

Checkliste: Ist das Mieterhöhungsverlangen rechters?

Prüfen Sie in unserer Liste, ob das Zustimmungsverlangen zur Mieterhöhung durch Ihren Vermieter formal und inhaltlich korrekt ist. Erläuterungen zu einzelnen Stichpunkten finden Sie im Anhang der Liste.

Widerspricht die Mieterhöhung dem Mietvertrag? ¹

Ja Nein

Ist die Mieterhöhung schriftlich erfolgt? ²

Ja Nein

Ist die angegebene Wohnungsgröße im Zustimmungsverlangen korrekt?

Ja Nein

Ist die Mieterhöhung korrekt begründet? ³

Ja Nein

Ist auf dem Schreiben der Name der Person angegeben, der die Mieterhöhung fordert? ⁴

Ja Nein

Berücksichtigt das Schreiben die notwendige Zustimmung des Mieters? ⁵

Ja Nein

Ist das Schreiben richtig adressiert? ⁶

Ja Nein

Ist die Frist zur erneuten Erhöhung eingehalten? ⁷

Ja Nein

Ist die Kappungsgrenze eingehalten? ⁸

Ja Nein

Diese Checkliste ist eine Orientierungshilfe. Sollte das Ihnen vorliegenden Verlangen auf Mieterhöhung die oben stehenden Punkte erfüllen, ist es vermutlich rechtlich einwandfrei. Eine Garantie kann dafür jedoch nicht gegeben werden, da die Schreiben teilweise stark variieren und es auf den Einzelfall ankommt.

Sollten Sie Zweifel an der Korrektheit des Verlangens oder aber anhand dieser Liste festgestellt haben, dass Vorschriften nicht eingehalten wurden, wenden Sie sich an unsere Mietrechtsexperten. **Hier finden Sie Anwältinnen und Anwälte in Ihrer Nähe: www.anwaltauskunft.de/anwaltssuche**

Bitte lesen Sie auch die Erläuterungen auf der nächsten Seite!



Anhang und Erläuterungen

① In einigen Mietverträgen ist eine Mieterhöhung vertraglich ausgeschlossen, vor allem kommt dies bei Zeitmietverträgen vor. Hier ist zudem manchmal eine Miete vereinbart, die während der Dauer des Mietverhältnisses nicht überschritten werden darf. Darüber hinaus gelten andere Voraussetzungen zur Mieterhöhung bei Staffel- oder Indexmieten. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) bestimmt diese in § 557a bzw. § 557b.

② Vermieter dürfen nicht einfach einen höheren Betrag vom Konto des Mieters abbuchen, so eine Einzugsermächtigung vorliegt. Zudem muss nach § 558a BGB das Verlangen dem Mieter in Textform vorliegen, mündliche oder telefonische Informationen zur Mieterhöhung reichen nicht aus.

③ Auch das regelt § 558a BGB. Hier heißt es, dass zur Begründung Bezug genommen werden kann auf

1. einen Mietspiegel,
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
4. entsprechende Entgelte für einzelne (mindestens drei) vergleichbare Wohnungen

Fehlt eine solche Begründung ist das Verlangen formell unwirksam mit der Folge, dass eine Klage gegen den Mieter auf Zustimmung zu dem Mieterhöhungsbegehren unzulässig wäre. Das entschied der Bundesgerichtshof (Entscheidung vom 13. November 2013; AZ: VIII ZR 413/12).

④ Absender können der Hausbesitzer, der Vermieter oder ein Vertreter der Hausverwaltung sein.

➔ www.anwaltauskunft.de/magazin/wohnen/mieten/524/mieterhoehung-durch-hausverwaltung-zulaessig/

⑤ Einem Mieterhöhungsverlangen muss der betreffende Mieter zustimmen. Einfach verfügen darf der Vermieter die Erhöhung nicht. Allerdings reicht hierfür auch die formlose oder aber konkludente Zustimmung. Letzteres bedeutet, dass stillschweigend eine Zustimmung zum Ausdruck gebracht wird, in diesem Fall etwa, wenn die erhöhte Miete vorbehaltlos durch den Mieter gezahlt wird. Ab wie vielen monatlichen Überweisungen von einer konkludenten Zustimmung ausgegangen werden kann, ist in der Rechtsprechung allerdings uneindeutig. Der Mieter kann darüber hinaus der Erhöhung auch nur zum Teil zustimmen.

➔ www.anwaltauskunft.de/magazin/wohnen/mieten/318/keine-mieterhoehung-ohne-zustimmung-des-mieters/

⑥ Das Verlangen muss an alle Mieter der Wohnung adressiert sein, also beispielsweise beide Ehepartner oder alle im Mietvertrag aufgeführte Mieter in einer Wohngemeinschaft.

⑦ Nach § 558 (1) BGB darf der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend machen.

⑧ § 558 (3) BGB legt die Kappungsgrenze fest. Demnach darf die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht werden – gemessen an der Miete vor der ersten Erhöhung und unabhängig der ortsüblichen Vergleichsmiete. In Gebieten mit Wohnungsknappheit liegt die Kappungsgrenze teilweise bei 15 Prozent, wie zum Beispiel in Berlin.

Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie auf der Anwaltauskunft:

➔ www.anwaltauskunft.de/magazin/wohnen/mieten/840/mieterhoehung-ohne-frist-und-zustimmung-des-mieters/

Disclaimer: Obwohl wir uns redlich bemüht haben, die Checkliste vollständig und korrekt anzulegen, übernimmt die Redaktion der Deutschen Anwaltauskunft hierfür keine Garantie.