

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Merkblatt

01

2009/10-1

Mein Vermieter verlangt mehr Miete - zu Recht?

Vorbemerkung: Dies Merkblatt gilt nicht für preisgebundenen Wohnraum („Sozialwohnungen“ und sonstige geförderte Wohnungen)

Wann darf die Miete erhöht werden?

Eine Erhöhung der Grundmiete - nur um diese geht es in diesem Merkblatt - ist zulässig,

1. wenn sie nicht durch Vereinbarung ausgeschlossen ist (z.B.: Vertrag mit fester Mietdauer ohne Erhöhungsvorbehalt oder bei einem Vertrag mit Staffel- oder Indexmietvereinbarung),
2. wenn die Miete (abgesehen von Modernisierungszuschlägen und Betriebskosten-Erhöhungen) seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ein verfrüht zugegangenes Erhöhungsschreiben Ihres Vermieters ist unwirksam!),
3. soweit die verlangte Miete nicht die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen übersteigt und
4. soweit die Grundmiete sich um nicht mehr als 20% in drei Jahren erhöht (abgesehen von Modernisierungszuschlägen und Betriebskosten-Erhöhungen).
Wichtig: Weder diese "Kappungsgrenze" noch die ortsübliche Miete dürfen überstiegen werden!

Wie sieht eine korrekte Mieterhöhung aus?

Die Mieterhöhung muss in Textform erfolgen und die Aufforderung enthalten, der Anhebung zuzustimmen. Die Ortsüblichkeit der verlangten Miete ist nachzuweisen, was durch den Mietenspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein Sachverständigengutachten oder mindestens 3 Vergleichswohnungen geschehen kann. Zuverlässigsten Anhalt für das ortsübliche Mietenniveau gibt in Hamburg der **Mietenspiegel**.

TIPP: Auch wenn der Vermieter die Erhöhung anders als mit dem Mietenspiegel begründet, immer in den Mietenspiegel sehen! **Wichtig:** Wenn der Mietenspiegel Mietdaten für die Wohnung enthält, muss der Vermieter sie ohnehin zusätzlich nennen, auch wenn er ein anderes Begründungsmittel verwendet. Andernfalls ist das Erhöhungsschreiben unwirksam.

Prüfen Sie die Mieterhöhung in Ruhe. Nutzen Sie Ihre Überlegungsfrist, um sich vom Mieterverein zu Hamburg beraten zu lassen. Besonders wichtig, aber oft nicht einfach ist die Feststellung der angemessenen Miethöhe.

Es gibt drei Möglichkeiten:

- Entweder: Die Erhöhung ist unter Berücksichtigung von Baualter, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung gerechtfertigt und die sog. Kappungsgrenze (s.o.) ist eingehalten. Dann bitte zustimmen.

TIPP: Einbauten, die Sie selbst vorgenommen oder dem Vermieter abgekauft haben, werden nicht zugunsten des Vermieters mitbewertet.

- Oder: Die Erhöhung ist nur teilweise gerechtfertigt. Dann bitte nur teilweise, also nur bis zur gerechtfertigten Höhe, zustimmen.
- Oder: Die Erhöhung ist nicht gerechtfertigt, weil Sie entweder schon jetzt die ortsübliche Miete zahlen oder weil die Erhöhung nicht in der gesetzlich vorgeschriebenen Weise geltend gemacht wurde. Dann nicht zustimmen.

TIPP: Auch ein "formloses", also nicht den Formvorschriften entsprechendes Erhöhungsverlangen sollte immer geprüft werden, denn möglicherweise liegt der Mietvorschlag unter der ortsüblichen Miete und sollte akzeptiert werden, damit die Miete nicht im "formellen" Verfahren teurer wird. Aber: achten Sie auf die Einhaltung der Kappungsgrenze!

NOCH EIN TIPP: Es kann sich lohnen, die Wohnfläche nachzumessen, insbesondere wenn der Mietvertrag eine "runde" oder eine circa-Angabe enthält. Wenn die tatsächliche Fläche **bis zu 10% kleiner** ist als im Mietvertrag angegeben, muss die ortsübliche Quadratmetermiete laut Bundesgerichtshof mit der vereinbarten Fläche multipliziert werden. Ist die Fläche **mehr als 10 % kleiner** als die Angabe des Vermieters, sollten Sie sich beim Mieterverein beraten lassen - auch wegen einer eventuell in Betracht kommenden rückwirkenden Mietesenkung.

Stellt sich die tatsächliche Fläche als **größer** heraus als die im Mietvertrag stehende, so bleibt es im Rahmen der Mieterhöhung bei der vertraglichen Fläche. Wie man richtig ausmisst, verrät Ihnen unser Merkblatt 29.

>>>>



Beim Strohhaus 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0

Und wie geht es dann weiter?

Wenn Sie der Erhöhung zustimmen - auch eventuell nur teil-weise -, so teilen Sie dies dem Vermieter bis Ende des 2. Monats nach Zugang des Erhöhungsschreibens mit, und zwar unbedingt schriftlich.

Wenn bzw. soweit Sie nicht zustimmen, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten Klage auf Zustimmung erheben. Das Gericht entscheidet dann, welche Miete tatsächlich für Ihre Wohnung gilt. Dabei stützen sich die Hamburger Gerichte ganz überwiegend auf den Mietenspiegel.

Wichtig: Eine **Kündigung** zum Zwecke der Mieterhöhung ist gesetzlich verboten. Kündigen kann aber der Mieter, der eine Mieterhöhung erhält. Dies kann für Mieter interessant sein, die einen Festmietvertrag oder nach dem alten Mietrecht eine lange Kündigungsfrist haben! Gegebenenfalls fragen Sie unbedingt den Mieterverein!

Und nun noch einige Einzelheiten:

1) Damit keine Unklarheiten mit den gesetzlichen **Fristen** auftreten, ein Beispiel:

Das Erhöhungsverlangen geht dem Mieter am 5. November zu. Die Frist für die Zustimmung läuft dann am 31. Januar ab. Soweit zugestimmt wird, ist die erhöhte Miete ab dem 1. Februar zu zahlen.

TIPP: Vermerken Sie das Eingangsdatum auf dem Mieterhöhungsschreiben und bewahren Sie den Briefumschlag auf.

2) Auch die Kontrolle, ob die Erhöhung nicht mehr als 20 % in 3 Jahren beträgt („**Kappungsgrenze**“), soll mit Beispielen verdeutlicht werden:

Beispiel 1: Der Vermieter will € 460,- netto. Seit 3 Jahren beträgt die Miete € 360,-. Der Vermieter kann aber nur verlangen: € 432,- (nämlich 20 % auf € 360,-) - sofern ortsüblich und angemessen.

Beispiel 2: Die Miete betrug vor 3 Jahren € 400,- netto. Vor 2 Jahren kam ein Modernisierungszuschlag von € 30,- hinzu. Der Vermieter verlangt jetzt € 500,-. Die Kappungsgrenze beträgt dann:

€ 400,- + 20 % = € 480,-
+ Modernisierungszuschlag € 30,- = € 510,-.

In diesem Fall kann der Vermieter also die € 500,- verlangen (sofern diese Miete ortsüblich und angemessen ist).

Beispiel 3: Die Miete wurde vor 5 Jahren auf € 400,- netto angehoben. Vor 4 Jahren kam ein Modernisierungszuschlag von € 50,- hinzu. Seitdem blieb die Miete unverändert. Der Vermieter verlangt jetzt € 560,-. Die Kappungsgrenze beträgt dann:

€ 400,- + Zuschlag = € 450,- (Das ist die vor 3 Jahren gezahlte Nettomiete), hierauf 20 % ergibt € 540,-.

In diesem Fall kann der Vermieter also nicht € 560,-, sondern nur € 540,- verlangen (sofern diese Miete ortsüblich und angemessen ist).

Sie sehen: Die Prüfung einer Mieterhöhung ist nicht einfach. **Deshalb: Lassen Sie jede Erhöhung vom Mieterverein zu Hamburg prüfen.** Dazu bringen Sie Ihren Mietvertrag und alle bisherigen Mieterhöhungen sowie die Betriebskosten-Abrechnungen der letzten 5 Jahre mit. Und: kommen Sie bitte nicht "auf den letzten Drücker", sondern spätestens 1 Monat vor Ablauf Ihrer Zustimmungsfrist.