

Mieterhöhung



Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2021

Der § 558 BGB gestattet Vermietern, 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 nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. 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 2021. Der Berliner Mietspiegel 2021 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d 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 nehmen Sie alle erforderlichen Unterlagen mit: Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten drei Jahre, das neue Mieterhöhungsverlangen, die letzte Betriebs- und Heizkostenabrechnung und weitere für die Prüfung notwendige Unterlagen, z. B. für selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen.

Vergessen Sie nicht, zum Nachweis der Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mitzubringen.

Mieterhöhungen nach § 558 BGB kann der Vermieter nicht einseitig verlangen, sondern er benötigt die Zustimmung der Mieter/innen. Geht Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zu, prüfen Sie bitte in aller Ruhe, ob Sie der Mieterhöhung – gegebenenfalls teilweise – 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 den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist, und die beiden folgenden Monate Zeit (Überlegungsfrist).

Beispiel: Bei Zugang der Mieterhöhung im Mai endet die Überlegungsfrist Ende Juli.

Zur Erleichterung der Prüfung eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB und zur Beantwortung der oben genannten Fragen stellt die Berliner Mietergemeinschaft eine Arbeitshilfe zur

Verfügung. Sie erhalten diese in der Geschäftsstelle und in den Beratungsstellen, in denen wir Material bereithalten können. Mit der Arbeitshilfe können Sie sich in aller Ruhe auf die Beratung vorbereiten.

■ 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 Mai, Kündigung bis Ende Juli zum 30. September. Die Mieterhöhung tritt nicht ein (§ 561 BGB).

■ Formelle Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen

Der Vermieter kann die Zustimmung zur Mieterhöhung nicht mündlich verlangen. Er muss Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen mindestens in Textform mitteilen, das heißt die Übersendung per Fax oder E-Mail genügt, eine eigenhändige Unterschrift ist nicht erforderlich.

Ein Mieterhöhungsverlangen 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),
- an alle im Mietvertrag genannten Personen gerichtet ist und auch allen zugeht (Regelungen zur Entgegennahme von Vermietererklärungen im Mietvertrag sind zu beachten),
- die Erhöhung betragsmäßig ausweist (prozentuale Erhöhung genügt nicht).



Foto: Peter Homann



Foto: fotodo - Fotolia

Für die Prüfung eines Mieterhöhungsverlangens haben Sie den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist, und die beiden folgenden Monate Zeit.

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 sieben bis maximal zehn Tagen) wegen Fehlens der Vollmacht schriftlich zurückweisen. Lassen Sie sich deshalb in derartigen Fällen sofort beraten!

■ Sperrfrist

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 558 BGB erst dann verlangen, wenn Ihre Miete zum Zeitpunkt, an dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen demnach frühestens nach Ablauf eines Jahres seit der letzten Mieterhöhung zugehen. Das gilt auch bei einer Neuvermietung oder dem Eintritt weiterer Mieter/innen in den Mietvertrag.

Beispiel: Ihre Miete wurde gemäß § 558 BGB das letzte Mal zum 01.09.2020 erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 01.09.2021 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 nicht einseitig verlangt, sondern vereinbart wurden.

■ 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 10.05.2021, neue Miete fällig ab 01.08.2021.

■ Kappungsgrenze

Nach § 558 Absatz 3 BGB in Verbindung mit der Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung vom 10.04.2018 darf die Miete in Berlin innerhalb von drei Jahren um höchstens 15% steigen (Kappungsgrenze). Mieterhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB (Erhöhungen wegen Modernisierung bzw. gestiegener Betriebskosten) werden bei der Berechnung der Kappungsgrenze – ebenso wie bei der Sperrfrist – nicht berücksichtigt. Ist Ihr Vermieter ein städtisches Wohnungsunternehmen, gelten darüber hinaus die Regelungen der auf der Grundlage des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) getroffenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom April 2017.

■ 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 01.08.2021 wirksam werden, ist die Ausgangsmiete die Miete, die Sie am 01.08.2021 gezahlt haben. Zahlen Sie für die (kalten) Betriebskosten neben der Miete monatliche Vorauszahlungen, über die jährlich abgerechnet wird, ist eine **Nettokaltmiete** 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 15%. Eine Überschreitung der Kappungsgrenze macht das Mieterhöhungsverlangen nicht insgesamt 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 2021, ein Sachverständigengutachten oder mindestens drei Vergleichswohnungen** Bezug nehmen. Der Berliner Mietspiegel 2021 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d 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 auch die Angaben zum zutreffenden Mietspiegelfeld mitteilen (§ 558a Absatz 3 BGB). Andernfalls ist das Erhöhungsverlangen unwirksam. Unwirksam ist es auch, wenn sich der Vermieter auf ein Leerfeld bezieht (siehe „Leerfelder im Mietspiegel“). Ein Ausweichen auf ein benachbartes Mietspiegelfeld ist unzulässig.

■ Begründung der Mieterhöhung

Begründet der Vermieter das Erhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel, muss er Ihnen entweder das einschlägige Mietspiegelfeld oder die Angaben zur Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel, auf die er sein Erhöhungsverlangen stützt, mitteilen, damit Sie erkennen können, wie er die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat.

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

Im Mietspiegel finden Sie sowohl Leerfelder als auch einige Felder mit Sternchen (* oder **). Die mit Sternchen gekennzeichneten Felder haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur eine eingeschränkte Aussagekraft zur Ortsüblichkeit der Miete und unterliegen nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2021. Die Bezugnahme auf ein Feld mit Sternchen reicht dennoch zur Begründung aus. Jedoch kann der Vermieter in diesem Fall das Mieterhöhungsverlangen auch allein mit einem Sachverständigengutachten oder mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründen, ohne den Mietspiegelwert anzugeben.

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

■ Berliner Mietspiegel 2021

Der Berliner Mietspiegel 2021 gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 31.12.2017 bezugsfertig geworden sind. Mit Bezugsfertigkeit ist grundsätzlich das Baujahr, also das Jahr der Errichtung des Gebäudes/der Wohnung gemeint.

Der Berliner Mietspiegel 2021 gilt nicht für

- selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die seit dem 1. Januar 2018 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Er 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 Mietspiegeltabelle, der dazugehörigen Orientierungshilfe sowie den Abschlägen für Minderausstattung.

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. 030-2168001). Im Straßenverzeichnis sind Straßen mit hoher Lärmbelastung (siehe auch Merkmalgruppe 5 der Orientierungshilfe) durch Straßen-, Schienen- und/oder Fluglärm durch ein Sternchen (*) gekennzeichnet. Auch wenn Ihr Wohnhaus dort nicht genannt ist, kann die Lärmbelastung hoch sein, dies müssen Sie aber ausreichend belegen können. Umgekehrt kann die **Lärmbelastung** für Ihre Wohnung trotz Lage an einer entsprechend gekennzeichneten Straße auch entfallen, wenn die Wohnung beispielsweise im zweiten Quergebäude, also weit weg von der lauten Straße liegt. Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden können bei der Senatsver-

waltung (Tel. 030-9025-2354) eingeholt werden. Die Ausweisung des Lärms ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels 2021.

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. Der Vermieter muss sein Erhöhungsverlangen dann mit einem Sachverständigengutachten oder mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründen. Lassen Sie sich in diesen Fällen unbedingt beraten.

■ Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Schritt 1: Abschläge für Minderausstattung

Um den Mietspiegel für Wohnungen mit Minderausstattung anwendbar zu machen, gibt es Abschläge. Sie sind rechts neben der Mietspiegeltabelle im Einzelnen dargestellt. In diesen Fällen wird zunächst der Abschlag von dem Ober-, Mittel- und Unterwert des zutreffenden Mietspiegelfeldes abgezogen. Die verringerten Werte bilden dann die Ausgangswerte für die Berechnung der ortsüblichen Miete unter Berücksichtigung der Spanneneinordnung nach der Orientierungshilfe. Wie die Felder mit Sternchen unterliegen auch die Abschläge nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels.

Schritt 2: Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

In der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung sind wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale in fünf Merkmalgruppen aufgeteilt:

- Bad/WC
- Küche
- Wohnung
- Gebäude (mit besonderer Berücksichtigung des energetischen Zustands)
- Wohnumfeld

Die fünf Merkmalgruppen der Orientierungshilfe gehen **mit jeweils 20%** – positiv oder negativ – in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. **Die Merkmale werden gegeneinander aufgerechnet**. Auf dieser Basis ist die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Beispiel: In drei Merkmalgruppen überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale, in einer die wohnwertmindernden. Eine Merkmalgruppe ist ausgeglichen. Es verbleiben also zwei Merkmalgruppen mit wohnwerterhöhenden Merkmalen. Das sind $2 \times 20\% = 40\%$ der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert. Dieser Wert wird zu dem Mittelwert addiert. Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltabelle gilt auch hier: Haben Sie auf eigene Kosten erstmalig Ausstattungen geschaffen, die wohnwerterhöhend sind, beispielsweise das Bad erstmalig hochwertig gefliest, ist dies nicht zu berücksichtigen – ebenso wenig ist eine vorhandene Einbauküche wohnwerterhöhend, wenn es Ihre eigene ist.

Mietspiegelwert und Nettokaltmiete

Zahlen Sie eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenumlage, gelten für Ihre Wohnung die entsprechenden Werte des Mietspiegelfeldes unmittelbar, da die im Mietspiegel angegebenen Quadratmeterpreise Nettokaltmieten ausweisen – 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 die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Nettokaltmiete herstellen. Dazu muss er nach Abzug der in der Miete enthaltenen Betriebskosten zunächst die ortsübliche Nettokaltmiete 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



Nach § 558 Absatz 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzen-Verordnung darf die Miete innerhalb von drei Jahren um höchstens 15% steigen.

auf eine Nettokaltmiete, ist das Erhöhungsverlangen unwirksam.

Aber Vorsicht vor dem Versuch einer für Sie praktisch immer nachteiligen Umstellung der Mietstruktur auf eine Nettokaltmiete und Betriebskostenvorschüsse!

Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, sind bei der Berechnung der Mieterhöhung die öffentlichen Mittel grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 558 Absatz 5 BGB). Lassen Sie sich auch in derartigen Fällen beraten!

Was begrenzt mehr: Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

Die erhöhte Miete darf weder die Kappungsgrenze noch den Mietspiegelwert für die ortsübliche Vergleichsmiete 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 Beispielfall eine Teilzustimmung bis zu diesem Betrag abgeben (siehe „Zustimmen oder nicht?“).

■ Zustimmung oder nicht?

Ergibt die Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens, dass es formell wirksam und sachlich begründet 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. Beachten Sie: Wenn Sie einer Mieterhöhung einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart. **Prüfen Sie vor jeder Entscheidung gründlich, ob und bis zu welcher Miethöhe Sie zustimmen müssen!** 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!

Die Zustimmungserklärung ist an keine Form gebunden. Der Bundesgerichtshof hat auch ent-



Foto: Matthias Coers

Prüfen Sie vor jeder Entscheidung gründlich, ob und bis zu welcher Miethöhe Sie zustimmen müssen.

schieden, dass zumindest bei dreimaliger vorbehaltloser Zahlung der verlangten Mieterhöhung die Zustimmung als erteilt gilt. **Wir raten aber zur Vermeidung unnötiger Klagen, die (Teil-)Zustimmung schriftlich (Papierbrief) zu erklären, vor allem, wenn der Vermieter dies ausdrücklich verlangt.**

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. Sie sollten aber – gerade bei formalen Mängeln des Mieterhöhungsverlangens – vermeiden, ihm „Nachhilfeunterricht“ zu geben.

Achtung! Behebbarer Mängel in der Wohnung berechtigen nicht dazu, die Zustimmung zu versagen. Aber lassen Sie sich zum effektiven Vorgehen hinsichtlich der Mängelbeseitigung und möglicher Mietminderung beraten.

■ Vermieterklage auf Zustimmung

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht oder nur teilweise zu, muss der Vermieter – wenn er die Erhöhung durchsetzen will – Klage auf Zustimmung erheben. Er hat dafür nach Ablauf der Überlegungsfrist drei Monate Zeit. Versäumt der Vermieter die Klagefrist, kann er aus dieser Erhöhung keine Rechte mehr ableiten, insbesondere sich nicht auf angebliche „Mietrückstände“ berufen.

■ Staffel- und Indexmietverträge

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB (Modernisierung) ausgeschlossen. Bei vereinbarter Indexmiete wird die Miethöhe durch den Preisindex der Lebenshaltungskosten bestimmt. Erhö-

hungen nach § 558 sind ausgeschlossen und Mieterhöhungen wegen Modernisierung nur dann zulässig, wenn der Vermieter die Durchführung der Maßnahmen nicht zu vertreten hat.

Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtslage bei Drucklegung einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung. Nehmen Sie zur Beratung die erforderlichen Unterlagen mit (siehe oben) – insbesondere den Mietvertrag – und einen Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg).

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. 2168001 www.bmgev.de