

MIETERHÖHUNG - WANN IST SIE ERLAUBT?

Grundsätzlich sind Mieterhöhungen erlaubt. Dennoch hat der Vermieter einiges zu beachten, damit eine Erhöhung den gesetzlichen Vorgaben genügt.

Die Form muss stimmen

Es fängt bei den Formalien an. So darf eine Mieterhöhung frühestens ein Jahr nach einer vorangegangenen ausgesprochen werden und sogar erst 15 Monate später in Kraft treten. Die Mieterhöhung muss schriftlich, an alle Mieter der Wohnung adressiert werden. Nur der Vermieter persönlich oder eine von ihm bevollmächtigte Person oder Institution darf die Erhöhung aussprechen und der Mieter muss dieser zustimmen. Dafür hat ihm der Gesetzgeber ausreichend Zeit eingeräumt: Spätestens am Ende des zweiten vollen Monats nach Eingang des Erhöhungsverlangens muss sich der Mieter erklären.

Ein Beispiel: Trifft das Schreiben des Vermieters am 18. Mai ein, hat der Mieter bis zum 31. Juli Zeit sich zu erklären. Das muss nicht schriftlich geschehen. Das Einverständnis gilt als erteilt, wenn der Mieter die höhere Miete zahlt. Verweigert der Mieter sein Einverständnis, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen.

Vermieter muss Begründung liefern

Warum möchte der Vermieter mehr Geld? Diese Frage muss er im Mieterhöhungsschreiben klar beantworten. In seiner Begründung sollte er sich grundsätzlich auf den örtlichen Mietspiegel beziehen. In keinem Mieterhöhungsschreiben sollte der Hinweis darauf fehlen. Liegt kein qualifizierter Mietspiegel vor oder möchte der Vermieter andere Gründe anführen, kann er zum Beispiel ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen vorlegen.

Die Begründung darf sich darüber hinaus auf Vergleichsmieten einer frei zugänglichen Mietdatenbank beziehen. Oder der Vermieter kann auf mindestens drei Vergleichswohnungen verweisen. Die müssen allerdings von ihrer Lage, Größe und Beschaffenheit genau genannt werden, damit der Mieter das Ansinnen nachvollziehen kann. Weiterhin sind Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen (zum Beispiel für Bad oder Küche) zulässig.

Erhöhung ist begrenzt

Sind die formellen Voraussetzungen gegeben, heißt das nicht, dass die Miete ins Unermessliche erhöht werden darf. Ausschlaggebend ist immer die ortsübliche Vergleichsmiete. Sie leitet sich aus den durchschnittlichen Mieten der vergangenen vier Jahre in einer bestimmten Region ab. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf mit der Mieterhöhung nicht überschritten werden.

Außerdem gilt eine Kappungsgrenze. So darf die Miete für eine Wohnung innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent steigen. Ausgenommen davon sind Mieterhöhungen nach Modernisierungen. In diesem Fall darf die Jahresmiete um bis zu elf Prozent der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten steigen. Dabei gehören öffentliche Fördermittel, die der Vermieter in Anspruch genommen hat, nicht zu den umlagefähigen Modernisierungskosten.

Neue Mietrechtsänderung

Auch nach der Mietrechtsänderung gilt die Kappungsgrenze von 20 Prozent innerhalb von drei Jahren. Mittlerweile dürfen Vermieter in Gebieten, in denen Wohnraum knapp ist, die Miete innerhalb von drei Jahren nur um 15 Prozent erhöhen. Dabei bestimmen die Länder, wo die niedrigere Kappungsgrenze gelten soll.

Die energetische Modernisierung ist inzwischen ein zulässiger Mieterhöhungsgrund, muss jedoch drei Monate vor Arbeitsbeginn angekündigt werden. Andernfalls wird eine entsprechende Mieterhöhung erst nach sechs Monaten wirksam. Die energetische Modernisierung umfasst alle Maßnahmen, die zu Energieeinsparungen führen. Auch der Wechsel auf Fernwärme wird möglich. Der Vermieter kann die Kosten umlegen und die Miete um elf Prozent pro Jahr erhöhen. Bei der Begründung kann er sich auf Pauschalwerte berufen. Ein Sachverständigengutachten ist nicht mehr nötig.

Sonderformen der Mieterhöhung

Daneben können Vermieter und Mieter schon bei Abschluss des Mietvertrages Mieterhöhungen vereinbaren. Das geschieht zum Beispiel durch eine Staffelmiete, die regelmäßige Mieterhöhungen vorsieht. Doch auch hier gilt die Kappungsgrenze von bis zu 20 Prozent in drei Jahren.

Ebenso können Vermieter und Mieter einen sogenannten Indexmietvertrag abschließen. In diesem Fall ist die Miete an den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gebunden und darf mit diesem angehoben werden – allerdings nur einmal im Jahr. Zum Vergleich werden die Daten des statistischen Bundesamtes herangezogen. Sowohl bei der Staffel- als auch bei der Indexmiete sind zusätzliche Mieterhöhungen nicht erlaubt.

Sonderkündigungsrecht für den Mieter

Erhält ein Mieter ein Erhöhungsgesuch, tritt gleichsam ein Sonderkündigungsrecht in Kraft. Der Mieter kann spätestens bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Spricht er die Kündigung aus, tritt die vorgesehene Mieterhöhung nicht in Kraft.

Achtung – Fehler vermeiden:

Häufigste Fehler: Die Vermieter wenden den Mietspiegel falsch an oder berufen sich auf ungültige Zahlen. Unwirksam ist eine Mieterhöhung beispielsweise, wenn der Vermieter sie nicht von allen Mietern verlangt, die im Vertrag stehen. Häufig ist die Rechtslage vertrackt und für Laien nur schwer zu durchschaubar.