



RATGEBER

Mieterhöhung

Die ‚Spielregeln für allgemeine Mieterhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen sind kompliziert, da einerseits eine Einordnung in den Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Miete für die jeweilige Wohnung bestimmt werden muss. Andererseits sind Kappungs- und Sperrfristen zu beachten. Zur Bestimmung der angemessenen Miete ist der örtliche Mietspiegel maßgeblich. Für Dortmund, Lünen und Castrop-Rauxel ist der Mietspiegel unter www.mvdo.de/mietspiegel.html und in unserer Geschäftsstelle kostenlos erhältlich.

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

Nicht unter Zeitdruck setzen lassen!

Mieter freifinanzierter Wohnungen sollten sich bei Mieterhöhungen nicht vom Vermieter unter Zeitdruck setzen lassen. Denn weil nur die ortsübliche Miete verlangt werden darf und jeder Mieter ausreichend Zeit haben soll, sich hierüber zu informieren, schützt ihn das Gesetz vor kurzfristigen und übereilten Entscheidungen. Bei einer Erhöhung der Grundmiete müssen zwischen dem Schreiben des Vermieters und der ersten Zahlung erhöhter Miete mindestens zwei ganze Monate zur Prüfung der Mieterhöhung liegen.

Beispiel: Kommt das Schreiben des Vermieters im März an (wobei egal ist, ob es am 1. oder 31. dieses Monats eintrifft), muss erst ab Juni eventuell mehr gezahlt werden. Mindestens zwei Monate, in diesem Beispiel April und Mai, stehen dem Mieter für die Prüfung der Mieterhöhung zur Verfügung.

Vielfach verlangen Vermieter bereits mehr Miete für den folgenden Monat oder zumindest eine kurzfristigere Zustimmung des Mieters. Dies ist bei Erhöhungen der Grundmiete für freifinanzierte Wohnungen nach dem Gesetz nicht zulässig. Deshalb sollte sich jeder Mieter zu seinem Schutz hierauf berufen und die ihm zustehende Prüfungsfrist ausschöpfen.

Das Gesetz schützt aber nicht den Mieter, der ‚freiwillig‘ zu früh oder auch mehr als ortsüblich zahlt und einer fehlerhaften Mieterhöhung zustimmt. Eine einmal erteilte Zustimmung kann nachträglich nicht widerrufen werden. Gerichte werten bereits die einmalige Zahlung einer erhöhten Miete als schlüssige Zustimmung zur Mieterhöhung. Vor jeder schriftlichen Äußerung zur Mieterhöhung,

erst Recht vor der ersten Zahlung, sollte sich jeder Mieter beraten lassen.

Voraussetzungen einer Mieterhöhung

Für Mieter ist zunächst wichtig, dass nicht jede Mieterhöhung zulässig ist. Es gelten folgende Voraussetzungen:

Die Mieterhöhung muss vom Vermieter oder einem Bevollmächtigten in Textform mitgeteilt und begründet werden. Textform bedeutet, dass die Mieterhöhung auch als Fax oder E-Mail zugeschickt werden kann.

Das Gesetz verlangt vom Vermieter, dass er Anhaltspunkte dafür angeben muss, dass die ortsübliche Miete höher als die bisherige Miete ist. Deshalb muss der Vermieter in seinem Schreiben entweder die Wohnung in den örtlichen Mietspiegel einordnen, drei Vergleichswohnungen angeben, Angaben einer Mietdatenbank ausweisen oder das Gutachten eines Sachverständigen vorlegen. Nur wenn eine dieser vier Möglichkeiten erfüllt ist, muss der Mieter seinerseits prüfen, ob die verlangte Miete tatsächlich gerechtfertigt ist. Soweit in einer Gemeinde, ein sog. Qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, muss der Vermieter seit dem 01.09.2001 auch bei Benennung von drei Vergleichswohnungen zusätzlich eine Berechnung nach einem solchen Mietspiegel vornehmen. In Dortmund gilt dies für den Großteil des Wohnungsbestandes.

Ist in einer Gemeinde kein Mietspiegel vorhanden, kann auch auf den vergleichbaren Mietspiegel der Nachgemeinde zurückgegriffen werden. So kann beispielsweise für Waltrop der Mietspiegel von Oer-Erkenschwick herangezogen werden.

Verlangt der Vermieter mehr Miete und begründet dies nur, was oft geschieht, mit den ‚allgemein steigenden Kosten‘, ist die Mieterhöhung von vornherein unwirksam. Wichtig hierbei ist nur, dass einer solchen Mieterhöhung nicht zugestimmt wird und unverändert die bisherige Miete gezahlt wird.

Weitere Voraussetzung ist, daß die Grundmiete zwölf Monate unverändert war. Unberücksichtigt bleiben nur Erhöhungen auf Grund von Modernisierungen und gestiegenen Betriebskosten. Dies bedeutet: Ist die Miete zum 01.01.2018 erhöht worden, kann ein neues Mieterhöhungsverlangen erst im Januar 2019 mit Wirkung zum 01.04.2019 geltend gemacht werden.

Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen: montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56 !

Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0



Kappungsgrenze beachten!

Der Vermieter darf die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nicht in vollem Umfang geltend machen, wenn hierdurch die so genannten Kappungsgrenzen überschritten werden.

Die Kappungsgrenze ist eine Schutzvorschrift für Mieter, die der Vermieter von sich aus beachten sollte und auf die der Mieter sich für den Fall berufen kann und muss (!), wenn eine geforderte Mieterhöhung die Grenzbeträge überschreitet. Aber Achtung! Wenn z.B. eine 40%-ige Mieterhöhung vom Mieter anerkannt wurde, gilt diese als vereinbart. Deshalb vor jeder Entscheidung zur Beratung!

Bei der Berechnung der Kappungsgrenze wird immer die erhöhte Grundmiete ohne Nebenkosten und Heizkosten der vor drei Jahren gezahlten Miete gegenüber gestellt. Einige zwischenzeitliche Mietänderungen, z.B. wegen Modernisierungen, werden nicht berücksichtigt. Es gibt folgende Kappungsgrenzen:

Die 20 %-ige Kappungsgrenze

Seit dem 01.09.2001 gilt allgemein eine Kappungsgrenze von 20 % (§ 558 Absatz 3 BGB).

Die nur schwer verständliche gesetzliche Regelung lautet, dass sich die Miete "innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 (BGB) abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöhen" darf. Im Klartext: Wird die Miete z.B. mit Wirkung zum 1. April 2019 erhöht, kommt es zunächst auf die vor drei Jahren gezahlte Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung an, in diesen Beispiel also auf die im April 2016 gezahlte Grundmiete. Auf diesen Betrag werden 20 % aufgeschlagen; so ergibt sich dann die gesetzliche Höchstgrenze für die aktuelle Mieterhöhung. Unberücksichtigt bleiben bei der Berechnung der Kappungsgrenze allerdings zwischenzeitliche Erhöhungen auf Grund von Modernisierungen und gestiegenen Betriebskosten.

Die 15%-ige Kappungsgrenze

Zum 01.06.2014 hat die Landesregierung in NRW von der im Mietrechtsänderungsgesetz 2013 vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Kappungsgrenze herabzusetzen.

Durch die sog. Kappungsgrenzenverordnung reduziert sich in Gebieten mit angespannter Wohnraumversorgung die Kappungsgrenze von 20% auf 15%. Dies gilt im Nachbarkreis Recklinghausen für die Städte Haltern und Waltrop. **Für Castrop-Rauxel, Lünen und Dortmund gilt diese Reduzierung nicht. Somit bleibt es hier bei der allgemein geltenden 20%igen Kappungsgrenze.**

Die ortsübliche Vergleichsmiete...

... ist der ‚Schlüssel‘ zur letztendlichen Bewertung einer Mieterhöhung. Denn nur bis zu deren Höhe darf die Miete maximal angepasst werden. Da dies immer wieder verwechselt wird: Der Vermieter darf die Miete nicht generell um X-Prozent erhöhen, sondern nur bis zu dem Betrag, der ortsüblich ist. Würde eine solche Mietanpassung die Miete zu stark erhöhen, wird der Erhöhungsbetrag zum Vorteil des Mieters ‚gekappt‘!

Die ortsübliche Miete ist anhand der örtlichen Mietspiegel zu bestimmen. Diese sind bei uns unter www.mvdo.de/mietspiegel.html und in unserer Geschäftsstelle an der Kampstr. 4 in Dortmund erhältlich. Liegt ein Qualifizierter Mietspiegel vor, hat dieser Beweiskraft in einem gerichtlichen Verfahren.

Soweit es die sachgerechte Einordnung einer Wohnung in den Mietspiegel betrifft, empfehlen wir dringend, rechtlichen Rat einzuholen.

Sonderregelungen

Mieterhöhungen können bei Zeitverträgen unzulässig sein, sofern im Mietvertrag keine anderweitige Regelung enthalten ist, und sind **bei Staffelmiet- und Indexvereinbarungen** höchstens im Umfang der festgelegten Steigerungen zulässig.

Sonderkündigungsrecht des Mieters

In keinem Fall kann einem Mieter gekündigt werden, nur weil er einer Mieterhöhung nicht zustimmt!

Aber der Mieter hat auf Grund einer Mieterhöhung ein Sonderkündigungsrecht. Bis zum Ende des zweiten Monats nach Erhalt der Mieterhöhung kann der Mieter die Kündigung zum Ende des übernächsten Monats aussprechen. Die Mieterhöhung tritt dann nicht in Kraft. Voraussetzung sollte allerdings sein, dass man rechtzeitig eine andere Wohnung gefunden hat, um diese Regelung nutzen zu können.

Verfahrensregeln und Zustimmung

Zur Prüfung der Mieterhöhung hat der Mieter mindestens zwei volle Monate Zeit. Ist die Mieterhöhung berechtigt, muss der Mieter der Mieterhöhung bis zum Ablauf der Zustimmungsfrist schriftlich (durch eine unterschriebene Erklärung!) zustimmen. Ist die Mieterhöhung teilweise berechtigt, muss der Mieter bei einem ausreichend begründeten Mieterhöhungsverlangen den gerechtfertigten Betrag ermitteln und in diesem Umfang einer Mieterhöhung zustimmen (Teilzustimmung). Will der Vermieter seine weitergehenden Forderungen durchsetzen, muss er innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist des Mieters Klage auf "Zustimmung zur Mieterhöhung" erheben. Da es also sehr schnell zu einem Prozess kommen kann, ist rechtlicher Rat wichtig!

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mietersverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mietersverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de