

Mieterhöhung – ortsübliche Vergleichsmiete

Kontrollliste für die Prüfung einer Mieterhöhung

- Schriftform der Mieterhöhung
- Korrekte Angabe der aktuellen Grundmiete (ggf. in der Miete enthaltene Betriebskosten müssen herausgerechnet werden)
- Begründung der Mieterhöhung durch
 - aktuellen Mietspiegel mit konkreter Angabe der Baualters- und Ausstattungs-kategorie sowie evtl. Zu- und Abschläge oder
 - aktuelles beigefügtes Sachverständigengutachten oder
 - Angabe von 3 Wohnungen, die mit der betroffenen Wohnung in Alter und Ausstattung vergleichbar sind
- Einhaltung Zustimmungsfrist
= der Monat, in dem Erhöhung gefordert wird, sowie die beiden anschließenden Monate (Zustellung 17. September Ablauf der Zustimmungsfrist: 30. November)
- Jahresfrist
= Zwischen der letzten Erhöhung und dem Zugang des neuen Erhöhungsschreibens müssen mindestens 12 Monate liegen
- Kappungsgrenze
= innerhalb von 3 Jahren darf die Miete nicht um mehr als 20 % erhöht werden

Hat der Vermieter alle o.g. Punkte beachtet spricht man von einer formell richtigen Mieterhöhung.

In der Regel wird die Mieterhöhung mit dem Mietspiegel begründet. Grundsätzlich hat der Vermieter dabei vom Mittelwert der jeweiligen Mietzinsspanne auszugehen. Ob die Einordnung in den Mietspiegel korrekt erfolgt ist und die Zustimmung zur erhöhten Miete dementsprechend verlangt werden kann, sollte im Einzelfall überprüft werden.

Will der Mieter der zulässigen Erhöhung entgehen, bleibt ihm nur die Möglichkeit, von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch zu machen. Die Erhöhung tritt dann nicht in Kraft.