

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 Ausstattungsklasse 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. Wurde die Wohnung korrekt in diesen eingeordnet und weist der Mietspiegel die geforderte Miete aus, ist die Erhöhung ordnungsgemäß begründet. Der Vermieter kann in diesem Fall die Zustimmung zur erhöhten Miete verlangen.

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