

Miete sparen- aber wie ?

Liebe Mieterinnen und Mieter,

Viele von Ihnen müssen einen erheblichen Teil ihrer Einkünfte für die Miete aufwenden. Es gibt aber durchaus Möglichkeiten, hier zu sparen.

Reduzierung der Heizkosten

Die Heizkosten stellen meist einen erheblichen Teil der Nebenkosten dar, die Sie neben der Kaltmiete zu zahlen haben. Durch richtiges Heizen können Sie diese erheblich reduzieren.

- Senken Sie die Raumtemperatur nachts auf ca. 16-18° ab. Passen Sie die Raumtemperatur der Nutzung der einzelne Räume an. Ungenutzte Räume sollten mit höchstens 16-18° beheizt werden. Lassen Sie die Wohnung aber nicht völlig auskühlen.
- Lüften Sie die Wohnung nicht durchgehend sondern mehrmals täglich stoßweise für jeweils 5-10 Minuten. Während des Lüftens sollten die Heizkörperventile zugedreht werden.
- Verstellen Sie die Heizkörper nicht mit Möbeln oder Vorhängen und schließen Sie abends und nachts die Rollläden, Fensterläden und Vorhänge.

- Entlüften Sie mindestens vor jeder Heizperiode alle Heizkörper und sorgen Sie dafür, dass die Fenster dicht sind. Prüfen Sie auch, ob die Ventile an den Heizkörpern funktionieren, insbesondere ob die Heizkörper tatsächlich nicht warm werden, wenn die Ventile zugedreht sind.

- Die Heizanlage und auch eine Gasetagenheizung müssten jährlich gewartet werden, damit sie optimal funktionieren.

Außerdem sollten Sie anhand der Heizkostenabrechnung prüfen, ob der Heizungsverbrauch für das Gesamtanwesen in Ordnung ist.

Derzeit beträgt der jährlich durchschnittliche Ölverbrauch pro Quadratmeter bei Zentralheizungen ca. 15 l bzw. 150 kWh.

Sollte bei Ihnen dieser Wert erheblich höher sein, sollten Sie sich auf jeden Fall mit Ihrer/Ihrem Vermieter*in zusammensetzen, um zu überlegen, wie der Gesamtenergieverbrauch reduziert werden kann. Manchmal helfen hier schon kleinere Verbesserungen.

Reduzierung der Müllgebühren

In Erlangen müssen nur für die Restmülltonnen Gebühren bezahlt werden. Eine gute Mülltrennung rechnet sich daher. Außerdem sollten Sie überprüfen, ob die Restmülltonnen bei der Leerung tatsächlich voll sind. Sollte dies nicht der Fall sein, kann die/der Vermieter*in problemlos telefonisch die Restmülltonnen und damit die Müllkosten bei der Stadt Erlangen reduzieren.



kontakt@mieterverein-erlangen.de

Tipps zum Abschluß eines Mietvertrages

- Umfangreiche Formularymietverträge dienen in der Regel dazu, die gesetzlichen Regelungen zum Vorteil der Vermieterseite abzuändern. Der für Mieter*innen günstigste Mietvertrag ist daher meist ein Vertrag, in dem nur die/der Mieter*in, die/der Vermieter*in, die gemietete Wohnung und die monatliche Miete festgehalten werden.
 - Ein Mietvertrag kann auch mündlich geschlossen werden. In diesem Fall sind Sie nicht verpflichtet, nachträglich einen schriftlichen Mietvertrag mit für Sie eventuell ungünstigeren Regelungen zu unterzeichnen. Beim Abschluss eines mündlichen Mietvertrages sollten Sie auf jeden Fall eine/einen Zeug*in mitnehmen, damit Sie den Inhalt des Mietvertrages beweisen können. Auch die Annahme der Mietzahlungen durch die Vermieterseite belegt den Mietvertragsabschluss.
 - Eine Kautions muss die/der Vermieter*in gesondert anlegen. Auf Anforderung muss sie/er Ihnen dies belegen. Die Kautions darf den Betrag von 3 Monatskaltmieten nicht übersteigen. Sie sind berechtigt, die Kautions in 3 Monatsraten zu zahlen.
 - Vor Abschluss oder spätestens bei Abschluss des Mietvertrages sollten Sie die Wohnung genau besichtigen und sämtliche Mängel schriftlich und fotografisch festhalten und von der/dem Vermieter*in bestätigen lassen. Falls dies nicht möglich ist, sollten Sie eine/einen Zeug*in hinzuziehen, die alle Mängel schriftlich festhält.
 - Absprachen zwischen Ihnen und der Vermieterseite sollten stets schriftlich festgehalten werden, damit sie später beweisbar sind. Von allen schriftlichen Vereinbarungen inklusive dem Mietvertrag müssten Sie sich sofort eine Abschrift oder Ausfertigung geben lassen. Zahlungen sind nur gegen Quittung oder per nachweisbarer Banküberweisung zu tätigen.
- Auch bei möblierten Zimmern hat die/der Mieter*in den vollen Kündigungsschutz. Nur wenn die/der Vermieter*in in der gleichen Wohnung wohnt oder wenn das Anwesen lediglich aus 2 Wohnungen bzw. aus 2 Wohnungen und einem Dachgeschoss besteht und die/der Vermieter*in in einer dieser Wohnungen selber wohnt, ist der Kündigungsschutz eingeschränkt. Dies gilt auch bei unmöblierten Wohnungen.
 - Noch ein Tipp für Studierende: nicht jedes Studentenwohnheim ist tatsächlich ein Studentenwohnheim im Sinne des Gesetzes mit eingeschränktem Kündigungsschutz und Wegfall der Verpflichtung zur Verzinsung der Kautions. Nach der Rechtsprechung ist Voraussetzung für ein Studentenwohnheim im Sinne des Gesetzes unter anderem, dass die Miete gegenüber der ortsüblichen Miete günstiger ist.
 - Grundsätzlich können mittlerweile die Maklerkosten nicht mehr auf die Mieter*innen umgelegt werden
 - Bei komplizierteren Mietverträgen empfehlen wir auf jeden Fall, sich vor Vertragsabschluss rechtskundigen Rat einzuholen, z.B. bei uns.



Erlanger Mieterinnen-
und Mieterverein e.V.

www.erlanger-mieterverein.de

Möhrendorfer Straße 1c
91056 Erlangen

Tel.: 09131 43226
(Mo-Fr 11 bis 14 Uhr)
Fax: 09131 48914

kontakt@mieterverein-erlangen.de

Reduzierung der Miete nach der sogenannten Mietpreisbremse

Grundsätzlich darf die Miete max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet sich nach dem aktuellen Erlanger Mietspiegel. Dieser ist im Internet auf der Seite der Stadt Erlangen veröffentlicht.

Als Vereins-Mitglied können Sie diesen auch in Papierform bei uns erhalten. Anhand des Mietspiegels können Sie überprüfen, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung ist.

Sollte sich dabei herausstellen, dass die von Ihnen zu zahlende Miete mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, sollten Sie sich auf jeden Fall beraten lassen, um die Möglichkeit einer Mietreduzierung zu prüfen.

Tipps zur Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung

1. Mietvertrag

Zuerst muss geklärt werden, ob die/der Vermieter*in berechtigt ist, die Nebenkosten gesondert abzurechnen. Dies ist nur der Fall, wenn keine Pauschale, sondern eine Nebenkostenvorauszahlung vereinbart wurde.

Ist im schriftlichen Mietvertrag nicht angegeben, ob es sich bei der monatlichen Nebenkostenzahlung um eine Pauschale oder eine Vorauszahlung handelt, geht dies zu Lasten der/des Vermieter*in. Sie können dann entscheiden, ob es sich um eine Pauschale oder eine Vorauszahlung handeln soll. Hier müssen Sie im Einzelfall entscheiden, was für Sie günstiger ist. Dies hängt vor allem von der Höhe der monatlichen Nebenkostenzahlung ab.

Soweit weder eine Pauschale noch eine Vorauszahlung vereinbart wurde, handelt es

sich um eine Inklusivmiete, bei der die Nebenkosten in der Miete pauschal enthalten und nicht abzurechnen sind

2. Abrechenbare Nebenkosten

Danach muss geprüft werden, welche Nebenkosten abgerechnet werden dürfen. Nur die Nebenkosten, deren Abrechnung im Vertrag vereinbart wurde, können abgerechnet werden.

Außerdem dürfen z.B. Verwaltungsgebühren, Instandsetzungskosten, Kontogebühren sowie Reparaturkosten nicht als Nebenkosten abgerechnet werden, auch wenn dies im Vertrag vereinbart wurde. Gleiches gilt für Antennen- und andere Pauschalen, und um sonstige Betriebskosten, soweit bei diesen im Mietvertrag nicht festgehalten wurde, um was für sonstige Kosten es sich dabei konkret handelt.

3. Form Abrechnung

Danach muss geprüft werden, ob die Nebenkostenabrechnung als solche korrekt ist. Nach der Rechtsprechung müssen in der Abrechnung die Gesamtkosten der einzelnen Positionen, der jeweils angewandte Umlagemaßstab sowie der auf die Mietpartei entfallende Anteil angegeben werden.

Die Heiz- und Warmwasserkosten müssten von einigen Ausnahmen abgesehen nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abgerechnet werden (siehe Ziffer 6.). In der Regel geschieht dies dadurch, dass der Mietpartei für ihre Wohnung die komplette Abrechnung der Ablesefirma in Kopie vorgelegt wird.

4. Gesamtkosten

Danach müssen die bei den einzelnen Nebenkosten in Ansatz gebrachten Positionen in ihrer Gesamtheit überprüft werden. Falls die angesetzten Gesamtkosten relativ hoch sind, sollte die Vermieterseite aufgefordert werden, die Belege zur Einsicht vorzulegen.

Die Belegeinsichtnahme muss am Ort der Wohnung erfolgen. Ein Anspruch auf Übersendung der Belege in Kopie besteht dagegen nicht.

5. Umlagemmaßstab

Anschließend muss der Umlagemmaßstab überprüft werden. Soweit im Mietvertrag nichts anderes vereinbart wurde, sind die Nebenkosten nach dem Wohnflächenverhältnis umzulegen. Werden die Nebenkosten nach Verbrauch erfasst, z.B. durch einen Zähler beim Kaltwasser, so sind sie nach dem tatsächlich erfassten Verbrauch umzulegen.

Bei einer Umlage nach der Wohnfläche sollte auf jeden Fall überprüft werden, ob die angesetzte Gesamtwohnfläche und die für die Wohnung angesetzte Wohnfläche korrekt sind. Häufig wird z.B. bei Dachwohnungen die Dachschräge nicht berücksichtigt, so dass hier eine zu große Wohnfläche angesetzt wird. Wichtig ist, dass auch leerstehende Wohnungen zu berücksichtigen sind. Dies gilt auch bei einer Umlage nach Personenzahl. In diesem Fall ist der leer stehenden Wohnung eine durchschnittliche Personenzahl zuzuordnen. Außerdem muss bei dieser Umlage überprüft werden, ob Ein- und Auszüge korrekt berücksichtigt wurden.

6. Heizung und Warmwasser

Die Heiz- und Warmwasserkosten müssten - von wenigen Ausnahmen abgesehen - nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abgerechnet und umgelegt werden. Dies bedeutet, dass 30-50 % der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Wohnflächenverhältnis, der Rest, d. h. 50-70 % nach dem gemessenen Verbrauch umzulegen sind.

Soweit eine Umlage nach dem tatsächlichen Verbrauch nicht möglich ist, da eine erforderliche Ablesung nicht erfolgte oder Messgeräte fehlen, können mieterseits die Heizkosten bzw. Warmwasserkosten um 15 Prozent gemindert werden.

Häufig gibt es für den Warmwasserverbrauch keine Zähler. In diesem Fall können

die verbrauchsabhängigen Warmwasserkosten nicht nach Personenzahl umgelegt werden, sondern müssen nach der Wohnfläche umgelegt werden; außerdem können dann die Gesamtwarmwasserkosten ebenfalls um 15 % gemindert werden.

7. Vorauszahlungen

Schließlich muss überprüft werden, ob die geleisteten Vorauszahlungen bei der Abrechnung korrekt verrechnet wurden. Wurde im Abrechnungszeitraum eine Minderung der Bruttomiete vorgenommen, müssen dennoch die Vorauszahlungen ohne Berücksichtigung der Minderung angerechnet werden.

8. Abrechnungsfrist

Die/der Vermieter*in muss der/dem Mieter*in die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes zukommen lassen. Ansonsten kann sie/er - von einigen Ausnahmen abgesehen - keine Nachzahlung mehr geltend machen.

Auf der anderen Seite müssen die/der Mieter*in Einwände gegen die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Erhalt erheben. Danach sind Einwände nicht mehr möglich und zwar auch bei extremen Fehlern, wie z.B. dem Ansatz von zu geringen Vorauszahlungen.

9. Beratung

Gerade die Nebenkostenabrechnungen enthalten häufig eine Vielzahl von Fehlern zu Ungunsten der Mieterseite. Es empfiehlt sich daher, die Nebenkostenabrechnungen genau zu überprüfen und zwar auch dann, wenn ein Guthaben für den/die Mieter/in herauskommt.

Bei Unklarheiten sollte man sich rechtskundigen Rat einholen. Meistens lohnt sich dies.