



Mieterhöhung

Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2009

Der § 558 BGB gestattet dem Vermieter, im bestehenden Mietverhältnis von Mieter/innen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung besteht für alle nicht preisgebundenen Wohnungen. Aber: Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen, das Ihnen unter Berufung auf § 558 BGB zugeht, muss auch wirksam sein.

Mit dieser Infoschrift wollen wir Ihnen wichtige Hinweise zur Überprüfung einer solchen Mieterhöhung geben. Dazu benötigen Sie den Berliner Mietspiegel 2009. Der Berliner Mietspiegel 2009 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB. Er ist kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich.

(Mietspiegel im Internet mit Online-Abfrageservice: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)

Diese Infoschrift dient Ihrer Information und Orientierung, sie soll und kann keine anwaltliche Beratung ersetzen! Unseren Mitgliedern empfehlen wir, unverzüglich nach Zugang eines Mieterhöhungsverlangens eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen. Bitte bringen Sie alle erforderlichen Unterlagen mit wie Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten drei Jahre, das neue Mieterhöhungsverlangen und evtl. andere für die Prüfung notwendigen Unterlagen, z. B. für selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen. Vergessen Sie bitte nicht den Nachweis der Mitgliedschaft, z. B. das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen.

Mieterhöhungen nach § 558 BGB bedürfen der Zustimmung der Mieter/innen. Geht Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zu, prüfen Sie bitte in aller Ruhe, ob Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Sie sollten dabei folgende Fragen klären:

- 1) Entspricht das Erhöhungsverlangen den formellen Erfordernissen?
- 2) Ist die Sperrfrist seit der letzten Erhöhung (oder dem Mietbeginn) eingehalten worden?
- 3) Wird die Kappungsgrenze eingehalten?
- 4) Übersteigt die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete?
- 5) Hat der Vermieter für Modernisierungsmaßnahmen öffentliche Mittel in Anspruch genommen?

Für diese Prüfung haben Sie mindestens zwei Monate Zeit – genauer: den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist und die beiden folgenden Monate. Der Vermieter darf die Zahlung der erhöhten Miete erst ab dem Anfang des übernächsten Monats nach Zugang des Erhöhungsschreibens verlangen.

■ Sonderkündigungsrecht

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB, haben die Mieter/innen ein außerordentliches Kündigungsrecht bis zum

Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Innerhalb der Überlegungsfrist können Sie somit auch prüfen, ob Sie von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen wollen.

Die Kündigung gilt dann für das Ende des übernächsten Monats, und die Mieterhöhung tritt nicht ein (§ 561 BGB).

■ Formelle Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen

Der Vermieter kann die Mieterhöhung nicht mündlich verlangen. Er muss Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen mindestens in Textform mitteilen und er muss das Mieterhöhungsverlangen begründen. Die Textform erfordert keine eigenhändige Unterschrift.

Das Mieterhöhungsverlangen kann auch per Fax oder E-Mail übersandt werden.

Es ist nur wirksam, wenn es

- vom Vermieter abgegeben wird (aber: Bevollmächtigung Dritter ist möglich!),
- in Textform erklärt wird und die Erklärung den ausgedruckten Namen des Vermieters trägt (bei mehreren Vermietern die Namen aller Vermieter, bei juristischen Personen muss eine natürliche Person genannt sein),

- an alle im Mietvertrag genannten Personen gerichtet ist und auch allen zugeht (Regelungen zur Entgegennahme von Vermietererklärungen im Mietvertrag beachten).

Die Erhöhung der Miete muss in Zahlen (prozentuale Erhöhung genügt nicht!) ausgewiesen und hinreichend begründet sein.

Der Vermieter muss darlegen, dass die verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt (Näheres dazu unter „Ortsübliche Vergleichsmiete“).

Haben Sie Zweifel, ob der Absender des Mieterhöhungsverlangens tatsächlich Ihr Vermieter oder sein Bevollmächtigter ist, lassen Sie sich sofort, maximal binnen Wochenfrist, beraten!

Ist ein Verwalter oder ein anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, muss eine **Vollmacht** des Vermieters/der Vermieter im Original beigelegt sein. Fehlt die Vollmacht, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie diese unverzüglich (d. h. maximal bis zum Ablauf von zehn Tagen nach Zugang) wegen Fehlens der Vollmacht schriftlich zurückweisen.

■ Sperrfrist

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 558 BGB erst dann verlangen, wenn Ihre Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten

soll, **seit fünfzehn Monaten unverändert** ist. Das Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen demnach frühestens nach **Ablauf eines Jahres** seit der letzten Mieterhöhung zugehen.

Beispiel: Ihre Miete wurde gemäß § 558 BGB das letzte Mal zum 01.10.2009 erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 01.10.2010 zugehen.

Mieterhöhungen, die unter Verletzung der Sperrfrist erfolgen, sind unwirksam. Sie sollten darauf nicht reagieren. Sie sparen Geld, solange der Vermieter die Unwirksamkeit nicht bemerkt. Erst umso später kann er Ihnen das erforderliche neue Mieterhöhungsverlangen mit den einzuhaltenen neuen Fristen zusenden.

Aber Achtung: Mieterhöhungen aufgrund von **Modernisierung** (§ 559 BGB) oder wegen einer Erhöhung der **Betriebskosten** (§ 560 BGB) bleiben bei der Berechnung der Sperrfrist unberücksichtigt.

Sperrfrist nach Neu- oder Wiedervermietung

Der Vermieter darf Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses zusenden.

Fälligkeit der neuen Miete

Ist die Jahressperrfrist eingehalten worden, so ist die neue Miete – vorausgesetzt, das Erhöhungsverlangen ist wirksam – ab dem dritten Kalendermonat zu zahlen, der auf den Monat des Zugangs des Erhöhungsverlangens folgt.

Beispiel: Ist das Mieterhöhungsverlangen am 10.07.2009 zugegangen, ist die neue Miete am 01.10.2009 fällig (also nach Ablauf der Überlegungsfrist = Rest des Zugangsmonats plus zwei Monate).

Kappungsgrenze

Der Vermieter muss bei Mieterhöhungen nicht nur die ortsübliche Vergleichsmiete einhalten, zusätzlich muss er die Kappungsgrenze des § 558 BGB beachten, danach darf er die Miete **innerhalb von drei Jahren um maximal 20%** erhöhen. Allerdings werden Mieterhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB – also Erhöhungen wegen Modernisierung bzw. gestiegener Betriebskosten – bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt.

Ausgangsmiete

Bei der Berechnung der Kappungsgrenze wird die Miete, die Sie drei Jahre vor dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung gezahlt haben (Ausgangsmiete) zugrunde gelegt.

Beispiel: Die neue Miete soll zum 01.11.2009 wirksam werden. Die Ausgangsmiete ist somit die Miete, die Sie am 01.11.2006 gezahlt haben. Wenn die für die Wohnung anfallenden Betriebskosten neben der Miete im gesonderten Umlage-

verfahren mit monatlichen Vorauszahlungen erhoben werden und jährliche Abrechnungen der Betriebskosten erfolgen, haben die Mietvertragsparteien eine **Nettomiete** vereinbart.

Sind die (kalten) Betriebskosten in der Miete enthalten, haben Sie eine **Bruttokaltmiete** vereinbart.

Diese jeweils vereinbarte Miete stellt die Ausgangsmiete dar.

Sie errechnen die Kappungsgrenze – also den Betrag, auf den Ihre Miete maximal erhöht werden darf – wie folgt: Ausgangsmiete plus 20%. Eine Überschreitung der jeweiligen Kappungsgrenze macht das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern begrenzt es auf die zulässige Höhe (Näheres siehe unter „Zustimmen oder nicht?“).

Ortsübliche Vergleichsmiete

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 558 BGB nur bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.

In seinem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter darlegen, dass die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Er muss das Mieterhöhungsverlangen begründen, hierzu kann er auf den **Mietspiegel 2009, ein Sachverständigengutachten oder mindestens drei Vergleichswohnungen** Bezug nehmen. Der Berliner Mietspiegel 2009 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB. Der Vermieter muss deshalb – wenn es für Ihre Wohnung ein zutreffendes Mietspiegelfeld gibt und dieses nicht mit Sternchen (* oder **) versehen ist – in jedem Fall den zutreffenden Mietspiegelwert mitteilen. Erfolgt keine Angabe zu dem Ihrer Wohnung entsprechenden Mietspiegelwert, ist die Erhöhungserklärung **unwirksam** (§ 558 b BGB). Nur wenn Ihre Wohnung über eine **Außentoilette** verfügt oder das einschlägige Mietspiegelfeld **mit Sternchen** versehen ist, kann der Vermieter das Mieterhöhungsverlangen allein mit Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten begründen.

Berliner Mietspiegel 2009

Der Berliner Mietspiegel 2009 ist kostenlos bei allen Bezirksamtern oder bei uns erhältlich.

Er gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 31.12.2007 bezugsfertig geworden sind. Mit Bezugsfertigkeit ist grundsätzlich das Baujahr, also das Jahr der Errichtung des Gebäudes/der Wohnung gemeint.

Der Berliner Mietspiegel gilt nicht für

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 01.01.2008 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie
- Wohnungen mit Außentoilette.

Der Mietspiegel gilt einheitlich für Berlin, nur Neubauten der Baualtersklassen von 1973 bis 1990 sind noch nach Ost und West in getrennten Spalten ausgewiesen. Der Grund dafür liegt in der unterschiedlichen Wohnungs- und Mietenstruktur der betreffenden Baualtersklassen.

Die folgenden Hinweise beziehen sich auf den Umgang mit der veröffentlichten Mietspiegeltabelle, der dazugehörigen Orientierungshilfe und den Sondermerkmalen.

Begründung der Mieterhöhung

Begründet der Vermieter das Erhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel, muss er ein **Mietspiegelfeld benennen**. Für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens reicht es aus, wenn er sich auf einen innerhalb der Spanne des Mietspiegelfelds liegenden Wert bezieht.

Im Mietspiegel finden Sie sowohl Leerfelder als auch Felder mit Sternchen (* oder **). Bezieht sich der Vermieter auf ein **Leerfeld**, ist das Erhöhungsverlangen **nicht begründet und damit unwirksam** (Näheres siehe unter „Leerfelder im Mietspiegel“).

Die Bezugnahme auf ein **Feld mit Sternchen** (mit bedingter Aussagekraft) reicht dagegen zur Begründung aus, berührt also nicht die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

Aber auch ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen bedeutet noch nicht, dass Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Es gilt, die Begründung der Mieterhöhung zu überprüfen.

Das richtige Mietspiegelfeld

Das für Ihre Wohnung richtige Mietspiegelfeld lässt sich aus dem Mietspiegel anhand der folgenden vier Kriterien ermitteln, die Sie in bzw. bei der Tabelle finden: **Baualter, Wohnfläche, Wohnlage und Ausstattung**. Die ersten drei Kriterien sind relativ einfach zu prüfen.

Besonders sollten Sie das vierte Kriterium, die Ausstattung, beachten. Falls Sie auf **eigene Kosten** etwas in Ihrer Wohnung erstmalig eingebaut haben, das den **Wohnwert** erhöht (z. B. Bad/Dusche oder eine Gasetagenheizung = Sammelheizung), so wird bei der Einordnung so verfahren, als ob dies nicht vorhanden wäre, da es Ihnen ja nicht von Ihrem Vermieter zur Verfügung gestellt worden ist. Gleiches gilt für den Fall, dass Sie vom Vormieter oder vom Vermieter Einrichtungen gekauft haben.

Zuordnung der Wohnlage

Die genaue Zuordnung Ihres Wohnhauses zur einfachen, mittleren oder guten Wohnlage ergibt sich aus dem **Straßenverzeichnis**. Die zutreffende Einordnung können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegelteléfono“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Telefon 030-90 12 37 37) erfragen. Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und in unserer Geschäftsstelle.

Im Straßenverzeichnis sind Straßen mit **sehr hoher Lärmbelastung durch Straßen-, Schienen- und/oder Fluglärm**, durch ein Sternchen (*) gekennzeichnet. Maßgeblich ist ein Gesamtlärmindex auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie (vgl. Umweltatlas von SenStadt/ www.stadtentwicklung.berlin.de). Als sehr hohe Lärmbelastung gelten durchschnittlich über 65 dB(A) am Tag oder 55 dB(A) in der Nacht. Die Ausweisung des Lärms ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Auch wenn Ihr Wohnhaus dort nicht genannt ist, kann die Lärmbelastung sehr hoch sein, dies müssen Sie aber ausreichend belegen können.

Abschläge für Minderausstattung

Für Wohnungen, deren Ausstattung deutlich unter dem Durchschnitt liegt, gelten folgende Abschläge:

- 0,33 Euro/qm für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 1.
- 0,37 Euro/qm für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt hier von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 3.
- 1,27 Euro/qm für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt hier von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 5.
- 0,98 Euro/qm für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1956 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt hier von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 6.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnung wird am einfachsten wie folgt errechnet: Sie ermitteln zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete – wie wir es weiter unten darlegen – anhand des zutreffenden Mietspiegelfelds. Von diesem Betrag ziehen Sie dann den Abschlag ab.

Leerfelder im Mietspiegel

Steht kein Wert in dem für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeld, so hat es bei der Aufstellung des Mietspiegels nicht genügend Vergleichswohnungen in dieser Kategorie gegeben. Ein Zurückgreifen auf Nachbarfelder ist nicht zulässig. In diesem Fall kann der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit einem **Sachverständigen-gutachten** oder mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründen. In solchen Fällen sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale

Haben Sie das für Ihre Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld gefunden, müssen Sie noch die **Spanneneinordnung** vornehmen, also feststel-

len, ob und inwieweit die ortsübliche Miete für Ihre Wohnung vom **Mittelwert** abweicht. Denn über die in den Tabellen aufgeführten allgemeinen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus, unterscheiden sich Wohnungen noch in anderen Merkmalen, die einen Vor- oder Nachteil für die jeweilige Wohnung darstellen und deshalb Einfluss auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Diese Abweichungen berechnen sich zum einen aufgrund von Sondermerkmalen und zum anderen aufgrund der zusätzlichen Merkmale, die in der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ausgewiesen sind.

Sondermerkmale

Sie müssen zunächst prüfen, welche Sondermerkmale auf Ihre Wohnung zutreffen. Die Untersuchung des Mietengefüges bei Erstellung des Mietspiegels hat ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist, aus der sich eine **höhere oder niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete** für solchen Wohnraum ergibt. Die ermittelten Sondermerkmale und die Höhe der Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden in einer gesonderten Tabelle erfasst.

– Modernes Bad

Ein Bad, dessen Wände mindestens bis zu einer Höhe von 1,80 m gefliest sind, das mit Bodenfliesen und einer Einbauwanne oder Einbaudusche ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattung und die Sanitärausstattung sind nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen.

+0,24 Euro/ qm

– Dusche von Badewanne getrennt

+0,38 Euro/qm

– Moderne Küchenausstattung

Eine Küche, die mit Küchenschränken, einer Einbauspüle, einer Dunstabzugshaube, einem Einbauherd mit mindestens vier Kochstellen und einem Backofen sowie Wandfliesen im Arbeitsbereich ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattung ist nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen.

+0,25 Euro/qm

– Hochwertiger Boden/-belag

Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag. Wesentlich ist, dass der Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist.

+0,17 Euro/qm

– Wenn zusätzlich in gutem Zustand,

weitere +0,08 Euro/qm

– Zweites WC in der Wohnung

+0,28 Euro/qm

– Bad mit WC ohne Fenster - 0,12 Euro/qm

Achtung! Beim Vorliegen von Sondermerkmalen können der Spannenoberwert über- und der Spannenunterwert unterschritten werden.

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Nun müssen Sie ermitteln, welche zusätzlichen Merkmale aus der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung auf Ihre Wohnung zutreffen und ob diese sich wohnwertmindernd oder wohnwerterhöhend auswirken. Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ist der Mietspiegeltabelle beigelegt. Mit dieser Orientierungshilfe werden die zu berücksichtigenden zusätzlichen Merkmale bezeichnet. Diese zusätzlichen Merkmale sind in fünf Merkmalgruppen aufgeteilt:

– Bad/WC

– Küche

– Wohnung

– Gebäude (mit besonderer Berücksichtigung des energetischen Zustands)

– Wohnumfeld

Die fünf Merkmalgruppen gehen mit jeweils 20% – positiv oder negativ – in die Berechnung der für Ihre Wohnung zutreffenden ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Wenn innerhalb einer Merkmalgruppe die Anzahl der positiven und negativen Merkmale gleich ist, heben sie sich gegenseitig auf. Wenn nur ein einziges positives oder negatives Merkmal vorhanden ist, ist die betreffende Merkmalgruppe positiv oder negativ zu berücksichtigen.

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwertmindernden Merkmale, ist ein Abzug von 20% der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenunterwert vorzunehmen.

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20% der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt.

Jetzt müssen Sie auch die Sondermerkmale (falls vorhanden), die auf Ihre Wohnung zutreffen, in Ihre Prüfung beim Ausfüllen der Orientierungshilfe einbeziehen. Denn beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale sind ähnliche Merkmale in der Orientierungshilfe nicht zu berücksichtigen.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Beispiel: In drei Merkmalgruppen überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale, in einer die wohnwertmindernden. Es verbleiben also zwei Merkmalgruppen mit wohnwerterhöhenden Merkmalen in der Berechnung. Das sind 2 x 20% = 40% der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert, die dem Mittelwert hinzuge-rechnet werden muss.

Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltabelle gilt auch hier: Haben Sie auf eigene Kosten etwas erstmalig geschaffen, das wohnwerterhöhend ist, z. B. den Boden des Bads erstmalig gefliest, so ist dies nicht zu berücksichtigen – ebenso wenig eine vorhandene Waschmaschine, wenn es Ihre eigene ist. **Es zählt nur das, was zusammen mit der Wohnung vermietet wird.**

Zulässige Miethöhe

Haben Sie über die Spanneneinordnung den für Sie zutreffenden Mietwert ermittelt, müssen Sie – falls diese zutreffen – noch die Zuschläge oder den Abschlag für Sondermerkmale berücksichtigen. Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Mietspiegelwert und Nettomiete

Zahlen Sie eine Nettomiete mit Betriebskostenumlage, gelten für Ihre Wohnung die entsprechenden Werte des zutreffenden Mietspiegelfelds unmittelbar, da die im Mietspiegel angegebenen Quadratmeterpreise Nettomieten darstellen – also Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Zuschläge wegen Untervermietung oder wegen (teil-)gewerblicher Nutzung von Wohnräumen.

Mietspiegelwert und Bruttokaltmiete

Verlangt der Vermieter bei vereinbarter Bruttokaltmiete eine höhere Miete nach § 558 BGB unter Berufung auf den Mietspiegel, muss er zunächst die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Nettomiete herstellen. Dazu muss er nach Abzug der in der Miete enthaltenen Betriebskosten zunächst die ortsübliche Nettomiete ermitteln und dann die tatsächlich auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten wieder hinzurechnen. Das Mieterhöhungsverlangen muss sich auf eine erhöhte Bruttokaltmiete beziehen. Verlangt der Vermieter die Erhöhung auf eine Nettomiete, ist das Erhöhungsverlangen unwirksam. Vorsicht vor einer (von Ihnen unbeabsichtigten) Umstellung der Mietstruktur. Lassen Sie sich beraten!

■ Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, muss er das im Mieterhöhungsverlangen nicht ausdrücklich mitteilen. Er muss es aber bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigen haben, die dadurch niedriger ausfällt (§ 559 a BGB). Liegt bei Ihnen ein solcher Fall vor, lassen Sie sich beraten!

Was begrenzt mehr: Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

Die erhöhte Miete darf weder die Kappungsgrenze noch den Mietspiegelwert übersteigen. Liegt die erhöhte Miete unter beiden Werten oder erreicht sie den niedrigeren der beiden Werte, müssen Sie der Erhöhung zustimmen. Liegt die vom Vermieter geforderte Miete sowohl über der Kappungsgrenze als auch über dem Mietspiegelwert, hat der Vermieter nur Anspruch auf Mieterhöhung bis zum niedrigeren Wert. **Maßgebend ist also immer die niedrigere Miete**

im Vergleich zwischen Kappungsgrenze und Mietspiegelwert.

Beispiel: Der Vermieter fordert 40 Euro Mieterhöhung. Die Kappungsgrenze begrenzt die Mieterhöhung auf 28 Euro und nach dem Mietspiegel wären 30 Euro zulässig. Maßgebend ist hier die Kappungsgrenze mit dem niedrigeren Mieterhöhungsbetrag von 28 Euro.

Sie müssen in dem Beispielsfall eine Teilzustimmung bis zu diesem Betrag abgeben (Näheres siehe unter „Zustimmen oder nicht?“).

Überlegungsfrist

Nach Ablauf des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen mit der Aufforderung zur Zustimmung zugegangen ist, haben Sie weitere zwei Monate Überlegungsfrist – also bis zum Wirksamwerden der Mieterhöhung. Beachten Sie: Wenn Sie einer Mieterhöhung einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart. Also: Vor jeder Entscheidung sollten Sie erst **gründlich prüfen**, ob ein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorliegt, die Zeit dazu ist Ihnen gegeben!

Zustimmen oder nicht?

Ergibt die Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens, dass es wirksam ist, müssen Sie bis zum Ablauf der Überlegungsfrist schriftlich zustimmen – der Vermieter hat einen Anspruch darauf und kann Sie sonst auf Zustimmung verklagen (Näheres siehe unter „Vermieterklage auf Zustimmung“).

Verlangt der Vermieter mehr als die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete bzw. als die Kappungsgrenze, ist das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern es wird auf die jeweils zulässige Höhe begrenzt. In diesem Fall ist schriftlich zum Ablauf der Überlegungsfrist eine **Teilzustimmung** zu erklären. Wie auch immer: Lassen Sie sich zuvor beraten!

Achtung! Behebbarer Mängel in der Wohnung berechtigen nicht dazu, die Zustimmung zu versagen. Aber lassen Sie sich zum „Wiederaufleben des Mietminderungsrechts“ beraten.

Kommen Sie zu dem Schluss, dass Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen müssen, ist es Ihnen überlassen, wie Sie dies zum Ausdruck bringen wollen – ob Sie stillschweigend die alte Miete weiterzahlen oder Ihrem Vermieter schreiben.

Vermieterklage auf Zustimmung

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht oder nur teilweise zu, so muss der Vermieter Klage auf Zustimmung erheben, falls er die Erhöhung durchsetzen will. Er hat dafür nach Ablauf der Überlegungsfrist drei Monate Zeit.

Versäumt der Vermieter die Klagefrist, kann er aus dieser Erhöhung keine Rechte ableiten.

Falle: Die „vereinbarte Mieterhöhung“

Der § 557 Abs. 1 BGB erlaubt neben der gesetzlichen auch eine vereinbarte Mieterhöhung. Dies ist in den überwiegenden Fällen eine Mieterfalle, in die Sie nicht hineintappen sollten: Eine solche Mieterhöhung sollten Sie nur nach reiflicher Überlegung und gründlicher Prüfung vereinbaren. Lassen Sie sich hierzu unbedingt beraten!


Staffel- und Indexmietverträge

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB (Modernisierung) ausgeschlossen. Die Miete muss jeweils ein Jahr unverändert bleiben und die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung muss betragsmäßig ausgewiesen sein.

Beim Indexmietvertrag gilt: Die Miethöhe wird durch den Preisindex der Lebenshaltungskosten (Verbraucherpreisindex) bestimmt. Auch die Indexmiete muss – von Erhöhungen nach § 559 und § 560 BGB abgesehen – jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Nach § 559 BGB (Modernisierung), kann der Vermieter die Miete nur erhöhen, wenn er diese Maßnahmen nicht zu vertreten hat. Erhöhungen nach § 558 sind ausgeschlossen.

Bitte beachten Sie: Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtsprechung bei Drucklegung einbeziehen.

Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung!



BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V.
Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yorkstraße 10963 Berlin
Tel. 216 80 01 www.bmgev.de