

Mieterhöhung nach Mietspiegel

1. Vergleichsmietensystem

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

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

a) Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (einfacher Mietspiegel).

Zusätzlich zum einfachen Mietspiegel ist mit der Mietrechtsreform 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 Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist.

Beide Mietspiegelarten können nebeneinander bestehen. Rein tatsächlich ist aber in diesen Fällen der qualifizierte Mietspiegel vorrangig. Denn der Vermieter muss auf seine Aussagen innerhalb seines Mieterhöhungsverlangens auch dann hinweisen, wenn er seine Mieterhöhung nur mit dem einfachen Mietspiegel begründet.

b) Mietdatenbank

Die Mietdatenbank zeigt 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. Außerdem müssen Auskünfte abrufbar sein, die für die einzelnen Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

c) Andere Begründungsmittel

Der Vermieter kann in seiner Mieterhöhung die begehrte Mieterhöhung auch durch ein Sachverständigengutachten oder durch 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 beträgt 20% der vor drei Jahren vertraglich geschuldeten Miete. Ist dieser Wert geringer als die ortsübliche Vergleichsmiete, so können Sie als Vermieter nur bis zur Kappungsgrenze Ihre Miete erhöhen. Liegt die Kappungsgrenze über dem Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete, so ist eine Mieterhöhung maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig.

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 auch 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 Beilage ist aber zu empfehlen, wenn der Mietspiegel nicht allgemein zugänglich ist 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 in dem Fall beigelegt werden muss, dass eine Bruttokaltmiete unter Bezugnahme auf einen Nettomietspiegel erhöht werden soll.

4. Fristen

Geht dem Mieter Ihr Erhöhungsverlangen zu, so muss er 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 binnen drei weiteren Monate Ihren Mieter 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.

5. Serviceleistungen

Schon aus Raumgründen kann dieses Informationsblatt Ihre Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete nur sehr gerafft darstellen. Lassen Sie sich deshalb beim örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet beraten.



Nähere Informationen zu diesem Thema sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: www.haus-und-grund-verlag.net.

Bestellung: Tel. (030) 202 16-204, Fax (030) 202 16-580, E-Mail: verlag@haus-und-grund-verlag.net



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 202 16-0 • Telefax (030) 202 16-555
E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net

(WBF)