

Zahlst du noch oder wohnst du schon?



sonstiges

© Pixabay

Teure Baumaterialien, klimafreundliches Sanieren, Inflation, steigende Energiepreise – es gibt viele Gründe, Mieten zu erhöhen. Doch für eine Mieterhöhung gibt es klare Regeln und vor allem Grenzen. Wie oft und um wie viel die Miete erhöht werden darf und in welcher Frist Mieter widersprechen können, wissen die ARAG Experten.

Mieterhöhung im BGB

Die gesetzliche Grundlage für das Mietrecht und damit auch für Mietpreiserhöhungen nach einer Modernisierung oder bei einer Anpassung an die Vergleichsmiete finden sich in Deutschland im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Wie hoch eine Mietsteigerung ausfallen darf, hängt davon ab, ob sie durch eine im Mietvertrag vereinbarte Index- oder Staffelmiete zustande kommt, auf einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete basiert oder wegen einer Modernisierungsmaßnahme erfolgt. Ist eine Mieterhöhung im Mietvertrag ausgeschlossen, ist sie nach Auskunft der ARAG Experten unzulässig.

Modernisierungsmaßnahmen

Nach Modernisierungsmaßnahmen darf der Vermieter die jährliche Miete um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Einschränkend weisen die ARAG Experten darauf hin, dass die Monatsmiete innerhalb von sechs Jahren aber nicht um mehr als drei Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden darf (Paragraf 559 BGB).

Indexmiete

Ist im Mietvertrag eine Indexmiete vereinbart, richtet sich die Mietpreiserhöhung nach der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex. Steigen die Lebenshaltungskosten in Deutschland, dann hat der Vermieter das Recht, die Miete proportional zu erhöhen. Dabei muss jede Erhöhung der Indexmiete laut ARAG Experten für mindestens ein Jahr Bestand haben, weil auch der Verbraucherpreisindex nur jährlich ermittelt wird.

Staffelmiete

Ähnlich verhält es sich mit der Staffelmiete, die ebenfalls ausdrücklich im Mietvertrag festgehalten sein muss, um Gültigkeit zu haben. Hier einigen sich beide Mietparteien auf eine gestaffelte Mieterhöhung in klar festgelegten Zeitabständen. Dabei müssen sowohl die genaue Höhe der Mieterhöhung als auch die Zeitpunkte der jeweiligen Mieterhöhung vertraglich geregelt sein. Auch bei der Staffelmiete gilt laut ARAG Experten: Mieterhöhungen müssen einen zeitlichen Mindestabstand von zwölf Monaten haben.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete gibt Auskunft darüber, wie viel durchschnittliche Miete in einer Gemeinde für vergleichbaren Wohnraum gezahlt wird. Seit Mitte 2021 müssen Städte und Gemeinden ab 50.000 Einwohnern einen Mietspiegel erstellen. Der Mietspiegel zeigt, welche Miete für vergleichbaren Wohnraum gezahlt werden muss und dient Mietern und Vermietern als Orientierungsmittel für eine ortsübliche Vergleichsmiete.

Will ein Vermieter eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete durchsetzen, dann muss er nach Auskunft der ARAG Experten jedoch eine ganze Reihe von Voraussetzungen erfüllen. So muss die Erhöhung nachvollziehbar und ausführlich begründet werden. Dazu muss der Vermieter entweder den Mietspiegel der Gemeinde- oder der Stadtverwaltung heranziehen, das Gutachten eines Sachverständigen einholen oder mindestens drei Vergleichswohnungen mitsamt Standort und Mietpreis benennen, die aufgrund von Lage, Größe und Ausstattung vergleichbar sind und so eine Mieterhöhung rechtfertigen. Im Falle einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete gilt, dass die neue Miete für mindestens 15 Monate Bestand haben muss, bevor sie erneut erhöht werden kann. Zudem darf sich die Miete in den meisten Teilen Deutschlands über einen Zeitraum von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent insgesamt erhöhen. In vielen Ballungszentren und Großstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt diese sogenannte Kappungsgrenze laut ARAG Experten sogar bei 15 Prozent.

Widerspruch gegen Mieterhöhung

Grundsätzlich haben Mieter laut ARAG Experten nach der schriftlichen Ankündigung einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete bis zum Ende des übernächsten Monats nach Erhalt des Schreibens Zeit, um diese auf formale und inhaltliche Fehler zu prüfen und ihr zuzustimmen oder im Zweifelsfall auch zu widersprechen. Stimmen Sie zu, schulden Sie die erhöhte Miete ab Beginn des darauffolgenden Monats. Wollen Sie der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete widersprechen, dann sollten Sie Ihren Widerspruch in schriftlicher Form an den Vermieter richten und genau darlegen, aufgrund welcher formellen oder inhaltlichen Fehler Sie die Mieterhöhung ablehnen. Haben Sie der Mieterhöhung erst einmal widersprochen, dann ist es am Vermieter, ein neues Schreiben aufzusetzen. Solange Ihnen kein Schreiben vorliegt, das den gesetzlichen Vorgaben entspricht, kann auch die erhöhte Miete nicht fällig werden. Ist der Vermieter jedoch der Ansicht, sein Erhöhungsverlangen sei zutreffend, kann er Sie auf Erteilung Ihrer Zustimmung verklagen.

Übrigens gilt: Wechselt eine vermietete Wohnung den Eigentümer, dann ändern sich die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung grundsätzlich nicht. Hier gilt das Prinzip „Kauf bricht nicht Miete“ (Paragraf 566 BGB). Mieter, deren Wohnung von einer Mieterhöhung betroffen ist, haben ein Sonderkündigungsrecht. Im Mietvertrag festgelegte Regelungen, die das Recht auf

Kündigung nach Mieterhöhung einschränken oder aufweichen, sind laut ARAG Experten unzulässig.

Weitere Informationen zum Thema Mieterhöhung unter:

<https://www.arag.de/rechtsschutzversicherung/mietrechtsschutz/mieterhoehung-was-ist-erlaubt/>