

Das Merkblatt Nr. 1: Mein Vermieter will mehr Miete - zu Recht?

Hinweis: Das Merkblatt gilt nicht für preisgebundene ("Sozial-")Wohnungen, hier bestehen andere gesetzliche Regelungen für Mieterhöhungen

Wann darf die Miete erhöht werden?

Eine Erhöhung der Grundmiete - nur um diese geht es in diesem Merkblatt - ist zulässig,

1. wenn sie nicht durch Vereinbarung ausgeschlossen ist (z.B.: Vertrag mit fester Mietdauer ohne Erhöhungsvorbehalt oder bei einem Vertrag mit Staffel- oder Indexmietvereinbarung),
2. wenn die Miete (abgesehen von Modernisierungszuschlägen und Betriebskosten-Erhöhungen) seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ein verfrüht zugegangenes Erhöhungsschreiben Ihres Vermieters ist unwirksam!),
3. soweit die verlangte Miete nicht die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen übersteigt und
4. soweit die Grundmiete sich um nicht mehr als 20 Prozent in drei Jahren erhöht (abgesehen von Modernisierungszuschlägen und Betriebskosten-Erhöhungen). **Wichtig:** Weder diese "Kappungsgrenze" noch die ortsübliche Miete dürfen überstiegen werden!

Wie sieht eine korrekte Mieterhöhung aus?

Die Mieterhöhung muss in Textform erfolgen und die Aufforderung enthalten, der Anhebung zuzustimmen. Die Ortsüblichkeit der verlangten Miete ist nachzuweisen, was durch den Mietenspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein Sachverständigengutachten oder mindestens 3 Vergleichswohnungen geschehen kann. **Zuverlässigsten Anhalt für das ortsübliche Mietenniveau gibt der Mietenspiegel.**

TIPP: Begründet der Vermieter die Erhöhung anders als mit dem Mietenspiegel, ist Vorsicht geboten, denn oft werden damit überhöhte Mieten verlangt. Also immer in den Mietenspiegel sehen! **Wichtig:** Wenn der Mietenspiegel Mietdaten für die Wohnung enthält, muss der Vermieter sie ohnehin zusätzlich nennen, auch wenn er ein anderes Begründungsmittel verwendet.

Zustimmen - ja oder nein?

Vor allem: nicht voreilig zustimmen, weil Sie meinen, die Mieterhöhung sei in Ordnung, oder weil der Vermieter drängt. Ihre Zustimmung ist nicht widerruflich. Deshalb: Prüfen Sie die Mieterhöhung in Ruhe. **Nutzen Sie Ihre Überlegungsfrist, um sich vom Mieterbund Rhein-Ruhr beraten zu lassen.** Besonders wichtig, aber oft nicht einfach ist die Feststellung der angemessenen Miethöhe.

Es gibt drei Möglichkeiten:

1. Die Erhöhung ist unter Berücksichtigung von Baualter, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung gerechtfertigt und die sog. Kappungsgrenze (s.o.) ist eingehalten. Dann bitte zustimmen.
TIPP: Einbauten, die Sie selbst vorgenommen oder dem Vormieter abgekauft haben, werden nicht zugunsten des Vermieters mitbewertet.
2. Die Erhöhung ist nur teilweise gerechtfertigt. Dann bitte nur teilweise, also nur bis zur gerechtfertigten Höhe, zustimmen.
3. Die Erhöhung ist nicht gerechtfertigt, weil Sie entweder schon jetzt die ortsübliche Miete zahlen oder weil die Erhöhung nicht in der gesetzlich vorgeschriebenen Weise geltend gemacht wurde. Dann nicht zustimmen.

TIPP: Auch ein "formloses", also nicht den Formvorschriften entsprechendes Erhöhungsverlangen sollte immer geprüft werden, denn möglicherweise liegt der Mietvorschlag unter der ortsüblichen Miete und sollte akzeptiert werden, damit die Miete nicht im "formellen" Verfahren teurer wird. Aber: achten Sie auf die Einhaltung der Kappungsgrenze!

NOCH EIN TIPP: Es kann sich lohnen, die Wohnfläche nachzumessen, insbesondere wenn der Mietvertrag eine "runde" oder eine circa-Angabe enthält. Wenn die tatsächliche Fläche kleiner ist als im Mietvertrag angegeben, muss die ortsübliche Quadratmetermiete laut Bundesgerichtshof mit der vereinbarten Fläche multipliziert werden. Ist die Fläche um mehr als 10 % kleiner als die Angabe des Vermieters, sollten Sie sich beim Mieterverein beraten lassen - auch wegen einer eventuell in Betracht kommenden rückwirkenden Mietsenkung.

Stellt sich die tatsächliche Fläche als größer heraus als die im Mietvertrag stehende, so bleibt es im Rahmen der Mieterhöhung bei der vertraglichen Fläche. Wie man richtig ausmisst, verrät Ihnen unser Merkblatt 29.

Und wie geht es dann weiter?

Wenn Sie der Erhöhung zustimmen - auch evtl. nur teilweise -, so teilen Sie dies dem Vermieter bis Ende des 2. Monats nach Zugang des Erhöhungsschreibens mit, und zwar unbedingt schriftlich.

Wenn bzw. soweit Sie nicht zustimmen, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten Klage auf Zustimmung erheben. Das Gericht entscheidet dann, welche Miete tatsächlich für Ihre Wohnung gilt. Dabei stützen sich die Hamburger Gerichte ganz überwiegend auf den Mietenspiegel.

Wichtig: Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist gesetzlich verboten. Kündigen kann aber der Mieter, der eine Mieterhöhung erhält. Dies kann für Mieter mit Festmietvertrag oder langer Kündigungsfrist interessant sein! Ggfs. fragen Sie unbedingt den Mieterverein!

Und nun noch einige Einzelheiten:

1. Damit keine Unklarheiten mit den gesetzlichen Fristen auftreten, ein Beispiel:

Das Erhöhungsverlangen geht dem Mieter am 5. November zu. Die Frist für die Zustimmung läuft dann am 31. Januar ab. Soweit zugestimmt wird, ist die erhöhte Miete ab dem 1. Februar zu zahlen. Dazu der

TIPP: Vermerken Sie das Eingangsdatum auf dem Mieterhöhungsschreiben und bewahren Sie den Briefumschlag auf.

2. Auch die Kontrolle, ob die Erhöhung nicht mehr als 20 Prozent in 3 Jahren beträgt, soll mit Beispielen verdeutlicht werden.

Beispiel 1: Der Vermieter will Euro 460,- netto. Seit 3 Jahren beträgt die Miete Euro 360,-. Der Vermieter kann aber nur verlangen: Euro 432,- (nämlich 20 Prozent auf Euro 360,-) - sofern ortsüblich und angemessen.

Beispiel 2: Die Miete betrug vor 3 Jahren Euro 400,- netto. Vor 2 Jahren kam ein Modernisierungszuschlag von Euro 30,- hinzu. Der Vermieter verlangt jetzt Euro 500,-. Die Kappungsgrenze beträgt dann:
Euro 400,- + 20 Prozent = Euro 480,- + Modernisierungszuschlag Euro 30,- = Euro 510,-.
In diesem Fall kann der Vermieter die Euro 500,- also verlangen (sofern diese Miete ortsüblich und angemessen ist).

Beispiel 3: Die Miete wurde vor 5 Jahren auf Euro 400,- netto angehoben. Vor 4 Jahren kam ein Modernisierungszuschlag von Euro 50,- hinzu. Seitdem blieb die Miete unverändert. Der Vermieter verlangt jetzt Euro 560,-. Die Kappungsgrenze beträgt dann:
Euro 400,- + Zuschlag = Euro 450,- (Das ist die vor 3 Jahren gezahlte Nettomiete), hierauf 20 Prozent ergibt Euro 540,-.
In diesem Fall kann der Vermieter also nicht Euro 560,-, sondern nur Euro 540,- verlangen (sofern diese Miete ortsüblich und angemessen ist).

Sie sehen: Die Prüfung einer Mieterhöhung ist nicht einfach. Deshalb: **Lassen Sie jede Erhöhung vom Mieterbund Rhein-Ruhr prüfen.**

Dazu bringen Sie bitte Ihren Mietvertrag sowie alle Mieterhöhungen und Betriebskosten-Abrechnungen der letzten 5 Jahre mit. Und: kommen Sie bitte nicht "auf den letzten Drücker", sondern spätestens einen Monat vor Ablauf Ihrer Zustimmungsfrist.