



KENNEN SIE IHRE RECHTE ALS MIETER IN KALIFORNIEN

- **Ihre Miete kann in der Regel innerhalb eines Jahres um höchstens 10% erhöht werden.** Je nach Ihrem Wohnort kann diese Obergrenze sogar noch niedriger sein. In der Tabelle auf der nächsten Seite finden Sie die für Ihren Wohnort geltende Obergrenze Bei einer Mieterhöhung muss Ihr Vermieter Sie schriftlich informieren. Ein Anruf, eine SMS oder eine E-Mail reichen nicht aus. Das muss mindestens 30 Tage vor der Erhöhung geschehen. Beträgt die Mieterhöhung mehr als 10%, muss Ihr Vermieter Sie mindestens 90 Tage vor Inkrafttreten der Erhöhung informieren.
- **Eine Zwangsäumung ist nur per Gerichtsbeschluss möglich.** Es ist gesetzwidrig, dass ein Vermieter Sie aussperrt, die Strom- und Wasserversorgung abschaltet oder Ihre Habseligkeiten auf den Gehsteig stellt, um Sie zum Auszug zu zwingen. Wenn Sie einen Räumungsbescheid erhalten, sollten Sie sofort rechtliche Hilfe in Anspruch nehmen. Wenn Ihr Vermieter die Räumung vor Gericht beantragt und Sie nicht reagieren, kann das Gericht die Räumung anordnen, ohne Sie anzuhören.
- **Im Allgemeinen können Sie nur aus „berechtigten Gründen“ zwangsgeräumt werden.** Dies gilt nicht, wenn Sie weniger als ein Jahr an einem Ort gewohnt haben oder für bestimmte Arten von Wohnungen, z. B. solche, die in den letzten 15 Jahren gebaut wurden. ([Civil Code \(Bürgerliches Gesetzbuch\) § 1946.2](#)) Ein gerechtfertigter Grund ist:
 - Nichtzahlung der Miete
 - Verletzung einer wesentlichen Klausel Ihres Mietvertrags
 - Belästigung oder Verschwendung oder Nutzung der Räumlichkeiten für rechtswidrige Zwecke
 - Beteiligung an kriminellen Aktivitäten in den Räumlichkeiten oder gegen Ihren Vermieter gerichtet sind
 - Verweigerung des rechtmäßigen Zugangs zu den Räumlichkeiten
 - Weigerung, einen neuen Mietvertrag zu unterzeichnen, der ähnliche Bedingungen wie Ihr bestehender Mietvertrag enthält
 - Der Eigentümer zieht die Wohnung vom Mietmarkt zurück, zieht in die Wohnung ein, reißt die Wohnung ab oder führt einen wesentlichen Umbau durch, oder er hält sich an ein Gesetz oder eine Anordnung, die Sie zum Verlassen der Wohnung verpflichtet.
- **Ihr Vermieter muss Gesundheits- und Sicherheitsprobleme beheben.** Zum Beispiel müssen sie für sichere und funktionierende Sanitäreinrichtungen und Heizungen sorgen und die Räumlichkeiten frei von Kakerlaken und Ratten halten. Wenn es ein Gesundheits- oder Sicherheitsproblem gibt, fordern Sie Ihren Vermieter schriftlich zur Behebung auf, und bewahren Sie Kopien Ihrer Aufforderungen auf.
- **Ihr Vermieter muss Ihnen die Kautionsrückzahlung.** Ihr Vermieter muss innerhalb von 21 Tagen nach Ihrem Auszug alle Abzüge von Ihrer Kautionsrückzahlung auflisten. Abzüge können für Dinge wie unbezahlte Miete, Reinigung und Reparatur von Schäden, die über die normale Abnutzung hinausgehen, vorgenommen werden.
- **Ihr Vermieter muss für angemessene Vorkehrungen sorgen, wenn Sie eine Behinderung haben.** Ihr Vermieter muss Ihnen auch die Möglichkeit geben, angemessene bauliche Veränderungen an Ihrer Mieteinheit vorzunehmen.
- **Ihr Vermieter darf Sie nicht diskriminieren.** Diskriminierung aufgrund von Rasse, Religion, Geschlecht, sexueller Orientierung, Behinderung, Familienstand, Einkommensquelle, Veteranenstatus oder bestimmter anderer Merkmale ist gesetzwidrig.
- **Ihr Vermieter darf keine Vergeltungsmaßnahmen gegen Sie ergreifen, wenn Sie Ihre Mieterrechte wahrnehmen.** Ihr Vermieter darf Ihnen auch nicht damit drohen, Ihren Einwanderungsstatus offenzulegen, um Sie zum Auszug zu drängen, oder Sie belästigen oder Vergeltungsmaßnahmen gegen Sie ergreifen, indem er Ihren Einwanderungsstatus den Strafverfolgungsbehörden offenlegt.
- **Sie können zusätzliche Rechte haben.** Sie können zusätzliche Rechte nach den örtlichen Gesetzen zur Mietkontrolle, Mietstabilisierung oder Zwangsäumung aus gerechtfertigtem Grund haben. Informieren Sie sich auf der Website Ihrer Gemeindeverwaltung über die in Ihrem Wohnort geltenden Vorschriften.

Suchen Sie so schnell wie möglich einen Rechtsbeistand auf, wenn Sie glauben, dass Ihr Vermieter Ihre Mieterrechte verletzt hat oder wenn Ihnen eine Zwangsäumung droht. Wenn Sie sich keinen Anwalt leisten können, haben Sie möglicherweise Anspruch auf kostenlose oder kostengünstige Prozesskostenhilfe. Um eine Rechtsberatungsstelle in Ihrer Nähe zu finden, besuchen Sie [LawHelpCA](#) Dann klicken Sie auf die Registerkarte in der Mitte der Seite, auf der "Rechtlicher Hilfe finden" steht, und geben Sie Ihren Bezirk ein. Wenn Sie sich nicht für Prozesskostenhilfe qualifizieren und Hilfe bei der Suche nach einem Anwalt benötigen, besuchen Sie die Internet-Seite der [California State Bar](#) um einen örtlich zugelassenen Anwaltsuchdienst zu finden, oder besuchen Sie die Internet-Seite der [kalifornischen Gerichte](#) für Mieter, die mit Zwangsäumungen konfrontiert sind.

Weitere Informationen und Ressourcen finden Sie unter www.oag.ca.gov/housing.



LANDESWEITE OBERGRENZEN FÜR MIETERHÖHUNGEN NACH DEM KALIFORNISCHEN MIETERSCHUTZGESETZ BIS ZUM 31. JULI 2024

Das kalifornische Mieterschutzgesetz, das am 1. Januar 2020 in Kraft getreten ist, begrenzt, um wie viel Ihr Vermieter Ihre Miete innerhalb eines 12-Monats-Zeitraums erhöhen darf. Für Mieterhöhungen gilt eine Obergrenze von „5% zuzüglich der prozentualen Veränderung der Lebenshaltungskosten“, wobei die jährliche Mieterhöhung maximal 10% betragen darf. Um wie viel Ihre Miete erhöht werden kann, hängt davon ab, wo Sie wohnen und wann die Mieterhöhung in Kraft tritt. Diese Tabelle zeigt die maximale Mieterhöhung, die derzeit nach dem Mieterschutzgesetz zulässig ist:

Gebiet ¹	Die Erhöhung beginnt zwischen 1.8.22 und 31.7.23	Die Erhöhung beginnt zwischen 8/1/23 und 7/31/24
Los Angeles Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> • Bezirk Los Angeles • Bezirk Orange 	10%	8.8%
Riverside Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> • Bezirk Riverside • Bezirk San Bernardino 	10%	9.6%
San Diego Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> • Bezirk San Diego 	10%	10%
San Francisco Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> • Bezirk Alameda • Bezirk Contra Costa • Bezirk Marin • Bezirk San Francisco • Bezirk San Mateo 	10%	9.2%
Alle weiteren Bezirke	10%	9.2%

Für Mieterhöhungen, die vor oder nach den oben genannten Daten in Kraft treten, siehe Abschnitt 1974.12 [des Civil Code \(Bürgerliches Gesetzbuch\)](#) zur Berechnung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen.

Diese Obergrenzen für Mieterhöhungen gelten für die meisten Mietwohnungen² in Kalifornien, die mehr als 15 Jahre alt sind, einschließlich Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Besitz von Unternehmen, Mobilheime, die von der Verwaltung von Mobilheimparks gemietet werden, und Wohnungen, die von Empfängern von Abschnitt 8 Wohnberechtigungsscheinen gemietet werden.

Zusätzlich zu dieser landesweiten Obergrenze gibt es in Ihrer Stadt oder Ihrem Landkreis möglicherweise strengere Mietkontrollgesetze. Informieren Sie sich auf den Webseiten Ihrer Stadt und Ihres Landkreises sowie in anderen lokalen Quellen, ob es in Ihrem Wohnort weitere Schutzmaßnahmen gegen Mieterhöhungen gibt. Wenn Sie der Meinung sind, dass Sie Opfer einer unrechtmäßigen Mieterhöhung geworden sind, sollten Sie sich unverzüglich rechtlichen Beistand suchen.

1 Die Veränderung der Lebenshaltungskosten wird anhand des Verbraucherpreisindex für den Monat April [gemessen](#), der vom U.S. Büro für Arbeitsstatistiken für die Gebiete Los Angeles, Riverside, San Francisco und San Diego veröffentlicht wird. Für alle anderen Landkreise wird die Veränderung der Lebenshaltungskosten anhand des kalifornischen Verbraucherpreisindex vom April der vom kalifornischen Amt für Arbeitsbeziehungen veröffentlicht wird, bemessen. Wenn keine Daten für April verfügbar sind, werden die Daten für März verwendet.

2 Die Höchstgrenze für Mieterhöhungen gilt nicht für Besitzer von Mobilheimen oder für die folgenden Arten von Wohnungen:

- Einheiten, die in den letzten 15 Jahren gebaut wurden (auf rollierender Basis berechnet);
- Einheiten, die durch eine Urkunde, eine behördliche Beschränkung oder ein anderes eingetragenes Dokument als erschwingliche Wohnungen für Haushalte mit sehr niedrigem, niedrigem oder mäßigem Einkommen beschränkt sind oder die einer Vereinbarung unterliegen, die Wohngeld für erschwingliche Wohnungen für diese Haushalte vorsieht;
- Wohnheime, die von Hochschulen oder anderen Schulen betrieben werden;
- Einheiten, die einer strengeren Mietobergrenze unterliegen;
- Eine Immobilie mit zwei Einheiten in einem einzigen Gebäude, in dem der Eigentümer während des gesamten Mietverhältnisses in einer Einheit lebt; und
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die (a) nicht im Besitz eines Immobilienfonds, eines Unternehmens, einer LLC mit mindestens einem Unternehmensmitglied oder der Verwaltung eines Wohnmobilparks sind, UND (b) bei denen der Vermieter den Mieter schriftlich darüber informiert hat, dass das Mietverhältnis nicht den Mietzinsbeschränkungen des Mieterschutzgesetzes oder den Anforderungen des „berechtigten Grundes“ unterliegt.