

Mieterhöhung nach Mietspiegel

1. Vergleichsmietensystem

Bei der Vermietung frei finanzierten Wohnraums lässt das Gesetz die Erhöhung der monatlichen Miete bis zur Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete zu. Diese kann vom Vermieter nachgewiesen werden durch

- einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel,
- eine Mietdatenbank,
- ein Sachverständigengutachten sowie
- den Bezug auf das Mietniveau von drei Vergleichswohnungen.

a) Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmiete, die nach dem jeweils geltenden Landesrecht von der zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (einfacher Mietspiegel). Zusätzlich zum einfachen Mietspiegel ist mit der Mietrechtsreform 2001 ein qualifizierter Mietspiegel als Begründungsmittel einer Mieterhöhung eingeführt worden. Dabei handelt es sich um einen Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der des jeweils geltenden Landesrechts zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist. Beide Mietspiegelarten können nebeneinander bestehen. In der Praxis ist aber der qualifizierte Mietspiegel vorrangig. Denn der Vermieter muss auf dessen Aussagen innerhalb seines Mieterhöhungsverlangens auch dann hinweisen, wenn er seine Mieterhöhung nur mit dem einfachen Mietspiegel begründet.

Sollte in Ihrer Gemeinde kein Mietspiegel vorliegen, können Sie für die Begründung des Mieterhöhungsverlangens eventuell auf den Mietspiegel einer Nachbargemeinde zurückgreifen. Dies gilt aber nur dann, wenn die beiden Gemeinden insbesondere bezüglich des Mietniveaus vergleichbar sind.

b) Mietdatenbank

Die Mietdatenbank ist eine Sammlung von Mieten, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend von der Gemeinde oder von den Organisationen der Vermieter und Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird. Daraus müssen Auskünfte abrufbar sein, die für die einzelnen Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

c) Andere Begründungsmittel

Der Vermieter kann in seinem Mieterhöhungsverlangen die begehrte Mieterhöhung auch durch ein Sachverständigengutachten oder durch die Angabe von drei Vergleichswohnungen einschließlich der dort gezahlten Mieten begründen.

d) Kappungsgrenze

Die Möglichkeit der Mieterhöhung ist durch die Kappungsgrenze als Kontrollwert begrenzt. Die Kappungsgrenze liegt bei einer 20-prozentigen Erhöhung der vor drei Jahren vertraglich geschuldeten Miete. Ist dieser Wert geringer als die ortsübliche Vergleichsmiete, so können Vermieter die Miete nur bis zur Kappungsgrenze erhöhen. Liegt die Kappungsgrenze über dem Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete, so ist eine Mieterhöhung maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig.

Hinweis: Durch die Mietrechtsänderung 2013 wurde den Bundesländern das Recht eingeräumt, die Kappungsgrenze auf 15 Prozent zu senken. Voraussetzung ist allerdings, dass in der betroffenen Gemeinde eine Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum besteht. Ob Ihre Landesregierung eine solche Verordnung für Ihre Stadt oder Gemeinde erlassen hat, erfahren Sie bei Ihrem Haus & Grund-Verein.

2. Das Erhöhungsverlangen

Das Mieterhöhungsverlangen kann schriftlich, aber auch in Textform abgegeben werden. Im Gegensatz zur eigenhändigen Unterschrift bei der Schriftform erfordert die Textform nur, dass das Ende der Erklärung durch Nachbildung einer Namensunterschrift oder anders erkennbar ist. Wird die Erklärung als elektronische Datei übermittelt, so muss sie zur Wahrung der Textform nicht elektronisch signiert werden.

3. Anlagen

Der einschlägige Mietspiegel oder ein Auszug daraus braucht Ihrem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt zu werden, wenn er allgemein zugänglich ist. Die Anlage ist aber zu empfehlen, wenn der Mietspiegel nicht allgemein zugänglich oder anzunehmen ist, dass seine inhaltliche Kenntnis Streitverhütend wirkt. Sachverständigengutachten müssen Sie beifügen. Eine einfache Kopie reicht aus. Ebenso muss die Auflistung der Vergleichswohnungen mit überreicht werden. Mietberechnungen einschließlich Berechnungen der Kappungsgrenze sollten beigelegt werden, damit die Mieterhöhung im Ergebnis nachvollziehbar wird und sich ihre Akzeptanz beim Mieter erhöht. Dies gilt auch für die Aufstellung der Betriebskosten, die für den Fall beigelegt werden muss, dass eine Bruttokaltmiete unter Bezugnahme auf einen Nettomietspiegel erhöht werden soll.

4. Fristen

Geht dem Mieter Ihr Erhöhungsverlangen zu, muss er diesem zustimmen. Ob er zustimmt, kann er sich zwei Monate lang überlegen. Stimmt er zu, so schuldet er die erhöhte Miete ab dem dritten Kalendermonat seit Zugang Ihres Erhöhungsschreibens. Stimmt er nicht zu, so können Sie Ihren Mieter binnen drei weiteren Monate auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagen. Bei der Klagefrist handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Das bedeutet, dass die Klage nach Ablauf der Frist nicht mehr zulässig ist.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

