

Ihr Recht am Sonntag

Mietspiegel - Mieterhöhung - Mietpreisbremse



Christian Ebert
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungsseignungsrecht

Die Stadt Bayreuth hat seit dem 01.05.2022 einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB, der bis zunächst 30.04.2024 gilt. Der Mietspiegel soll Infor-

mationen über die ortsübliche Vergleichsmiete liefern, damit Vermieter vereinfacht ein Erhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete begründen, ebenso Mieter eine Angemessenheit der gezahlten/ geforderten Miete überprüfen können.

Den Bayreuther Mietspiegel finden Sie unter:

<https://www.bayreuth.de/wp-content/uploads/2022/03/Mietspiegelbroschuere-2022.pdf>

Der Mietspiegel ist nicht anwendbar auf den sogenannten preisgebundenen Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze wie z. B. Sozialwohnungen und auch nicht für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim.

Haben sie eine Mieterhö-

hung erhalten oder wollen sie eine Mieterhöhung aussprechen, können sie ihre Wohnung mit dem Onlinerechner der Stadt Bayreuth „konfigurieren“ und müssen dabei aber folgendes beachten:

Kommen Sie nach Berücksichtigung aller Zu- und Abschläge der Wohnung bspw. zu einem m²-Preis von 7 €/m² und zu einer Kaltmiete bei 100 m² von 700 €, müssen Sie die sog. Spannbreite beachten. Eine Wohnung liegt in einer Spannbreite von Mietpreisen vergleichbarer Wohnungen, wenn sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse darin befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Bayreuth auf ± 21 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

Aufgrund der Spannbreite von ± 21 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 700 € ± 147 €, also zwischen 553 € und

847 €. Als Vermieter könnten Sie aktuell bis zu 847,00 € für diese Wohnung verlangen, wenn die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist und die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 % erhöht.

Hatten Sie bislang für 650 € vermietet, können Sie nur (650 € + 15 %) 747,50 € neu verlangen, auch wenn die Spanne der ortsüblichen Miete deutlich darüber liegt. Der Mietspiegel ist aber auch aussagekräftig bei der Bestimmung des Wertes nach der sogenannten Mietpreisbremse:

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Bayreuth maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Im o. g. Beispiel darf die Miete bei

Abschluss des Neuvertrages für die 100 m²-Wohnung nicht mehr als (847 + 10 %) = 931,70 € betragen.

Haben Sie also die oben genannte Beispielwohnung für 1.000 € angemietet, hat ihr Vermieter rein rechnerisch gegen die Mietpreisbremse verstoßen, verlangt dieser zu viel Kaltmiete. Beachten Sie aber bitte, dass die Mietpreisbremse nicht für Wohnungen gilt, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Ebenso wenig für Wohnungen, die umfassend modernisiert wurden.

Beabsichtigen Sie als Vermieter die Miete zu erhöhen oder haben Sie als Mieter ein Mieterhöhungsverlangen erhalten, scheuen Sie nicht den Weg zum Spezialisten, einem Fachanwalt für Miet- und Wohnungsseignungsrecht.

RECHTSANWÄLTE
LAMPERT & DR. GRAF
KOLLEGEN

Hilmar Lampert
Dr. Ulrich Graf
Constance Friedlein
Christian Ebert
Jutta Spengler
Wolfgang Tiedtke
Janina Heeg

Rathenaustraße 7
95444 Bayreuth
Tel. +49 921 75933 0
Fax +49 921 75933 10
info@lampert-graf.de
www.lampert-graf.de

 Lampert.Graf.und.kollegen

 kanzlei_lampert_dr.graf