Mietspiegel ohne Gemeinderatsbeschluss aus Aalen. Rechtsanwältin Ottmar Wernicke, Geschäftsführer von Haus & Grund Württemberg setzt noch eins drauf: „Zwar ist nur der qualifizierte, vom Gemeinderat beschlossene Mietspiegel rechtlich bindend. Dieser wiederum muss aber nicht zwingend statistisch erhoben sein.“

Wie viel Verlass ist also auf den Mietspiegel? „Die Daten sind immer ein Rückblick. Ein Mietspiegel ist kein Marktspiegel. Die Qualität ist unterschiedlich und für jeden gibt es andere Einschränkungen“, sagt Wernicke. Trotzdem erkennt Haus & Grund nur den amtlichen, qualifizierten Mietspiegel an, weil er rechtlich gültig ist. „Aber wo beginnt eine gute Lage? Wo endet eine schlechte? Das ist schwer zu beurteilen.“

Eingruppierung ist das Problem

Das sieht Udo Casper, Geschäftsführer vom Deutschen Mieterbund Baden-Württemberg im Prinzip ähnlich. „Gerichtlich ist der qualifizierte Mietspiegel das vorrangige Beweismittel. Das Problem ist aber oft die Eingruppierung der Wohnung. Für welche Ausstattungsmerkmale berechnet man Zu- oder Abschläge?“ Für Casper hat der amtliche, qualifizierte Mietspiegel Vorteile sowohl für Mieter als auch für Vermieter. „Am meisten Streit zwischen beiden Parteien gibt es in Kommunen, die gar keinen Mietspiegel erstellt haben.“ Denn ob sie es tun, darüber entscheiden Kommunen letztlich selbst.

Mieterhöhung - wann sie erlaubt ist

Neben dem Vord Wohnungsnorm ist in der aktuellen Diskussion ebenso häufig das Wort **Mietwucher** zu hören. Das aber ist eher die Ausnahme als die Regel: Eine Mieterhöhung von 20 Prozent innerhalb von drei Jahren ist rechtlich erlaubt. „Die Mieterhöhung darf auch darüber liegen, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass die Kosten für das Objekt entsprechend hoch liegen“, sagt Rechtsanwältin Ottmar Wernicke, Geschäftsführer von Haus & Grund. Liegt die Mieterhöhung bei 50 Prozent oder mehr, spricht man von Mietwucher.

Für viele gutmütige Vermieter ist es aber umgekehrt: Wer über viele Jahre unterdurchschnittliche Mieten verlangt hat, holt das aufgrund der **gesetzlichen Kappungsgrenzen** kaum auf - und zählt über Jahre drauf. Laut einer Erhebung aus dem Jahr 2008 genierte in einigen deutschen Städten etwa jeder zweite Vermieter keine Erträge, ein Großteil derer machte sogar Verluste. „Vermieter müssen bei jeder Möglichkeit erhöhen. Sonst läuft der Mietpreis davon“, rät Wernicke.

Mieterhöhungen müssen mit einem amtlichen, qualifizierten **Mietspiegel**, einem Sachverständigengutachten oder mit der Vergleichsmiete von mindestens drei Wohnungen begründet werden. Zudem kann aber nach einer Modernisierung die Miete erhöht werden: Elf Prozent der Kosten dürfen auf die Jahresmiete umgelegt werden. Was als Modernisierung gilt, ist gesetzlich festgelegt.

Jede **Mieterhöhung** erfordert die Zustimmung des Mieters. Verweigert er diese und klagt daraufhin der Vermieter, kann auch ein Gerichts Urteil die Zustimmung ersetzen. In jedem Fall muss der Mieter genau über die Gründe der Mieterhöhung informiert werden. Vermieter müssen nachweisen, dass der Mieter alles erhalten hat.

„Subjektiv glauben viele Mieter, dass sie zu viel zahlen“, sagt Udo Casper, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbunds Baden-Württemberg. „Aber es geht nicht jeder Vermieter an die Obergrenze.“ (tas)

Kommentar

Von Tanja Schuhbauer

Logische Preise

Mietspiegel sind eine Wissenschaft für sich. Mitunter gehen sie aber an der Realität vorbei: Sie basieren schon bei Erscheinen auf veralteten Daten und spiegeln nie die aktuelle Marktlage wider, sondern beziehen sich auf die Vergangenheit. Es sind vage Durchschnittswerte. Im Einzelfall bedeuten eine gute Lage und eine tolle Ausstattung für jeden etwas anderes.

Trotz dieser Schwächen sind Mietspiegel wichtige Orientierungshilfen. Mieter können Wucherpreise entlarven und Vermieter können prüfen, wie weit die seit Jahren verlangte Miete unter dem Durch-



schnitt liegt. Mietspiegel allein sorgen aber nicht automatisch auf beiden Seiten für Gerechtigkeit. Gesetzliche Preisbremsen erleichtern Mietern das Leben, während Vermieter kaum Spielraum haben, Mieten fair anzupassen. Logisch, dass in Neuverträgen höhere Preise stehen. Vermieter haben keine andere Wahl.

Das Klagen der Mieter, die das Beste zum Billigtarif haben wollen, reißt trotzdem nicht ab. Da hilft nur eins: Kaufen statt Mieten und selbst spüren, was Wohnen kostet. Das könnte für viele heilsam sein.

✉ t.schuhbauer@schwaebische.de

ANZEIGE

Die neue Südfinder IMMO App – jetzt kostenlos für Ihr iPhone und Android. Gleich in Ihrem Store herunterladen und die aktuellen Immobilienangebote durchstöbern, mobil direkt einen Termin mit dem Inserenten vereinbaren oder eine Merkliste erstellen. Immer und überall das richtige Angebot finden.

Probieren Sie es aus!

Gesucht – Südfinder – Gefunden.

Südfinder IMMO