



# Mieterhöhung

## Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2007

Der § 558 BGB gestattet dem Vermieter, unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis zu verlangen. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung besteht für alle nicht preisgebundenen Wohnungen. Aber: Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen, das Ihnen unter Berufung auf § 558 BGB zugeht, muss auch wirksam sein.

Mit dieser Infoschrift wollen wir Ihnen wichtige Hinweise zur Überprüfung einer solchen Mieterhöhung geben. Dazu benötigen Sie den Berliner Mietspiegel 2007. Der Berliner Mietspiegel 2007 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB. Er ist kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich.

(Mietspiegel im Internet mit Online-Abfrageservice: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel))

Diese Infoschrift dient Ihrer Information und Orientierung, sie soll und kann jedoch keine anwaltliche Beratung ersetzen!

Unseren Mitgliedern empfehlen wir, unverzüglich nach Zugang eines Mieterhöhungsverlangens eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen. Bitte bringen Sie alle erforderlichen Unterlagen wie Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten drei Jahre, Ihre neue Mieterhöhung und evtl. andere Unterlagen z.B. für selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen mit. Vergessen Sie bitte nicht den Nachweis der Mitgliedschaft, z. B. das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen.

Geht Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zu, prüfen Sie bitte in aller Ruhe, ob Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Denn Mieterhöhungen nach § 558 BGB bedürfen der Zustimmung der Mieter/innen. Sie sollten dabei folgende Fragen klären:

- 1) Entspricht das Erhöhungsverlangen den Formerfordernissen?
- 2) Ist die Sperrfrist seit der letzten Erhöhung (oder dem Mietbeginn) eingehalten worden?
- 3) Wird die Kappungsgrenze eingehalten?
- 4) Übersteigt die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete?
- 5) Hat der Vermieter für Modernisierungsmaßnahmen öffentliche Mittel in Anspruch genommen?

Für diese Prüfung haben Sie mindestens zwei Monate Zeit – genauer: den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist und die beiden folgenden Monate. Denn der Vermieter darf die Zahlung der erhöhten Miete erst ab dem Anfang des übernächsten Monats nach Zustellung des Erhöhungsschreibens verlangen.

### ■ Sonderkündigungsrecht

Im Rahmen der Überlegungsfrist können Sie auch prüfen, ob Sie von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Verlangt der

Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB, haben die Mieter/innen ein außerordentliches Kündigungsrecht bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens.

Die Kündigung gilt dann für das Ende des übernächsten Monats, und die Mieterhöhung tritt nicht ein (§ 561 BGB).

### ■ Formale Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen

Der Vermieter muss Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen in Textform mitteilen. Die Textform erfordert keine eigenhändige Unterschrift und das Mieterhöhungsverlangen kann auch per Fax oder E-Mail übersandt werden.

**Das Mieterhöhungsverlangen ist nur wirksam, wenn es**

- von allen Vermietern abgegeben wird,
- in Textform erklärt wird, und die Erklärung deren ausgedruckte Namen trägt (aber: Bevollmächtigung Dritter ist möglich!),
- an alle Mieter/innen der Wohnung gerichtet ist und auch allen zugeht.

Die Erhöhung der Miete muss zahlenmäßig (prozentual genügt nicht!) ausgewiesen und hinreichend begründet sein.

Der Vermieter muss darlegen, dass die verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt (Näheres dazu unter „Ortsübliche Vergleichsmiete“).

Haben Sie Zweifel, ob der Absender des Mieterhöhungsverlangens tatsächlich Ihr Vermieter oder sein Bevollmächtigter ist, lassen Sie sich binnen Wochenfrist beraten!

Ist ein Verwalter oder ein anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, muss eine **Vollmacht** des Vermieters/der Vermieter beigefügt sein. Fehlt die Vollmacht, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie diese unverzüglich (d.h. maximal bis zum Ablauf von zehn Tagen) wegen Fehlens der Vollmacht schriftlich zurückweisen.

### ■ Sperrfrist

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 558 BGB erst dann verlangen, wenn Ihre Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, **seit fünfzehn Monaten unverändert** geblieben ist. Das Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens **nach Ablauf eines Jahres** seit der letzten Mieterhöhung zugehen.

Beispiel: Ihre Miete wurde das letzte Mal zum 01.10.2007 gemäß § 558 BGB erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 01.10.2008 zugehen.

Mieterhöhungen, die unter Verletzung der Sperrfrist erfolgen, sind unwirksam. Sie sollten

darauf nicht reagieren. Sie sparen Geld, solange der Vermieter die Unwirksamkeit nicht bemerkt. Erst umso später kann er Ihnen das erforderliche neue Mieterhöhungsverlangen mit den entsprechend einzuhaltenen neuen Fristen zusenden.

**Aber Achtung!** Mieterhöhungen aufgrund von **Modernisierung** (§ 559 BGB) oder wegen gestiegener **Betriebskosten** (§ 560 BGB) bleiben bei der Berechnung der Sperrfrist unberücksichtigt.

## Sperrfrist nach Neu- oder Wiedervermietung

Der Vermieter darf Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses zusenden.

## Fälligkeit der neuen Miete

Ist die Jahressperrfrist eingehalten worden, so ist die neue Miete – vorausgesetzt das Erhöhungsverlangen ist ansonsten wirksam – ab dem dritten Kalendermonat zu zahlen, der auf den Monat des Zugangs des Erhöhungsverlangens folgt.

Beispiel: Ist das Mieterhöhungsverlangen unter Einhaltung der Sperrfrist am 10.07.2007 zugegangen, ist die neue Miete am 01.10.2007 fällig (also nach Ablauf der Überlegungsfrist = Rest des Zugangsmonats plus zwei Monate).

## Kappungsgrenze 20%

Der Vermieter muss bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB die Kappungsgrenze beachten, d.h. er darf die Miete **innerhalb von drei Jahren um maximal 20%** erhöhen (Voraussetzung: Ihre Miete liegt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete). Allerdings werden Mieterhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB – also Erhöhungen wegen Modernisierung bzw. gestiegener Betriebskosten – bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt.

## Ausgangsmiete

Der Berechnung der Kappungsgrenze wird die Ausgangsmiete zugrunde gelegt.

Wenn die für die Wohnung anfallenden Betriebskosten im gesonderten Umlageverfahren mit monatlichen Vorauszahlungen erhoben werden und jährliche Abrechnungen der Betriebskosten erfolgen, haben die Mietvertragsparteien eine **Nettokaltmiete** vereinbart.

Sind die Betriebskosten in der Miete enthalten, haben Sie eine **Bruttokaltmiete** vereinbart.

Diese jeweils vereinbarte Miete stellt die Ausgangsmiete dar.

**Die Ausgangsmiete ist die Miete, die Sie vor drei Jahren gezahlt haben**, und zwar von dem Zeitpunkt an zurückgerechnet, an dem die Mieterhöhung wirksam wird.

Beispiel: Die neue Miete soll zum 01.02.2008 wirksam werden. Die Ausgangsmiete ist somit die Miete, die am 01.02.2005 gezahlt worden ist.

Sie errechnen die Kappungsgrenze – also den Betrag, auf den Ihre Miete maximal erhöht werden darf – wie folgt: Ausgangsmiete plus 20%. **Eine Überschreitung der jeweiligen Kappungsgrenze macht das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern begrenzt es** (Näheres siehe unter „Zustimmen oder nicht?“).

## Ortsübliche Vergleichsmiete

Eine weitere Begrenzung einer Mieterhöhung nach § 558 BGB stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar.

In seinem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter begründen, dass die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Er kann sein Erhöhungsverlangen mit dem **Mietspiegel 2007, einem Sachverständigengutachten oder mit mindestens drei Vergleichswohnungen** begründen. Der Vermieter muss jedoch auch die Mietspiegelwerte mitteilen, wenn es für Ihre Wohnung ein zutreffendes Mietspiegelfeld gibt und dieses nicht mit Sternchen (\* oder \*\*) versehen ist. Der Berliner Mietspiegel 2007 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB. Erfolgen keine Angaben zu den Ihrer Wohnung entsprechenden Mietspiegelwerten, ist die Erhöhungserklärung **unwirksam** (§ 558 b BGB). Nur wenn Ihre Wohnung über eine **Außentoilette** verfügt oder das einschlägige Mietspiegelfeld **mit Sternchen** versehen ist, kann der Vermieter allein auf Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten Bezug nehmen.

## Berliner Mietspiegel 2007

Der Berliner Mietspiegel 2007 ist kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich.

**Er gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 31.12.2005 bezugsfertig geworden sind.** Mit Bezugsfertigkeit ist grundsätzlich das Baujahr, also das Jahr der Errichtung des Gebäudes gemeint.

Der Berliner Mietspiegel gilt nicht für

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 01.01.2006 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie
- Wohnungen mit Außentoilette.

Der Mietspiegel gilt für ganz Berlin, wobei der Neubau der Baualtersklasse ab 1973 bis 1990 in nach Ost und West getrennten Spalten ausgewiesen wird. Der Grund dafür liegt in der unterschiedlichen Wohnungs- und Mietenstruktur in den betreffenden Baualtersklassen.

Die folgenden Hinweise beziehen sich auf den Umgang mit der veröffentlichten Mietspiegelwertetabelle, der dazugehörigen Orientierungshilfe und den Sondermerkmalen.

## Begründung der Mieterhöhung

Beim Bezug auf den Mietspiegel muss der Vermieter ein **Mietspiegelfeld benennen**. Für die formale Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens reicht es aus, wenn er sich auf einen Wert innerhalb der Spanne bezieht.

Im Mietspiegel finden Sie sowohl Leerfelder als auch Felder mit Sternchen (\* oder \*\*). Bezieht sich der Vermieter auf ein **Leerfeld**, ist das Erhöhungsverlangen **nicht begründet und damit unwirksam** (Näheres siehe unter „Leerfelder im Mietspiegel“).

Die Bezugnahme auf ein **Feld mit Sternchen**, also mit bedingter Aussagekraft, reicht dagegen zur Begründung aus, berührt also nicht die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

Aber auch ein formal wirksames Mieterhöhungsverlangen bedeutet noch nicht, dass tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt wird und Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Es gilt, die Vermieterbegründung zu überprüfen.

## Das richtige Mietspiegelfeld

Das für Ihre Wohnung richtige Mietspiegelfeld lässt sich aus dem Mietspiegel anhand der folgenden vier verwendeten Kriterien herausfinden, die Sie in bzw. bei der Tabelle finden: **Baualter, Wohnfläche, Wohnlage und Ausstattung**. Die ersten drei Kriterien sind relativ einfach zu prüfen.

Besonderes Augenmerk sollten Sie auf das vierte Kriterium Ausstattung verwenden. Sollten Sie auf **eigene Kosten** etwas erstmalig in Ihrer Wohnung eingebaut haben, das den **Wohnwert** erhöht (z. B. Bad/Dusche oder eine Gasetagenheizung = Sammelheizung), so wird bei der Einordnung so verfahren, als ob dies nicht vorhanden wäre, da es Ihnen ja nicht von Ihrem Vermieter zur Verfügung gestellt worden ist.

## Zuordnung der Wohnlage

Die genaue Zuordnung zur einfachen, mittleren oder guten Wohnlage ergibt sich aus dem **Straßenverzeichnis**. Die zutreffende Einordnung Ihres Wohnhauses können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Telefon 030 - 90 12 37 37)

erfahren. Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und in unserer Geschäftsstelle.

Im Straßenverzeichnis sind Straßen, in denen eine **sehr hohe Lärmbelastung durch Straßen- und Fluglärm** ermittelt wurde, durch ein Sternchen (\*) gekennzeichnet. Berücksichtigt wurden beim Straßenlärm in der Regel Hauptverkehrsstraßen sowie das Straßenbahnnetz. Die Kennzeichnung mit \* ist also kein ausschließlicher Hinweis für erhebliche Lärmbelastung – die Lärmbelastung anderswo durch Schienenlärm kann z. B. ebenso hoch sein wie die Lärmbelastung durch Straßenverkehr in den Straßen mit \*. Deshalb ist diese Kennzeichnung nur als Orientierung zu verstehen.

Als sehr hohe Lärmbelastung gelten durchschnittlich über 65 dB(A) am Tag oder 55 dB(A) in der Nacht.

## Abschläge für Minderausstattung

Für Wohnungen, deren Ausstattung deutlich unter dem Durchschnitt liegt, gelten folgende Abschläge:

- 0,32 Euro für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 1.
- 0,36 Euro für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt hier von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 3.
- 0,77 Euro für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt hier von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 5.
- 0,69 Euro für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1956 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt hier von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 6.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnung wird am einfachsten wie folgt errechnet: Sie ermitteln zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete – wie wir es weiter unten darlegen – anhand des zutreffenden Mietspiegelfelds. Von diesem Betrag ziehen sie dann den Abschlag ab.

## Leerfelder im Mietspiegel

Steht kein Wert in dem für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeld, so hat es bei der Aufstellung des Mietspiegels nicht genügend Vergleichswohnungen in dieser Kategorie gegeben. Ein Zurückgreifen auf Nachbarfelder ist nicht zulässig. Hier kommen für den Vermieter die beiden anderen, neben dem Mietspiegel bestehenden Begründungsmöglichkeiten für die Erhöhung nach § 558 BGB in Betracht: der Bezug auf ein **Sachverständigengutachten** oder

auf mindestens **drei vergleichbare Wohnungen**. In solchen Fällen sollten Sie unbedingt eine **Beratungsstelle** aufsuchen.

## Die Spannen im Mietspiegelfeld

Haben Sie das für Ihre Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld gefunden, müssen Sie noch die **Spanneneinordnung** vornehmen, also feststellen, ob und inwieweit die ortsübliche Miete für Ihre Wohnung vom **Mittelwert** abweicht. Denn über die in den Tabellen aufgeführten allgemeinen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus unterscheiden sich Wohnungen noch in anderen Merkmalen, die einen Vor- oder Nachteil für die jeweilige Wohnung darstellen und deshalb Einfluss auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Diese Abweichungen berechnen sich zum einen aufgrund von Sondermerkmalen und zum anderen aufgrund der zusätzlichen Merkmale, die in der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ausgewiesen sind.

## Sondermerkmale

Sie müssen zunächst feststellen, welche Sondermerkmale auf Ihre Wohnung zutreffen. Die Untersuchung des Mietengefüges bei Erstellung des Mietspiegels hat ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist, woraus sich eine **höhere oder niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete** für solchen Wohnraum ergibt. Die ermittelten Sondermerkmale und die Höhe der Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden in einer gesonderten Tabelle einheitlich für ganz Berlin erfasst.

### – Modernes Bad

Hierbei handelt es sich um ein Bad, dessen Wände türhoch gefliest sind, das über Bodenfliesen verfügt und eine Einbauwanne oder -dusche besitzt.<sup>1</sup> **+0,37 Euro/qm**

### – Duschtasse von Badewanne getrennt **+0,22 Euro/qm**

### – Moderne Einbauküche

Eine moderne Einbauküche ist ausgestattet mit Küchenschränken, Einbauspüle, Wand- und Bodenfliesen sowie einem Einbauherd.<sup>1</sup> **+0,24 Euro/qm**

### – Hochwertiger Bodenbelag

Hierbei handelt es sich um einen hochwertigen Teppichboden (besser als Nadelfilz) wie auch um einen Parkettboden o. Ä. Ebenso fallen hierunter hochwertige Fliesenböden. Wesentlich ist, dass sich der Bodenbelag in einem guten Zustand befindet und in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist. **+0,20 Euro/qm**

### – Lage der Wohnung im

**Erdgeschoss –0,19 Euro/qm**

### – Bad mit WC ohne Fenster –0,11 Euro/qm

<sup>1</sup>) Die Ausstattungsmerkmale müssen neuzeitlichem Standard entsprechen.

Achtung! Beim Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert über- und der Spannenunterwert unterschritten werden.

## Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Nun muss ermittelt werden, welche zusätzlichen Merkmale auf Ihre Wohnung zutreffen und sich wohnwertmindernd oder wohnwerterhöhend auswirken. Der Mietspiegeltabelle ist eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung beifügt. Mit dieser Orientierungshilfe werden die zu berücksichtigenden zusätzlichen Merkmale bezeichnet. Diese zusätzlichen Merkmale sind in fünf Merkmalgruppen aufgeteilt:

### – Bad/WC

### – Küche

### – Wohnung

### – Gebäude

### – Wohnumfeld

Die fünf Merkmalgruppen gehen mit jeweils 20% – positiv oder negativ – in die Berechnung des für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelwerts ein. Wenn innerhalb einer Merkmalgruppe die Anzahl der positiven und negativen Merkmale gleich ist, heben sie sich gegenseitig auf. Wenn nur ein einziges positives oder negatives Merkmal vorhanden ist, reicht es aus, die betreffende Merkmalgruppe positiv oder negativ werden zu lassen.

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwertmindernden Merkmale, ist ein Abzug von 20% der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenunterwert vorzunehmen.

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20% der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt.

Jetzt müssen Sie auch die Sondermerkmale (falls vorhanden), die auf Ihre Wohnung zutreffen, in Ihre Prüfung beim Ausfüllen der Orientierungshilfe einbeziehen: Denn beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale sind ähnliche Merkmale in den Orientierungshilfen nicht zu berücksichtigen, sodass sie auch nicht in die Berechnung eingehen (Näheres siehe unter „Sondermerkmale“).

## Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Beispiel: In drei Merkmalgruppen überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale, in einer die wohnwertmindernden. Es verbleiben also zwei Merkmalgruppen mit überwiegend wohnwerterhöhenden Merkmalen in der Berechnung. Das sind  $2 \times 20\% = 40\%$  der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert.

Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltabelle gilt auch hier: Haben Sie auf eigene Kosten etwas erstmalig geschaffen, das wohnwerterhöhend ist, z.B. den Boden des Bads

erstmalig gefliest, so ist dies nicht zu berücksichtigen – ebenso wenig eine vorhandene Waschmaschine, wenn es Ihre eigene ist. **Es zählt nur das, was zusammen mit der Wohnung vermietet wird.**

## Zulässige Miethöhe

Haben Sie über die Spanneneinordnung den für Sie zutreffenden Mietwert ermittelt, müssen Sie – falls diese zutreffen – noch die Zuschläge für Sondermerkmale berücksichtigen. Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung in Euro pro Quadratmeter und Monat.

## Mietspiegelwert und Nettokaltmiete

Zahlen Sie eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenumlage, gelten für Ihre Wohnung die entsprechenden Werte des zutreffenden Mietspiegelfelds unmittelbar, da die im Mietspiegel angegebenen Quadratmeterpreise Nettokaltmieten darstellen – also Mieten ohne „warme“ und „kalte“ Betriebskosten und ohne Zuschläge wegen Untervermietung oder gewerblicher Nutzung von Wohnräumen.

## Mietspiegelwert und Bruttokaltmiete

Verlangt der Vermieter bei vereinbarter Bruttokaltmiete eine höhere Miete nach § 558 BGB unter Berufung auf den Mietspiegel, muss er die ortsübliche Vergleichsmiete in Gestalt einer Bruttokaltmiete bilden. Dazu muss er wie oben beschrieben zunächst die ortsübliche Nettokaltmiete ermitteln und dann die tatsächlich auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten hinzurechnen.

## ■ Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, muss er das im Mieterhöhungsverlangen nicht ausdrücklich mitteilen. Er muss es aber bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigt haben, die dadurch niedriger ausfällt (§ 559a BGB). Liegt bei Ihnen ein solcher Fall vor – lassen Sie sich beraten!

## Was begrenzt mehr: Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

Die erhöhte Miete darf weder die Kappungsgrenze noch den Mietspiegelwert übersteigen. Liegt die erhöhte Miete unter beiden Werten oder erreicht sie den niedrigeren der beiden Werte, müssen Sie der Erhöhung zustimmen. Liegt die vom Vermieter geforderte Miete sowohl über der Kappungsgrenze als auch über dem

Mietspiegelwert, hat der Vermieter nur Anspruch auf Mieterhöhung bis zum niedrigeren Wert. **Maßgebend ist also immer der niedrigere Mieterhöhungsbetrag im Vergleich zwischen Kappungsgrenze und Mietspiegelwert.**

Beispiel: Der Vermieter fordert 40 Euro Mieterhöhung. Die Kappungsgrenze gestattet aber nur 28 Euro und nach Mietspiegel sind 30 Euro zulässig. Maßgebend ist hier die Kappungsgrenze mit dem niedrigeren Mieterhöhungsbetrag von 28 Euro.

Sie sollten hier eine Teilzustimmung bis zu diesem Betrag abgeben (Näheres siehe unter „Zustimmen oder nicht?“).

## Überlegungsfrist

Nach Ablauf des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen mit der Aufforderung zur Zustimmung zugegangen ist, haben Sie weitere zwei Monate Überlegungsfrist – also bis zum Fälligwerden der Mieterhöhung. Wenn Sie einer Mieterhöhung einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart. Also: Vor jeder Entscheidung sollten Sie erst **gründlich prüfen**, die Zeit dazu ist Ihnen gegeben!

## Zustimmen oder nicht?

Ergibt die Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens, dass es wirksam ist, müssen Sie vor Ablauf der Überlegungsfrist schriftlich zustimmen – der Vermieter hat einen Anspruch darauf und kann Sie sonst auf Zustimmung verklagen (Näheres siehe unter „Vermieterklage auf Zustimmung“).

Verlangt der Vermieter mehr als die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete bzw. als die Kappungsgrenze, ist das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern es wird auf die jeweils zulässige Höhe begrenzt. Hier ist schriftlich zum Ablauf der Überlegungsfrist eine **Teilzustimmung** zu erklären. Wie auch immer: Lassen Sie sich zuvor beraten! Kommen Sie zu dem Schluss, dass Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen müssen, ist es Ihnen überlassen, wie Sie dies zum Ausdruck bringen wollen – ob einfach durch die Nichtzahlung des Erhöhungsbetrags oder durch ein förmliches Schreiben an den Vermieter.

Achtung! Mängel in der Wohnung, die behebbar sind, berechtigen laut Rechtsprechung nicht dazu, die Zustimmung zu versagen. Aber lassen Sie sich zum „Wiederaufleben des Mietminderungsrechts“ beraten.

## Vermieterklage auf Zustimmung

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht oder nur teilweise zu, so muss der Vermieter Klage auf Zustimmung erheben, falls er auf der Erhöhung besteht. Dies muss innerhalb von drei Monaten nach Ablauf Ihrer Überlegungsfrist geschehen.

Versäumt der Vermieter die Klagefrist, kann er aus dieser Erhöhung keine weiteren Rechte ableiten – sie ist unwirksam.

## Falle: Die „vereinbarte Mieterhöhung“

Der § 557 Abs. 1 BGB erlaubt neben der gesetzlichen auch eine vereinbarte Mieterhöhung. Dies ist eine Mieterfalle, in die Sie nicht hineintappen sollten: Eine solche Mieterhöhung sollten Sie – abhängig vom Einzelfall – nur nach reiflicher Überlegung vereinbaren. Lassen Sie sich hierzu unbedingt beraten!

## Staffel- und Indexmietverträge

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB und nach § 559 BGB (Modernisierung) ausgeschlossen. Die Miete muss jeweils ein Jahr unverändert bleiben und die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung muss betragsmäßig ausgewiesen sein.

Beim Indexmietvertrag gilt: Die Miethöhe wird durch den Preisindex der Lebenshaltungskosten (Verbraucherpreisindex) bestimmt. Sie muss auch jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Erhöhungen nach § 558 sind ausgeschlossen, nicht aber nach § 559 BGB (Modernisierung), wenn der Vermieter diese Maßnahmen nicht zu vertreten hat.

**Bitte beachten Sie: Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtsprechung bei Drucklegung einbeziehen. Die gegebenen allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung!**



## BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V. Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yardstraße 10963 Berlin

Tel. 216 80 01 [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)