

# Mieterhöhungen – Auf die Form kommt es an

Vermieter muss Fristen und Vorgaben einhalten – Tut er das nicht, ist die Erhöhung zunächst unwirksam

(dpa) Die Mieten steigen – nicht nur in Städten wie Hamburg, Berlin oder München. Auch in anderen Ballungsgebieten werden Wohnungen immer teurer. Vermieter sind oft in der komfortablen Lage, dass die Nachfrage größer ist als das aktuelle Angebot an Mietwohnungen. Dennoch dürfen sie nicht beliebig an der Preisschraube drehen: Wenn sie die Miete erhöhen wollen, müssen sie sich an die Vorgaben des Gesetzgebers halten. Das bietet Mietern die Chance, gegen die Mieterhöhung vorzugehen.

Seit der letzten Mieterhöhung müssen mindestens zwölf Monate vergangen sein. „Da zwischen der Ankündigung und der tatsächlichen Mieterhöhung noch mal drei Monate liegen, vergehen de facto insgesamt 15 Monate, bis man eine höhere Miete zahlen muss“, sagt Christoph Herrmann, Rechtsexperte der Zeitschrift *Finanztest*.

Ausgenommen von dieser Frist seien Erhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder gestiegenen Betriebskosten, sagt Alexander Wiech vom Eigentümerverband Haus & Grund. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme sei der Vermieter berechtigt, elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufzuschlagen. Die Voraussetzung: Durch die Baumaßnahme hat sich der Wohnwert erhöht, oder es kann mithilfe der Maßnahme Energie, also Heizkosten eingespart werden.

## Richtige Argumente zählen

Bei der Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete gilt: „Die Mieterhöhung muss schriftlich erfolgen“, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Dabei sei auch ein Computerausdruck mit Faksimile-Unterschrift möglich. In jedem Fall müsse der Vermieter seine Erhöhung begründen und in seinem Schreiben darlegen, dass er nur die ortsübliche Vergleichsmiete fordert, sagt Ropertz und erklärt: „Das ist die Miete, die vor Ort im Durchschnitt für vergleichbare Wohnungen schon gezahlt wird.“

Bei der Begründung könne sich der Vermieter auf verschiedene Argumente stützen, sagt Wiech: den Mietspiegel, ein Sachverständigen-gutachten oder mindestens drei Ver-



Mieter sollten ein Mieterhöhungsschreiben besser genau prüfen. Finden sie Fehler, müssen sie gar nicht auf das Schreiben reagieren. Deshalb lohnt es sich, den Brief des Vermieters prüfen zu lassen.

gleichswohnungen. Wenn es in einer Stadt oder Gemeinde keinen Mietspiegel gibt, darf der Vermieter laut Gesetzgeber auch den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwenden. „Für den Fall, dass die bisherige Miete deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, muss er die Kappungsgrenze einhalten“, sagt Ropertz. Die Miete darf demnach innerhalb von drei Jahren maximal um 20 Prozent steigen. „Für Städte mit Wohnraumknappheit können die Bundesländer Verordnungen erlassen, wonach die Kappungsgrenze auf 15 Prozent abgesenkt wird.“

## Mieter muss zustimmen

Der Vermieter kann nicht einfach mehr Geld vom Mieter verlangen: Bei einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete gilt: „Die Mieterhöhung wird nur mit Zustimmung des Mieters wirksam“, sagt Ropertz. Um die Berechtigung des Schreibens zu prüfen, erhält der Mieter eine Frist. „Sie beginnt in dem Monat zu laufen, in dem der Mieter die Mieterhöhung bekommen hat und läuft dann noch zwei

weitere Monate“, sagt Ropertz. Wenn das Mieterhöhungsverlangen also im Juni kommt, dann müsste der Mieter bei Zustimmung erstmals ab dem 1. September die Erhöhung tatsächlich zahlen.

Wenn inhaltlich und formal alles stimmt, muss der Mieter zustimmen, sagt Ropertz. Wichtig zu beachten: Der Mieter muss nachvollziehen können, wie hoch die neue Miete sein soll. Dabei müsse auch die zugrunde gelegte Wohnfläche genannt werden, sagt Wiech. Es lohne sich oft, die Angaben zur Quadratmeterzahl zu prüfen, sagt Herrmann von *Finanztest*. „Wenn sie um zehn Prozent abweicht und kleiner als angegeben ist, kann man die Miete reduzieren.“

„Bei inhaltlichen Fehlern im Schreiben muss der Mieter der Erhöhung so weit zustimmen, wie das Verlangen berechtigt ist“, sagt Herrmann. Wenn der Vermieter beispielsweise einen falschen Wert aus dem Mietspiegel heranzieht, muss er das korrigieren. Das Mieterhöhungsverlangen behalte aber seine Berechtigung.

Bei formalen Fehlern im Schreiben kann sogar „das gesamte Miet-

erhöhungsverlangen unwirksam sein, und der Mieter muss nicht reagieren“, erklärt Herrmann. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn nicht alle Mieter einer Wohnung ein Schreiben erhalten haben. „Doch Vorsicht: Bevor Mieter entscheiden, ob sie handeln müssen, müssen sie sich rechtlich gut auskennen“, rät Herrmann.

## Im Konfliktfall: Klage

Verweigert der Mieter die Zustimmung oder gibt keine Erklärung ab, kann der Vermieter innerhalb der drei folgenden Monate Klage auf Zustimmung erheben. „Ein Gericht wird dann klären, ob das Mieterhöhungsverlangen berechtigt ist oder nicht“, sagt Wiech vom Eigentümerverband. Wenn die Zustimmungsfrist für den Mieter am 31. August endet, hat der Vermieter also Zeit bis zum 30. November, um die Klage einzureichen. Herrmann rät: „Mieter sollten sofort einen Anwalt oder den örtlichen Mieterverein aufsuchen und sich beraten lassen, bevor sie überhaupt mit ihrem Vermieter über das Erhöhungsverlangen sprechen.“