

alles wird teurer?



» was haben neue Fenster mit meiner Miete zu tun?

» die dritte Mieterhöhung in zwei Jahren?

» 20 Prozent in drei Jahren?

» dabei zahle ich doch schon jetzt so viel wie für eine vergleichbare Wohnung.

» wenn wenigstens investiert würde...

Mieterhöhungen sind unter den „Top5“ der Beratungsthemen im Mieterverein Nürnberg nach wie vor ein Dauerbrenner.

Zu recht: mit der Mieterhöhung wird auf Dauer die Zahlungspflicht verändert. Dabei ist längst nicht jedes Mieterhöhungsverlangen begründet. Eine übereilte Zustimmung zu einem solchen Verlangen kann den Verlust baren Geldes bedeuten.

Wohnen - ein Luxus?

Die Kosten des Wohnens steigen seit Jahren kontinuierlich. Dies mag bei genauerem Hinsehen auch an den steigenden Nebenkosten - speziell Energiekosten - liegen. Viele Mieter spüren jedoch vor allem eins: die Wohnung wird langsam zu teuer. Und in der Tat: seit 2002 sind die neu vereinbarten Nettomieten in Nürnberg um rund 15 Prozent gestiegen. Kommt dann noch eine Nettomietsteigerung hinzu, ist für viele das Ende der Fahnenstange erreicht.

Ein großer Teil der Mieterhöhungen folgt aus einer gesetzlichen Regelung, die es dem Vermieter erlaubt, die Zustimmung zur Anhebung der Miete auf die Höhe der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ zu verlangen - und gegebenenfalls einzuklagen. Bis zu 20 Prozent kann die Miete auf diesem Weg binnen dreier Jahre steigen. Doch längst nicht alle dieser Verlangen sind wirksam. Mal hält der Vermieter rechtliche Vorschriften schlicht nicht ein, die es dem Mieter ermöglichen sollen, die Berechnung nachzuvollziehen, mal wird eine Wohnung gar zu optimistisch bewertet. In anderen Fällen schließt der konkrete Mietvertrag Erhöhungen bereits von vornherein aus. Mieter, die hier ohne Prüfung zustimmen, verschenken ihr Geld.

Die zweithäufigste Form der Mieterhöhung folgt im Anschluss an Modernisierungsarbeiten durch den Vermieter. Damit steht der Anhebung zumindest eine dauerhafte Wohnwertverbesserung gegenüber. Gleichwohl: zur Berechnung der Erhöhungsbeträge werden oft nicht nur reine Modernisierungskosten herangezogen. Ersparen die Arbeiten dem Vermieter fällige Instandhaltungen oder nimmt er für energetische Verbesserungen Förderungen in Anspruch, muss dies in der Kalkulation zu Gunsten des Mieters berücksichtigt werden. Nicht immer ist das der Fall.

Eine Überprüfung lohnt sich also - nicht nur im eigenen Interesse. Denn die heute erhöhten Mieten sind die Basis für den kommenden Mietenspiegel - und damit die Voraussetzung für zukünftige Mietpreissteigerungen.

schon gewusst?

- » Nicht selten begehren Vermieter eine Mietanhebung, weil nach neuerer Rechtsprechung ihre Mieter keine Schönheitsreparaturen schulden. Aber auch mit diesem Argument kann die Miete nach einem Urteil des BGH nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus angehoben werden - ein Zuschlag ist nicht möglich.
- » Bereits im Vertrag kann eine Staffelmiete vereinbart sein. Damit wird festgelegt, dass während einer gewissen Zeit die Miete um bereits festgelegte Beträge steigt. Weitere Mieterhöhungen sind in der Regel nicht zulässig. Das gilt auch für die meisten Modernisierungen.
- » Ein mündliches Verlangen des Vermieters auf Anhebung der Miete löst zwar keine Zustimmungspflicht aus, jedoch kann auch durch eine unachtsame Zusage, die Miete entsprechend anzuheben, tatsächlich - einvernehmlich - ein neuer Mietpreis vereinbart sein. Wurde der Mieter hierzu während eines Besuchs „überrumpelt“, kann er seine Zustimmung widerrufen.
- » Nach Erhalt einer Mieterhöhung hat der Mieter zwei volle Kalendermonate zur Überprüfung Zeit. Spätestens dann muss bei einem berechtigten Verlangen die Zustimmung erteilt sein. Bis zum selben Zeitpunkt kann der Mieter sich entscheiden, ob er vorzeitig kündigen will: während der folgenden zweimonatigen Frist bleibt die Miete noch konstant. Ist das Verlangen überhöht, schuldet der Mieter nur eine Teilzustimmung.
- » Bildet eine Modernisierung die Grundlage einer Mieterhöhung, so können elf Prozent der Investitionen auf die Jahresmiete geschlagen werden. Beispielsweise können nach dem erstmaligen Einbau von Isolierfenstern für 4000 Euro 440 Euro auf die Jahresmiete kommen. Die monatliche Mehrbelastung steigt damit um rund 37 Euro. Hätte die Instandhaltung der alten Fenster jedoch 1000 Euro gekostet, verbleiben nur 3000 Euro als Basis. Der Erhöhungsbetrag verringert sich also auf rund 28 Euro monatlich.

Die vorliegende Informationsbroschüre stellt lediglich einen kurzen Abriss der Materie dar. Sie kann eine Rechtsberatung in einem konkreten Fall nicht ersetzen.



Herausgeber:
Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V.
Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg
Foto: fotolia

**Wenn Sie an einer Mitgliedschaft interessiert sind,
richten Sie Ihre Anfrage bitte an:**

Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V.
Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg

Hauptverwaltung Nürnberg **Tel: 0911 - 2 20 29**
Fax: 0911 - 22 60 09

Beratungsstelle Erlangen **Tel: 09131 - 20 67 77**
Kath. Kirchenplatz 10, Erlangen

Beratungsstelle Schwabach **Tel: 09122 - 1 77 73**
Friedrichstr. 25, Schwabach

e-mail: info@mieterverein-nuernberg.de

www.mieterverein-nuernberg.de