



Mieterhöhung

Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2011

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 eines solchen Mieterhöhungsverlangens geben. Dazu benötigen Sie den Berliner Mietspiegel 2011.

Der Berliner Mietspiegel 2011 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB. Er ist kostenlos bei allen Bezirksämtern und 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 kann der Vermieter nicht einseitig verlangen, sondern sie 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.

Beispiel: Bei Zugang der Mieterhöhung im Juni geht die Überlegungsfrist bis Ende August.

■ 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. Beispiel: Zugang des Mieterhöhungsverlangens im Januar, Kündigung bis Ende März zum 31. Mai. 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. 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!),
- schriftlich oder in Textform erklärt wird und den Namen des Vermieters trägt (bei mehreren Vermietern die Namen aller Vermieter, bei juristischen Personen genügt die Angabe des Namens der juristischen Person (BGH, Urt. v. 7. Juli 2010, AZ: VIII ZR 321/09),

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

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

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen begründen, d. h. er muss anhand von für die Mieter/innen überprüfbaren Tatsachen darlegen, dass die verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt (siehe „Ortsübliche Vergleichsmiete“).

Haben Sie Zweifel, ob der Absender des Mieterhöhungsverlangens tatsächlich Ihr Vermieter oder sein Bevollmächtigter ist, lassen Sie sich sofort (innerhalb einer Woche) 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 (innerhalb 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 zum Zeitpunkt, an 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 01.10.2010 erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 01.10.2011 zugehen.

Mieterhöhungen, die unter Verletzung der Sperrfrist erfolgen, sind unwirksam. Sie sollten darauf nicht reagieren.

Aber: Mieterhöhungen aufgrund von **Modernisierung** (§ 559 BGB) oder wegen einer Erhöhung der **Betriebskosten** (§ 560 BGB) bleiben bei der Berechnung der Sperrfrist unberücksichtigt, und zwar auch dann, wenn diese vereinbart wurden.

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. Das gilt auch nach Eintritt weiterer Mieter/innen in den Mietvertrag.

Fälligkeit der neuen Miete

Wurde die Jahressperrfrist eingehalten, ist die neue Miete bei einem wirksamen Erhöhungsverlangen ab dem dritten Kalendermonat zu zahlen, der auf den Monat des Zugangs folgt.

Beispiel: Zugang am 10.06.2011, neue Miete fällig ab 01.09.2011.

Kappungsgrenze

Der Vermieter muss bei Mieterhöhungen nicht nur die ortsübliche Vergleichsmiete einhalten, sondern auch die Kappungsgrenze des § 558 BGB beachten. Danach darf er die Miete **innerhalb von drei Jahren um maximal 20%** erhöhen. Mieterhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB (Erhöhungen wegen Modernisierung bzw. gestiegener Betriebskosten) werden 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: Soll die neue Miete zum 01.09.2011 wirksam werden, ist die Ausgangsmiete die Miete, die sie am 01.09.2008 gezahlt haben.

Zahlen Sie für die (kalten) Betriebskosten neben der Miete monatliche Vorauszahlungen, über die jährlich abgerechnet wird, ist eine **Nettomiete** vereinbart.

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

Die vereinbarte Miete stellt die Ausgangsmiete dar.

Sie errechnen die Kappungsgrenze wie folgt: Ausgangsmiete plus 20%. Eine Überschreitung der Kappungsgrenze macht das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern begrenzt es auf die zulässige Höhe (siehe „Zustimmen oder nicht?“).

Ortsübliche Vergleichsmiete

Im 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 2011, ein Sachverständigengutachten oder mindestens drei Vergleichswohnungen** Bezug nehmen. Der Berliner Mietspiegel 2011 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. Teilt er den Mietspiegelwert nicht mit, ist das Erhöhungsverlangen **unwirksam** (§ 558 b BGB).

Begründung der Mieterhöhung

Begründet der Vermieter das Erhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel, muss er dem Mieter die Angaben zur Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel, auf die er sein Erhöhungsverlangen stützt, mitteilen, damit der Mieter erkennen kann, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat. Ausreichend ist auch, wenn er dem Mieter das nach seiner Auffassung einschlägige **Mietspiegelfeld** nennt.

Für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt.

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** (siehe „Leerfelder im Mietspiegel“).

Die Bezugnahme auf ein Feld mit Sternchen (mit bedingter Aussagekraft) reicht dagegen zur Begründung aus. In diesem Fall kann der Vermieter das Mieterhöhungsverlangen auch allein mit einem Sachverständigengutachten oder mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründen.

Aber auch ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen bedeutet noch nicht, dass Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen.

Berliner Mietspiegel 2011

Der Berliner Mietspiegel 2011 ist kostenlos bei allen Bezirksämtern und bei uns erhältlich.

Er gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 31.12.2009 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 01.01.2010 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.

Das richtige Mietspiegelfeld

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

Besonders beachten sollten Sie das vierte Kriterium, die Ausstattung. Falls Sie auf **eigene Kosten** etwas in Ihrer Wohnung erstmalig eingebaut haben, das den **Wohnwert** erhöht (z. B. Bad/Dusche oder eine Gasetagenheizung = Sammelheizung), bleibt dies bei der Einordnung unberücksichtigt, da es 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 Wohnlage ergibt sich aus dem **Straßenverzeichnis**. Die zutreffende Einordnung können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Tel. 030-90139-4777) erfragen. Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und in der Geschäftsstelle (Tel. 030-216 80 01).

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:

- 0,38 Euro/qm für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt vom entsprechenden Betrag in der Spalte 1.
- 0,75 Euro/qm für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt vom entsprechenden Betrag in der Spalte 3.
- 0,90 Euro/qm für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt vom entsprechenden Betrag in der Spalte 5.
- 0,73 Euro/qm für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1956 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt vom 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 im für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeld, hat es bei der Aufstellung des Mietspiegels nicht genügend Vergleichswohnungen in dieser Kategorie gegeben. Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen dennoch mit dem Berliner Mietspiegel 2011, ist es unwirksam.

Ein Zurückgreifen auf Nachbarfelder ist nicht zulässig. Der Vermieter muss sein Erhöhungsverlangen mit einem **Sachverständigengutachten** oder mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründen. Lassen Sie sich in diesen Fällen unbedingt beraten.

Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale

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

stellen, 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

Prüfen Sie zunächst, 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 finden Sie in einer gesonderten Tabelle.

– 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.

+ 0,11 Euro/ qm

– Dusche von Badewanne getrennt

+ 0,19 Euro/qm

– Hochwertiger Boden/-belag

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

+ 0,50 Euro/qm

– Lage der Wohnung im Dachgeschoss ohne Aufzug (ab Baujahr 1984)

Eine Dachgeschosswohnung befindet sich nicht in einem Vollgeschoss. Das Vollgeschoss wird definiert als ein Geschoss, in dem mindestens 2/3 der Geschossfläche über eine Höhe von 2,30 m verfügt. Ein abschließendes Vollgeschoss im Flachdachbau, welches sich über die gesamte Grundfläche erstreckt, wird nicht als Dachgeschoss bezeichnet.

- 0,46 Euro/qm

– Lage der Wohnung im Souterrain

- 0,75 Euro/qm

Achtung! Beim Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert über- oder der Spannenunterwert unterschritten werden.

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Nun ermitteln Sie, welche zusätzlichen Merkmale aus der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung auf Ihre Wohnung zutreffen und ob diese sich wohnwertmindernd oder wohnwerterhöhend auswirken.

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

Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ist der Mietspiegeltabelle beigelegt. Die 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 positives oder negatives Merkmal innerhalb einer Merkmalgruppe 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.

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 $2 \times 20\% = 40\%$ der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert, die dem Mittelwert hinzugerechnet werden muss.

Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltabelle gilt auch hier: Haben Sie auf eigene Kosten erstmalig Ausstattungen geschaffen, die wohnwerterhöhend sind, z. B. den Boden des Bads erstmalig gefliest, ist dies nicht zu berücksichtigen – ebenso wenig ist eine vorhandene Waschmaschine wohnwerterhöhend, wenn es Ihre eigene ist.

Zulässige Miethöhe

Haben Sie über die Spanneneinordnung den zutreffenden Mietwert errechnet, müssen Sie – wie vorstehend ermittelt – noch die Zu- oder Abschläge für die Sondermerkmale berücksichtigen und die Abschläge für Minderausstattung abziehen. 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, sind bei der Berechnung der Mieterhöhung die öffentlichen Mittel grundsätzlich (nach Auffassung des BGH jedoch nicht unbegrenzt) zu berücksichtigen (§ 558 Abs. 5 BGB). Wurde Ihr Haus/Ihre Wohnung mit öffentlichen Mitteln modernisiert, 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 Miet-

erhöhung 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 (siehe „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: Prüfen Sie vor jeder Entscheidung gründlich, ob ein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorliegt!**

Zustimmen oder nicht?

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

Die Zustimmungserklärung ist an keine Form gebunden. Sie können Ihre Zustimmung schriftlich, in Textform, mündlich oder auch konkludent durch Zahlung erklären. Um das Prozessrisiko gering zu halten, sollten Sie zum Ablauf der Überlegungsfrist schriftlich oder in Textform Ihre Zustimmung abgeben. Verlangt der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen ausdrücklich eine schriftliche Zustimmung, ist nach der Rechtsauffassung des LG Berlin (Urt. v. 1. Oktober 2010, AZ: 63 S 496/09) der Mieter zur Abgabe einer schriftlichen Zustimmung verpflichtet.

Fordert 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 zum Ablauf der Überlegungsfrist eine **Teilzustimmung** zu erklären. 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. Ergibt die Prüfung, dass Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen müssen, ist es Ihnen überlassen, 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, muss der Vermieter Klage auf Zustimmung erheben, falls er die Erhöhung durchsetzen will. Er hat dafür nach Ablauf der Überlegungsfrist drei Monate Zeit.

Ver säumt 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: Lassen Sie sich hierzu unbedingt beraten!

Staffel- und Indexmietverträge

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB (Modernisierung) ausgeschlossen.

Beim Indexmietvertrag wird die Miethöhe durch den Preisindex der Lebenshaltungskosten bestimmt. 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 Yorckstraße 10963 Berlin

Tel. 216 80 01 www.bmgev.de