

Mieterhöhung: Was ist erlaubt und was nicht? ARAG Experte Tobias Klingelhöfer zum Thema Mieterhöhung



ARAG Tower und Umgebung

© ARAG

In Deutschland lebt mehr als die Hälfte der Bevölkerung zur Miete. Damit sind wir nach der Schweiz Mieterland Nummer zwei in Europa. Und das, obwohl die Mieten in Deutschland seit Jahren kräftig steigen. Aktuell sogar um mehr als neun Prozent. Trauriger Spitzenreiter in puncto Miete in deutschen Großstädten ist München. Hier müssen Mieter mehr als 22 Euro hier pro Quadratmeter zahlen. Ein Ende dieser Entwicklung scheint nicht in Sicht. Da stellt sich die Frage, wie hoch die Miete eigentlich werden darf. Und ob es Regeln für Mieterhöhungen gibt. Einen Rundumblick zum Thema gibt ARAG Experte Tobias Klingelhöfer.

Dürfen Vermieter die Miete nach Lust und Laune festlegen?

Tobias Klingelhöfer: Mit rund [250.000 neu gebauten Wohnungen](#) in 2023 ist das jährliche Ziel der Bundesregierung, 400.000 Wohnungen zu bauen, deutlich verfehlt. Und diese anhaltende Wohnungsnot spielt Vermietern natürlich in die Karten. Grundsätzlich darf jeder Vermieter den Preis für seine Wohnung selbst festlegen. Es gibt sogar einige berechtigte Gründe für Mieterhöhungen. Aber der Vermieter muss sich an gewisse gesetzliche Regeln halten, damit die Mieten nicht durch die Decke schießen. Und die sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) festgeschrieben, vor allem in den Paragraphen 557 bis 561.

Um wie viel und wie oft darf die Miete angehoben werden?

Tobias Klingelhöfer: Mieten dürfen innerhalb von drei Jahren um 20 Prozent erhöht werden. Das ist die sogenannte Kappungsgrenze. In Gebieten mit hohem Druck auf dem Wohnungsmarkt liegt sie sogar noch niedriger, nämlich bei nur 15 Prozent in drei Jahren. Zusätzlich greift in bestimmten Gemeinden mit besonders hoher Wohnungsnot die sogenannte Mietpreisbremse, die die Miete bei neuen Verträgen auf eine bestimmte Obergrenze festlegt. Die Bundesregierung hat gerade beschlossen, die [Mietpreisbremse](#) bis Ende 2029 zu verlängern. Allerdings nur bei

Neuvermietungen.

Gibt es nicht auch noch die Mietpreisbindung, die vor immensen Mieterhöhungen schützen soll?

Tobias Klingelhöfer: Die gibt es, aber nur für besondere Fälle. Die Mietpreisbindung betrifft meist Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. Bei diesen Wohnungen ist die Miete dann in der Regel für 15 bis 30 Jahre staatlich festgelegt. Nach dieser Preisbindung darf der Vermieter den Preis selbst gestalten – natürlich auch wieder im eben genannten gesetzlichen Rahmen. Übrigens: Mietpreisbindungen sind nicht verpflichtend an einen Wohnberechtigungsschein gebunden, sondern können auch im Rahmen öffentlich geförderter Projekte gelten – zum Beispiel, wenn eine Wohnungsbaugenossenschaft im Rahmen eines städtischen Förderprogramms preisgebundenen Wohnraum schafft, der allen Mitgliedern offensteht.

Gibt es Fristen, die bei Mieterhöhungen wichtig sind?

Tobias Klingelhöfer: Bei Mieterhöhungen müssen sich Vermieter an bestimmte [Fristen](#) halten, ab denen die Miete erhöht werden darf. Sie liegen zwischen drei und 15 Monaten. Entscheidend ist dabei, um welche Art der Miete es sich handelt und ob eine Mieterhöhung überhaupt zulässig ist. Nur wenn der Mieter der Erhöhung freiwillig zustimmt, muss keine Frist eingehalten werden.

Was geschieht, wenn Mieter sich weigern, die Mieterhöhung zu akzeptieren?

Tobias Klingelhöfer: Bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist die Zustimmung des Mieters grundsätzlich Pflicht. Zahlt dieser jedoch ohne Vorbehalt und über mehrere Monate die erhöhte Miete, kann bereits darin eine Zustimmung gesehen werden. Legt der Mieter allerdings sein Veto ein, kann der Vermieter die Erhöhung nur vor Gericht durchsetzen. Die Klage muss dann innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden, ansonsten wäre sie verfristet.

Macht der Vermieter eine Mieterhöhung geltend, kann der Mieter außerdem das Mietverhältnis außerordentlich mit einer Frist von zwei Monaten kündigen, denn für diesen Fall sieht das Gesetz ein Sonderkündigungsrecht vor. Bei Streitigkeiten um eine Mieterhöhung, können ein Anwalt oder ein Mieterverein helfen und rechtlich beraten.

Welche typischen Gründe gibt es für eine Mieterhöhung?

Tobias Klingelhöfer: Häufig wird die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst. Auch sind Modernisierungsmaßnahmen einer der Klassiker für Mietpreiserhöhungen. Aber auch hier gibt es klare Regeln: Der Vermieter muss die höhere Miete beispielsweise durch Energieeinsparungen rechtfertigen können. Wurde die Miete aufgrund von Renovierungen oder Umbauten erhöht, darf die Miete um bis zu acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten steigen, jedoch nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren.

Sind nicht auch Staffel- und Indexmieten klassische Preistreiber bei Mieten?

Tobias Klingelhöfer: In manchen Fällen schon. Bei einer Staffelmiete wird eine automatische Mieterhöhung in festgelegten Zeitabständen vereinbart, beispielsweise um 50 Euro pro Jahr. Das muss aber alles ganz klar im Mietvertrag festgelegt worden sein. Ähnlich verhält es sich mit der Indexmiete. Bei ihr orientiert sich die Mieterhöhung an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Steigt dieser Index um beispielsweise sechs Prozent, kann die Miete um denselben Prozentsatz erhöht werden. Bei beiden Formen der Mieterhöhung gilt: Sie dürfen nur einmal jährlich und mit einem Mindestabstand von zwölf Monaten erfolgen.