

Mieterhöhungen **Glossar**



- **Mietspiegel: ortsübliche Vergleichsmiete**
- **Mietpreisbremse**
- **Kappungsgrenze**
- **Zustimmungserfordernis**

**Eine Reihe von Möglichkeiten zur Mieterhöhung finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) festgelegt.
Über das BGB entscheidet ausschließlich der Bund!**

Mietspiegel: ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist Maßstab für die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung bei nicht preisgebundenem Wohnraum. Sie wird zumeist durch den Mietspiegel bestimmt.

Die **ortsübliche Vergleichsmiete** ist Maßstab für die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung bei nicht preisgebundenem Wohnraum, wenn keine Staffelmiete oder Indexmiete vereinbart wurde. Sie wird zumeist durch den Mietspiegel bestimmt.

Geschichte

Im 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz aus dem **Jahr 1974** kam es zur **Einführung der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**.

miete. Ursprünglich wurde die Regelung den Vermieter*innen als Ausgleich für den eingeführten Kündigungsschutz gewährt. Einerseits wurde damit die rechtliche Stellung der Mieter*innen in Bezug auf Kündigung und Mieterhöhung geschützt, andererseits wurden Mieterhöhungen in Abhängigkeit von der allgemeinen Marktentwicklung gewährleistet.

Bis 1982 gingen sämtliche Bestandsmieten in die Bildung der Vergleichsmiete mit ein. Dann wurde das Instrument so eingeschränkt, dass nur noch Mieten einbezogen wurden, die in den letzten drei Jahren neu vereinbart oder geändert wurden.

In früheren Diskussionen um dieses Instrument wurde stark gemacht, dass es selbst unter Vorgabe der Marktorientierung gute Gründe gäbe, die Gesamtheit aller Mieten heranzuziehen: Auch Bestandsmieten, die über Jahre hinweg unverändert bleiben, gehen auf ein rationales Kosten-Nutzenkalkül seitens der Vermieter*innen zurück. Ein solches könnte z.B. in der Zufriedenheit mit den Mieter*innen bestehen, die sich aus der Wohndauer und einem daraus erwachsenen wechselseitigem Einverständnis ergibt (vgl. Cromm und Koch 2006: 40, FN 47, Sabetta2005: 103f.).

Aktuell

Bei der Berechnung eines Mietspiegels werden heute nur Wohnungen berücksichtigt, deren Miete in den letzten 6 Jahren neu vereinbart oder geändert wurde. Dies folgt aus der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete (geregelt in § 558 Abs. 2 BGB).

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist also eine **Mischung aus Neuvertragsmieten und Bestandsmieten, sofern bei Letzteren eine Mieterhöhung vorgenommen wurde**. Die ortsübliche Vergleichsmiete errechnet sich des Weiteren als Durchschnittsmiete, die aus Wohnungen dieser stark eingeschränkten Gruppe in der entsprechenden Wohngegend in vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Wohnlage bezahlt werden. Vom Vergleich ausgenommene Wohnungen sind darüber hinaus Wohnungen aus dem sozialen Wohnungsbau. Der Mietspiegel gilt auch nicht für Neubau.

Frühestens 15 Monate nach Einzug oder nach der letzten Mieterhöhung **dürfen** Vermieter*innen die **Miete** bis zur **ortsüblichen Vergleichsmiete** anheben, die Mieterhöhung darf bereits nach 12 Monaten erklärt werden.

Der **Berliner Mietspiegel** wird **alle zwei Jahre von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung** herausgegeben. Er dient als Begründungsmittel für Mieterhöhungen und wird von Städten (selten auch von größeren Gemeinden) in Zusammenarbeit mit einschlägigen Interessengruppen (das sind Mieter*innen- und Vermieter*innenverbände) aufgestellt. Der Mietspiegel bezieht sich räumlich auf die jeweilige Stadt oder Gemeinde.

Um einen **qualifizierten Mietspiegel** nach § 558d BGB handelt es sich, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre erarbeitet wird, von Interessenvertreter*innen der Vermieter*innen und der Mieter*innen (zum Beispiel der örtliche Mieter*innenvereine) und der Gemeinde anerkannt wird (§ 558d BGB). Ausnahmsweise darf der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren auch durch eine Anpassung mit Hilfe des Lebenshaltungskostenindex für gesamt Deutschland angepasst werden, bevor nach insgesamt vier Jahren seine Neuerstellung zwingend ist. Er wird von der Gemeindevertretung förmlich beschlossen und in den Amtsblättern der Gemeinden veröffentlicht. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird im Zivilprozess vermutet, dass die darin genannten Mietpreisspannen zutreffen. Diese Vermutung wird seitens der Eigentümer*innen mitunter angefochten.

In der angespannten Lage eines weitgehend deregulierten Wohnungsmarktes hat sich der Mietspiegel fast immer als Preistreiber erwiesen.

Mietpreisbremse

2015 wurde die Mietpreisbremse eingesetzt. Sie betrifft ausschließlich Neuvermietungen.

Nach der **Mietpreisbremse** darf in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt bei einer Wiedervermietung die Miete **höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen (§ 556d Abs. 1 BGB). Damit bezieht sich auch dieses Instrument direkt auf den Mietspiegel. Es gelten jedoch zahlreiche Ausnahmen. Eine **Ausnahme** kommt beispielsweise zum Tragen, wenn nach einer umfassenden Modernisierung das erste Mal wieder vermietet wird. Dann darf nach § 556e BGB die Miete auch mehr als 10 % über der **ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen.

Nach der Mietpreisbremse darf in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt bei einer Wiedervermietung die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

In elf Städten stiegen die Angebotsmieten mit geltender Mietpreisbremse sogar noch schneller als zuvor, darunter Düsseldorf, Mainz und Potsdam. Den höchsten Sprung machte erneut Berlin: Die Angebotsmieten wuchsen hier zwischen 2015 und 2020 um 44 Prozent – wie im vorangehenden Fünfjahreszeitraum.

Kappungsgrenze

Die Kappungsgrenze regelt, dass die Miete für ein Mietobjekt innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 Prozent steigen darf.

Die Möglichkeit, in Gebieten mit Wohnungsknappheit die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen abzusenken, wurde durch das Mietrechtsänderungsgesetz eingeführt, das seit 1.5.2013 gilt. Die Kappungsgrenze gilt bei bestehenden Mietverhältnissen.

Sie regelt, dass die Miete für ein Mietobjekt gemäß § 558 Abs. 3 BGB innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 Prozent steigen darf. Die

Bundesländer können die Kappungsgrenze in Gebieten mit Wohnungsmangel zudem für fünf Jahre auf 15 Prozent senken.

Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Berlin beträgt weiterhin 15 Prozent in drei Jahren.

Durch die Verordnung wird ganz Berlin zu einem Gebiet im Sinn des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Eine entsprechende Verordnung für die nächsten fünf Jahre wurde am 5.5.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet und gilt somit bis 2023.

Zustimmungserfordernis

Mieten können nur mit schriftlicher Zustimmung durch die Mieter*innen rechtmäßig erhöht werden.

Eine Mieterhöhung nach § 558 BGB, also die Anhebung der Miete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Beachtung der Kappungsgrenze und Sperrfrist, wird nur wirksam, wenn der Mieter*innenhaushalt zustimmt. Ist das Mieterhöhungsverlangen ordnungsgemäß – eine Prüfung empfiehlt sich in jedem Fall! – hat

der/die Vermieter*in einen Anspruch auf Zustimmung. Wird die Zustimmung verweigert, kann der/die Vermieter*in sie einklagen. Daraus ergibt sich, dass Handlungsbedarf für Mieter*innenhaushalte besteht, wenn ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB zugeht. Wichtig: Einem Mieterhöhungsverlangen wird auch durch den Akt der Bezahlung der erhöhten Miete bereits zugestimmt.

Es gibt Fälle, bei denen sich Mieter*innen infolge eines Mieterhöhungsschreibens durch die Schilderung der Bedrängnis, in die sie durch eine erhöhte Miete kommen, mit Eigentümer*innen auf Kompromisse oder den Verzicht auf Erhöhung einigen konnten. Ein solches Vorgehen kann gegebenenfalls auch in der Hausgemeinschaft besprochen werden.

Formvorschriften bei allen Mieterhöhungen

Ein Mieterhöhungsverlangen muss bestimmte formale Mindestvoraussetzungen, damit es wirksam ist. Bei Verstößen kann die Mieterhöhung unwirksam werden.

Auf folgendes ist zu achten:

- Mieterhöhungsverlangen müssen in Textform, das heißt, schriftlich oder per Telefax oder auch per E-Mail eingehen.
- Bei mehreren Vermieter*innen müssen alle als Absender der Mieterhöhung ersichtlich sein, es sei denn, es ist ein Dritter (z.B. eine Hausverwaltung) bevollmächtigt.
- Sofern eine Hausverwaltung erstmals Absender der Mieterhöhung ist oder zwischenzeitlich ein Verwalterwechsel stattgefunden hat, soll dem Mieterhöhungsverlangen eine Vollmacht zur Vornahme von Mieterhöhungen beigelegt sein. Andernfalls können Sie die Mieterhöhung wegen fehlender Vollmacht unverzüglich zurückweisen (vgl. § 174 BGB).
- Bei mehreren (Haupt-)Mieter*innen muss der Mieterhöhungstext sämtlichen Mietenden zugehen, es sei denn, der Mietvertrag enthält eine sogenannte Bevollmächtigungsklausel.
- Bei jeder Mieterhöhung muss die neue Miete oder zumindest die Erhöhung betragsmäßig ausgewiesen sein.