



Ratgeber

Mieterhöhung bei frei finanzierten Wohnungen

Bei nicht preisgebundenen Wohnungen können Mieter und Vermieter die Miete grundsätzlich frei vereinbaren. Anders ausgedrückt: Hauseigentümer können für ihre Wohnungen genau soviel Miete verlangen, wie der Markt hergibt. Eine Grenze ist allerdings da, wo Mietpreisüberhöhung oder gar Wucher anfängt, also dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 bzw. 50 Prozent überschritten wird. In allen anderen Fällen kann ein einmal unterschriebener Mietvertrag nicht mehr einseitig von einer Partei geändert werden. Das gilt auch für die Miethöhe, die ja ebenfalls Bestandteil des Vertrages ist.

Will also ein Vermieter nach einiger Zeit - weil ja alles teurer geworden ist - die Miete erhöhen, so braucht er dazu die Zustimmung des Mieters. Von dieser Regelung gibt es lediglich zwei Ausnahmen:

- Nach Modernisierungen können elf Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden (siehe Ratgeber Modernisierung).
- Erhöhungen der Betriebskosten (z.B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Wasserversorgung) können bei Bruttomieten anteilig auf die Mieten umgelegt werden. Das muss aber ausdrücklich im Mietvertrag so vereinbart sein!

In den genannten zwei Fällen gelten Mieterhöhungen nicht als Vertragsänderung und bedürfen daher auch nicht der Zustimmung der Mieter.

Zustimmungspflicht

Die Tatsache, dass eine Steigerung der Miethöhe ansonsten nur wirksam wird, wenn die Mieter ihr zustimmen, bedeutet leider nicht, dass man sich immer dagegen wehren kann. Denn in bestimmten Fällen kann die Zustimmung verlangt, wenn nötig sogar eingeklagt werden. Voraussetzung ist, dass

- die Mieterhöhung schriftlich mitgeteilt (Mindestanforderung ist die sog. Textform) und begründet wird;
- zwischen dem Zeitpunkt, an dem die letzte Mieterhöhung *wirksam* wurde und dem Zeitpunkt, zu dem die neue Mieterhöhung *verlangt* wurde, mindestens ein Jahr liegt (dazu kommt die Überlegungsfrist der Mieter (siehe unter: Was tun?), so dass insgesamt 15 Monate zwischen zwei Mieterhöhungen liegen müssen). Kommt das Erhöhungsverlangen eher, ruht es nicht für den Rest der Zeit, sondern ist ungültig!
- die Kappungsgrenze für alle Mieterhöhungen der letzten drei Jahre zusammengenommen nicht überschritten wird. Sie beträgt meist 20 % für ab diesem Zeitpunkt zugegangene Mieterhöhungserklärungen, in einigen Ballungszentren nur 15 %.

- die verlangte Miete die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigt.

Wie muss ein Mieterhöhungsverlangen begründet sein?

Vermieter können also nach 12 Monaten verlangen, dass die Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst wird. Um zu begründen, dass die verlangte Miete dem entspricht, was eine vergleichbare Wohnung an einem bestimmten Ort üblicherweise kostet, gibt es drei Möglichkeiten:

1. Der Vermieter kann sich auf den **Mietspiegel** einer Stadt berufen. Dabei muss er die Wohnung ihrem Baujahr, der Wohnanlage und der Ausstattung entsprechend richtig in das Raster des Mietspiegels einordnen.
2. Der Vermieter kann drei **Vergleichswohnungen** angeben, für die eine höhere Miete gezahlt wird. Die Wohnungen können auch aus dem Bestand des Vermieters selbst stammen. (siehe aber nachfolgend die Besonderheiten bei Vorliegen eines Qualifizierten Mietspiegels!)
3. Die Mieterhöhung kann auch durch ein **Gutachten** begründet werden, das von einem öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen stammt. Dieser muss die Wohnung, um die es geht, grundsätzlich gesehen haben und das Gutachten so formulieren, dass die Mieter es nachvollziehen können. Das Gutachten muss in vollem Wortlaut dem Mieterhöhungsverlangen beigelegt sein.
4. Seit dem 1. 9. September 2001 kann auch eine **Datenbank** zur Ermittlung der örtlichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

Achtung: Die Begründungsarten sind zwar theoretisch gleichwertig. Als Beweismittel vor Gericht hat der Mietspiegel jedoch Vorrang. Kommt zum Beispiel ein Vergleichsmietenverfahren zu einer höheren Miete als der Mietspiegel, gilt das, was im Mietspiegel steht!

Seit dem in Kraft treten der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 kennt das Gesetz außerdem einen sogenannten „**qualifizierten Mietspiegel**“.

Unter drei Voraussetzungen kann von einem „qualifizierten“ Mietspiegel gesprochen werden:

1. Der Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, das heißt auf repräsentativer Basis, erstellt werden.

2. Der Mietspiegel muss von der Gemeinde oder Stadt anerkannt sein. Alternativ reicht es auch aus, wenn er von beiden Interessenverbänden der Mieter und Vermieter akzeptiert worden ist.
3. Der Mietspiegel muss "aktuell" sein, das heißt, er muss nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden, spätestens nach vier Jahren muss er neu aufgestellt werden.

Konsequenz: Qualifizierte Mietspiegel sind das vorrangige Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Nach dem Willen des Gesetzgebers gibt es für den Vermieter keine Chance, an den Zahlen und Preisen dieses Mietspiegels vorbeizukommen, wenn er vor Ort existiert. Entweder beruft sich der Vermieter bei seiner Mieterhöhung direkt auf den qualifizierten Mietspiegel oder er begründet die Erhöhung mit einer Auskunft aus einer Mietdatenbank oder mit einem Sachverständigengutachten oder mit drei Vergleichswohnungen. Dann aber muss er dem Mieter zusätzlich die Zahlen des qualifizierten Mietspiegels im Mieterhöhungsschreiben mitteilen. Das bedeutet, er hat praktisch keine Chance, eine höhere Miete als die, die ein qualifizierter Mietspiegel ausweist, durchzusetzen.

In einem möglichen Mieterhöhungsprozess kommt dem qualifizierten Mietspiegel jetzt eine viel größere Bedeutung zu. Es gilt die Vermutung, dass der qualifizierte Mietspiegel tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegelt. Das heißt, auch vor Gericht kommt niemand an dem qualifizierten Mietspiegel vorbei.

Mieterhöhung - Was tun?

Um sich zu überlegen, ob sie der Mieterhöhung zustimmen wollen oder müssen, haben Mieter eine Frist von vollen zwei Monaten plus dem Rest des laufenden Monats. Kommt das Erhöhungsverlangen beispielsweise am 12. April, endet die Frist am 30. Juni. In dieser Zeit können verschiedene Möglichkeiten überprüft werden:

- Wenn alle erwähnten gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden, sollte man der Mieterhöhung zustimmen. Dann wird nach Ablauf der Überlegungsfrist - in unserem Beispiel also am 1. Juli - die neue Miete fällig.
- Wer der Mieterhöhung nicht zustimmen will, aber auch keine Chance sieht, ihr zu entgehen, kann innerhalb der Überlegungsfrist vom außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen. Die Kündigung wird zum Ende des übernächsten Monats wirksam - in unserem Beispiel also zum 31. August. Die Mieterhöhung tritt dann nicht mehr in Kraft.

- Lag die alte Miete unter dem zulässigen Höchstwert, die neue jedoch darüber, sollte man der Mieterhöhung teilweise zustimmen - und zwar bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, jedoch nicht darüber hinaus.
- Ist das Erhöhungsverlangen aus irgendeinem Grund unkorrekt, sollte man der Erhöhung widersprechen oder die Zustimmung verweigern - zum Beispiel durch Schweigen.

In den beiden letztgenannten Fällen hat der Vermieter dann wiederum drei Monate Zeit, sich zu überlegen, ob er die Zustimmung einklagen will - hier also bis zum 30. September. Kommt in dieser Frist keine Klage, ist das Erhöhungsverlangen hinfällig.

Achtung: Bei Mieterhöhungsverlangen unterlaufen Vermietern häufig „Irrtümer“. Zum Beispiel wird bei der Einordnung in den Mietspiegel das Haus plötzlich ein paar Jahre jünger, oder aus einem heruntergekommenen Altstadtviertel eine „gehobene Wohnlage“. Gibt es auch nur den geringsten Zweifel an der Berechtigung der Mieterhöhung, sollte man sie juristisch prüfen lassen. Das gilt auch für die drei eingangs erwähnten Fälle, in denen die Erhöhung nicht der Zustimmung der Mieter bedarf!

Ausnahmen

In drei Arten von Mietverträgen sind Mieterhöhungen anders geregelt:

1. Bei zeitlich befristeten Mietverträgen darf die Miete innerhalb der vereinbarten Laufzeit des Vertrages gar nicht erhöht werden (sofern nichts anderes vereinbart wurde).
2. Bei Staffelmietverträgen wird Zeitpunkt und Ausmaß jeder Mieterhöhung bereits bei Vertragsabschluß festgelegt. Dabei muss entweder der exakte Erhöhungsbetrag oder die neue Grundmiete genannt werden. Zwischen jeder Mieterhöhung muss mindestens ein Jahr liegen und die Staffelmietvereinbarung darf höchstens zehn Jahre lang laufen.
3. Bei Verträgen mit einer Mietgleitklausel wird die Miete an die durchschnittliche Einkommensentwicklung, die das Bundesamt für Statistik feststellt, gekoppelt. Die Anpassung tritt jedoch nicht automatisch ein, sondern muss jeweils ausdrücklich verlangt werden.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgehend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgehend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.