

Wenn sich eine Mieterhöhung in der Post findet, sind bei vielen MieterInnen die Sorgen groß. Wie sollen die zusätzlichen Kosten gestemmt werden? Angesichts gestiegener Preise für viele Produkte des täglichen Bedarfs kann eine Mieterhöhung gerade für MieterInnen mit kleinem Einkommen eine ernsthafte Belastung darstellen. Doch Achtung: Nicht jede Mieterhöhung ist zulässig. Unser Informationsblatt gibt hierzu eine erste Einordnung.

Wichtig vorab: Lassen Sie sich von Ihrer/Ihrem VermieterIn nicht drängen und stimmen Sie einer Mieterhöhung im Zweifelsfall nicht ohne nähere, unabhängige Beratung zu. Unterschreiben Sie insbesondere nichts. Suchen Sie stattdessen zeitnah unsere Beratung auf, sofern Ihnen eine Mieterhöhung unangemessen erscheint.

Die Miethöhe – ein mögliches Problem auch schon vor dem Einzug!

Grundsätzlich können VermieterInnen frei bestimmen, welche Miete sie für eine Wohnung verlangen. Allerdings gibt es eine wichtige Ausnahme: In sogenannten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die Miete zu Beginn regelmäßig höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Zu diesen Gebieten zählen in der Region neben Nürnberg z.B. auch die Städte Erlangen und Fürth sowie bestimmte Gemeinden in den jeweiligen Landkreisen.

Beispiel: Verlangt der Vermieter eine Nettokaltmiete von 995 € und beträgt die ortsübliche Miete für vergleichbaren Wohnraum aber nur 900 €, so wird die Grenze der zulässigen Miete grundsätzlich überschritten. Verlangen dürfte der Vermieter insofern nämlich maximal 990 €.

Der/Die MieterIn ist nicht zur Zahlung der Miete verpflichtet, soweit diese den zulässigen Betrag übersteigt.

Beispiel: Im soeben benannten Fall schuldet die Mieterin daher nur Miete in Höhe von 990 €. Zur Zahlung der weiteren 5 € ist sie nicht verpflichtet.

Allerdings ist die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht ganz einfach. Zudem gibt es Ausnahmefälle, in denen der/die Vermieterin auch mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

Beispielsweise greift diese Begrenzung – unter Umständen – jedenfalls nicht bei solchem neu geschaffenen Wohnraum, der nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet worden ist. Auch greift die Mietpreisbremse nicht für erstmalige Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Zahlt der/die MieterIn daher versehentlich zu wenig Miete, droht schlimmstenfalls die Kündigung. Grundsätzlich ist deshalb dringend davon abzuraten, einseitig und ohne nähere Beratung einen bestimmten Betrag der Miete einzubehalten.

Nutzen Sie deshalb **unbedingt** unser Beratungsangebot!

Zahlt der/die MieterIn hingegen die volle Miete, so kann er/sie den überhöhten Anteil an der Mietzahlung später wieder zurückverlangen. Wichtig dabei ist, dass der/die MieterIn den Verstoß gegen die gesetzlichen Vorgaben baldmöglichst rügt. Denn andernfalls kann er unter Umständen nur für Teile der Mietzahlungen die zu viel gezahlte Beträge zurückverlangen.

Gerne **beraten** wir unsere Mitglieder auch zur genauen Vornahme einer solchen Rüge sowie zur Rückforderung zu viel gezahlter Miete.

Die Miethöhe – kann sie wirklich einfach so geändert werden?

Das Bürgerliche Gesetzbuch erlaubt dem Vermieter grundsätzlich nur unter bestimmten Voraussetzungen, eine Mieterhöhung zu verlangen. Diese Voraussetzungen lauten – vereinfacht dargestellt – wie folgt:

- Es liegen mindestens 15 Monate zwischen dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Miethöhe und dem Datum, zu dem die gegenwärtige Mieterhöhung wirksam werden soll.
- Zudem kann eine weitere Mieterhöhung überhaupt erst frühestens ein Jahr nach dem Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung verlangt werden.
- Die Miete darf nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.
- Allerdings darf sich die Miete innerhalb der letzten drei Jahre einschließlich der nun verlangten Mieterhöhung maximal um 20 bzw. 15 Prozent erhöhen.
Die niedrigere Grenze greift in der Region neben Nürnberg z.B. auch in den Städten Erlangen und Fürth sowie bestimmten Gemeinden in den jeweiligen Landkreisen.
- Zuletzt hat der/die VermieterIn bestimmte Vorgaben bezüglich der Art des Erhöhungsverlangens einzuhalten. So muss das Erhöhungsverlangen insbesondere in Textform erfolgen und begründet werden.

Einem zulässigen Mieterhöhungsverlangen muss der/die MieterIn dann grundsätzlich zustimmen. Klingt alles etwas kompliziert? Ist es leider auch – zumal es bspw. auch bestimmte Ausnahmen gibt.

Gerne **prüfen** wir daher für unsere Mitglieder deren Mieterhöhungen – auch mittels eines automatisierten Verfahrens und somit zeitnah.

Ortsübliche Vergleichsmiete – was ist das eigentlich?

Für die Höhe der zulässigen Miete ist daher sowohl hinsichtlich der ursprünglichen Miete als auch einer späteren Mieterhöhung regelmäßig die ortsübliche Vergleichsmiete maßgeblich.

Relativ einfach bestimmen lässt diese sich bei Vorliegen eines so genannten qualifizierten Mietspiegels, wie er bspw. für die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen existiert.

Nähere **Informationen** zu diesen Mietspiegeln und deren Anwendung erteilen wir unseren Mitgliedern gerne. Zudem kann der Mietspiegel für Nürnberg bei uns erworben werden.

Ergänzend zum Schluss:

Es gilt allerdings, mögliche Sonderfälle zu beachten:

- Im Mietvertrag kann eine Staffelmiete vereinbart worden sein. Darin wird vereinbart, dass sich die Miete zu bestimmten Terminen ändert. Dennoch sind solche Mieterhöhungen nur unter speziellen Voraussetzungen wirksam.
- Im Mietvertrag kann eine Indexmiete vereinbart worden sein. Bei dieser wird die Miete – vereinfacht gesagt – an die Preisentwicklung gekoppelt. Auch solche Mieterhöhungen sind nur unter speziellen Voraussetzungen wirksam.
- Modernisiert der/die VermieterIn die Wohnung, so gewährt das Gesetz ihm/ihr besondere Möglichkeiten zur Mieterhöhung. Allerdings berechtigt nicht jede Veränderung der Wohnung zu einer solchen Mieterhöhung. Zudem hat der/die VermieterIn spezielle Vorgaben zu beachten.

Wichtig daher: Unser Informationsblatt betrifft also nur den Regelfall und kann auch diesen nur in Grundzügen beschreiben. Es ersetzt keine Rechtsberatung!

Unseren Mitgliedern bieten wir kostenfrei Rechtsberatung in mietrechtlichen Angelegenheiten. Erfragen Sie die Aufnahmebedingungen in unserer Geschäftsstelle. Auch für Rückfragen stehen wir gerne telefonisch zu unseren Bürozeiten MO, MI und FR von 10 bis 12 Uhr und DO von 14 bis 16 Uhr zur Verfügung. Die Kontaktdaten finden Sie hier:

MIETER HELFEN MIETERN
Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.
 Kirchenweg 61
 90419 Nürnberg
 Telefon 0911 - 39 70 77
 E-Mail info@mhmnbg.de
www.mhmnuernberg.de

