

Mieterhöhungen sind nicht immer pauschal zulässig

Mietspiegel bildet Grundlage, hat aber Verbesserungsbedarf

Recklinghausen, Dezember 2016 – Für jeden Mieter ärgerlich: Mieterhöhungen. Gegenwärtig sind Mieterhöhungen jedoch nur in einem bestimmten Rahmen zulässig. Mieter sollten diese Regeln kennen, um sich vor zu hohen Forderungen zu schützen. Häufig bildet der Mietspiegel die Grundlage für Erhöhungen – dieser hat allerdings ein paar Makel.

Der Vermieter kann im Laufe eines Mietverhältnisses die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben. Rechtlich hat der Vermieter verschiedene Begründungsmöglichkeiten für die Erhöhung: Er kann ein Sachverständigengutachten anführen oder auf drei Vergleichswohnungen verweisen, in denen heute schon so viel gezahlt wird, wie er mit seiner Erhöhung nun fordert. Häufig aber legt er den Mietspiegel zu Grunde. Denn sofern es einen Mietspiegel vor Ort gibt, muss der Vermieter diesen auch nutzen. „Leider hat der Mietspiegel jedoch Verbesserungsbedarf“, so Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. „Zurzeit beziehen sich die Mietspiegeldaten auf die Veränderungen auf die letzten vier Jahre. Besser wäre, er bezieht sich auf acht Jahre, um eine verlässlichere, breitere Datenbasis zu haben.“

Es ist geplant, dass zukünftig eine größere Datenbasis für die Mietspiegel zugrunde gelegt wird. „Darin sind dann auch die Mieten enthalten, die nicht so stark gestiegen sind“, so Deese. „Das ergibt eine bessere, statistisch korrektere Grundlage für die Mietspiegelerhebungen, weil bisher überwiegend die teureren Neuvermietungen Berücksichtigung gefunden haben. Seit April 2016 liegen die Änderungsvorschläge des Justizministers vor, ohne jedoch abschließend im Bundeskabinett beschlossen worden zu sein.“

Zustimmung des Mieters erforderlich

Für Mieter wissenswert: Mieterhöhungen kann der Vermieter nicht einfach durchführen. Es gilt das Zustimmungsverfahren. Vermieter müssen in ihrem Mieterhöhungsschreiben deutlich machen, dass der Mieter zur Zustimmung aufgefordert wird. „Wird das in dem Schreiben nicht deutlich oder wird

Pressemitteilung



der Eindruck erweckt, dass der Vermieter die Erhöhung einseitig geltend machen will, ist sie unwirksam“, so Deese.

Generell sollte jeder Mieter prüfen, inwieweit die Forderung berechtigt ist. Der Mieter muss allerdings zustimmen, wenn die Mieterhöhung formal in Ordnung ist, der Vermieter nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete fordert und die Jahressperrfrist sowie die Kappungsgrenze eingehalten werden.

Die Jahressperrfrist regelt, dass nach Einzug in die Wohnung bzw. seit der letzten Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete mindestens 12 Monate vergangen sein müssen. Die Kappungsgrenze legt fest, dass niedrige Mieten nicht sofort auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden dürfen. Die Miete darf hier in drei Jahren höchstens um 20 Prozent steigen. Für die Überprüfung der Forderung haben die Mieter zwei volle Monate Zeit. Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist z.B. ausgeschlossen, wenn ein Staffel- oder Indexmietvertrag abgeschlossen oder eine Festmiete vereinbart wurde. Unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter die Miete jedoch erhöhen, wenn er Modernisierungen am Objekt durchgeführt hat.

Ines Axen / 3.256 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 31.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Herne und Wuppertal.

PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Online-Relations.

Pressemitteilung



Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Ines Axen

Alte Volksparkstraße 24, 22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

W: www.pr-affairs.de

E: ines.axen@pr-affairs.de