

***Sie sind Vermieter und möchten eine Mieterhöhung durchführen?
Darauf sollten Sie achten:***

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete?

Die ortsübliche Vergleichsmiete dient als Richtlinie für Mieterhöhungen in laufenden Mietverträgen bei nicht preisgebundenen Wohnungen. Gemäß § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches darf die Grundmiete bei einem bestehenden Mietverhältnis bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ansteigen. Wenn ein Mietvertrag eine Vergleichsmiete vorsieht, müssen Mieter der Mieterhöhung zustimmen, sofern sie korrekt berechnet, formuliert und begründet ist und bestimmte Fristen eingehalten werden. Für Mietverträge mit Staffel- oder Indexmiete gelten andere Regeln und Grenzen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird anhand des örtlichen Mietspiegels ermittelt, der die Mieten und Mietänderungen sowie Neuvermietungen rückblickend für mehrere Jahre (§558, Abs. 2) erfasst. Die erhobenen Mieten werden nach Art, Lage, Größe, Baujahr und Ausstattung der Wohnungen vergleichbar gemacht. Mieten für geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung sowie Mieten von nach 2017 fertiggestellten Neubauwohnungen und Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern fließen nicht in den Mietspiegel ein.

Mieterhöhungsverlangen

Um eine Mieterhöhung gemäß § 558a Abs. 1 BGB anzukündigen, müssen Vermieter diese schriftlich und korrekt begründet ankündigen. Im Brief an die Mieter muss deutlich angegeben werden, dass die bisherige Grundmiete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und dass die künftige Miete diese nicht überschreitet. Der Mietspiegel dient als ausreichende Begründung gemäß Gesetz, aber im Schreiben an die Mieter muss das genaue Rasterfeld des Mietspiegels genannt werden. Ist die Begründung unvollständig oder fehlt, ist die gesamte Mieterhöhung unwirksam.

Kein Mietspiegel?

Fehlt in der Gemeinde ein Mietspiegel, können Vermieter das vollständige Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder drei Vergleichswohnungen als Begründung für eine Mieterhöhung anführen. Wenn ein Mietspiegel in der Gemeinde vorhanden ist, muss zusätzlich auf diesen verwiesen werden.

Wichtige Fristen!

Fristen für Mieterhöhungen sind wie folgt festgelegt: Vermieter können die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist und die letzte Mieterhöhung mindestens ein Jahr zurückliegt. Bei Mietverträgen mit Vergleichsmiete gilt die sogenannte Kappungsgrenze. Das bedeutet, dass sich die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent (bzw.

Wie hoch darf die Mieterhöhung sein?

Als Vermieter kann man eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete seit 15 Monaten unverändert ist und die letzte Mieterhöhung mindestens ein Jahr her ist. Dabei ist zu beachten, dass die sogenannte Kappungsgrenze gilt. Das bedeutet, dass sich die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen darf, bzw. um 15 Prozent in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf.

Zustimmung der Mieter

Für eine Mieterhöhung bedarf es der Zustimmung des Mieters. Die Zustimmung muss innerhalb von drei Monaten erfolgen, sofern die Mieterhöhung formal korrekt formuliert und fristgerecht gefordert wurde. Ist die Vergleichsmiete im Vertrag vereinbart und der Mieter erteilt keine Zustimmung, kann der Vermieter diese bei Gericht einklagen. Das Gericht prüft dann die Rechtmäßigkeit und entscheidet zugunsten des Vermieters, sofern die Mieterhöhung rechtmäßig ist.

Eine Mieterhöhung nach Modernisierungen ist gemäß §559 BGB möglich. Auch hier gilt die Kappungsgrenze bei Vergleichsmiete. Eine Erhöhung der Miete ist auch bei einem befristeten Mietvertrag mit Vergleichsmiete möglich.

Zusammenfassung

Zusammenfassend sind für eine Mieterhöhung die Zustimmung des Mieters, eine fristgerechte und formal korrekte Forderung sowie die Beachtung der Kappungsgrenze und des Mietspiegels erforderlich. Eine Modernisierung kann eine weitere Mieterhöhung rechtfertigen.