



Mieterhöhung

bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)

Völlig unerwartet finden Sie in Ihrem Briefkasten ein Schreiben des Vermieters, mit dem für Ihre Wohnung eine noch höhere Miete verlangt wird. Da es sich dabei oft um eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung handelt, sollten Sie die Mieterhöhung nicht ohne vorherige Rechtsberatung akzeptieren. Denn der Vermieter muss bestimmte Voraussetzungen beachten, um Ihre Miete zu erhöhen. Nicht jede Mieterhöhung ist daher gerechtfertigt. Die im Folgenden dargestellten Grundsätze **ersetzen keine Rechtsberatung** und sollen nur einen Überblick geben. Zudem ist zu beachten, dass hier die Erhöhung der Grundmiete aufgrund einer „normalen“ Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, nicht jedoch die Erhöhung wegen Modernisierung, Staffel- und Indexmiete sowie Erhöhung der Betriebskosten behandelt werden.

Zustimmung des Mieters erforderlich

Bei freifinanzierten, das heißt bei nicht mit öffentlichen Mitteln gebauten Wohnungen kann die Miete mit der Begründung erhöht werden, dass sie an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden soll. Dahinter verbirgt sich das ortsübliche Entgelt, das in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart worden ist.

Der Vermieter kann aber die Erhöhung nicht einseitig festsetzen, sondern braucht für die Erhöhung der Miete Ihre Zustimmung. Diese Zustimmung müssen Sie spätestens bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang der Mieterhöhung folgt, erteilen (Zustimmungsfrist); die Mieterhöhung gilt dann ab dem Beginn des dritten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Eventuell gesetzte kürzere Fristen sind für Sie unbeachtlich.

Hieraus wird ersichtlich, dass Sie genügend Zeit haben, die Mieterhöhung überprüfen zu lassen.

Keine Angst! Der Vermieter kann Ihnen aufgrund einer nicht erteilten Zustimmung zur Mieterhöhung nicht kündigen. Vielmehr muss er innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Zustimmungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Die Umgehung über ein selbstständiges beweissicherungsverfahren ist unzulässig. Nach Ablauf dieser Klagefrist ist eine Klage unzulässig, der Vermieter muss dann ein neues Erhöhungsverlangen stellen.

Jedoch sollten Sie die Zustimmung zur Mieterhöhung nicht ohne berechtigten Grund verweigern. Ist die Mieterhöhung insgesamt gerechtfertigt, hat der Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung gegen Sie und ein verlorener Prozess kann teuer werden! Manchmal kann es daher ratsam sein, eine Teilzustimmung zu erklären. Auch sollte zur Vermeidung jeglicher Risiken geprüft werden, ob nicht die Erhöhungsbeträge unter Vorbehalt geleistet werden sollten, bevor diese die Summe einer Monatsmiete übersteigen.

Darf die Miete erhöht werden?

Ausgeschlossen ist eine Erhöhung, wenn Sie eine Vereinbarung dergestalt getroffen haben, dass die Miete für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben ist, wenn eine Indexmiete oder eine noch nicht ausgelaufene Staffelmiete vereinbart wurde.

Ansonsten ist eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Mieterhöhungen wegen Modernisierungen oder gestiegener Betriebskosten bleiben hierbei unberücksichtigt) nur zulässig, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, 15 Monate unverändert ist. Zudem darf das Erhöhungsverlangen frühestens 12 Monate nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Außerdem muss die bisher bezahlte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und darf in den letzten drei Jahren nicht um mehr als 20 % gestiegen sein (sogenannte Kappungsgrenze). In Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, beträgt die Kappungsgrenze 15 %. Voraussetzung hierfür ist der Erlass einer Rechtsverordnung durch die jeweilige Landesregierung. Von dieser Länderöffnungsklausel hat Bayern 2013 Gebrauch gemacht und für die Landeshauptstadt München und danach auch für weitere Gemeinden die Kappungsgrenze auf 15 % abgesenkt. In welchen Gemeinden die gesenkte Kappungsgrenze gilt, ist in der bayerischen Mieterschutzverordnung vom 16.12.2025 (MiSchuV) geregelt.

Für die Berechnung der Kappungsgrenze entscheidend ist dabei die Miete, die genau drei Jahre vor dem Tag bezahlt wurde, zu welchem die neue Miete verlangt wird. Die jetzt geforderte Miete darf nicht mehr als 20% bzw. 15 % höher sein als zu diesem Zeitpunkt. Eine Mieterhöhung ist (vorausgesetzt, die sonstigen Voraussetzungen sind erfüllt) nur bis zur Kappungsgrenze wirksam.

Form und Begründung der Mieterhöhung

Weiterhin ist zu beachten, dass das Mieterhöhungsverlangen schriftlich erfolgen muss. Hierzu reicht aber auch eine Kopie, eine E-Mail oder ein Fax, wenn diese den Aussteller erkennen lassen (sog. Textform).

Sind neben Ihnen andere Personen Hauptmieter, muss das Erhöhungsverlangen an alle Mieter gerichtet sein und von allen Mietern die Zustimmung verlangt werden. Stehen auf Vermieterseite mehrere Personen, muss die Mitteilung auch von allen ausgesprochen werden.

Der Vermieter muss die Mieterhöhung zudem begründen. In Betracht kommende Begründungsmittel sind der einfache oder qualifizierte Mietspiegel, die Mieterdatenbank, mindestens drei Vergleichswohnungen oder ein beigefügtes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Gutachters.

Gibt es in einer Gemeinde - wie in München - einen qualifizierten (also nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten) Mietspiegel, so ist der Vermieter per Gesetz gehalten, dem Mieter die entsprechenden Angaben aus dem Mietspiegel auch dann mitzuteilen, wenn er eines der anderen Begründungsmittel gewählt hat. Ausnahmen gelten nur für Mietobjekte, die vom Mietspiegel nicht erfasst sind (z. B. Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Heizung, Untermietverhältnisse).

Wird das Erhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel begründet, muss aus dem Verlangen hervorgehen, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat und welche Zu- und Abschläge berücksichtigt wurden. Im Prozess hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutungswirkung, dass die dort bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Bei der Begründung der Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen müssen diese so konkret angegeben sein, dass sie für den Mieter identifizierbar sind und aufgesucht werden können. Benannt werden müssen mindestens drei Vergleichswohnungen, welche nach Größe, Ausstattung und Lage mit der von Ihnen angemieteten Wohnung vergleichbar sind. Zu beachten ist hierbei, dass nur ganz eklatante Abweichungen (z. B. die 40 qm große 1-Zimmer-Vergleichswohnung ist mit Zentralheizung ausgestattet, die von der Mieterhöhung betroffene Wohnung ist aber 90 qm groß und mit Einzelöfen ausgestattet) zu berücksichtigen sind.

Fehlt dem Erhöhungsverlangen eine ordentliche Begründung, ist die Mieterhöhung unwirksam. Der Vermieter kann bestimmte Mängel allerdings im Prozess beseitigen und sein Erhöhungsverlangen nachbessern. Dadurch beginnt aber in einigen Fällen die Überlegungsfrist für den Mieter hinsichtlich der Zustimmung zur Erhöhung erneut zu laufen.

Hinweis: Oft werden von Mietern gegen die Mieterhöhung Mängel der Wohnung eingewandt. Behebbar Mängel werden hier aber **nicht** berücksichtigt! Unabhängig davon bleibt natürlich ein evtl. Instandsetzungsanspruch.

Sonderkündigungsrecht des Mieters

Im Gegensatz zum Vermieter haben Sie als Mieter die Möglichkeit, bei einer Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Miete (und bei einer Modernisierungsmieterhöhung) ein **Sonderkündigungsrecht** geltend zu machen.

Bis zum Ablauf des zweiten Monats, der dem Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, sind Sie berechtigt, das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats (und nur zu diesem Termin!) zu kündigen. Machen Sie von diesem Recht Gebrauch, tritt die jeweilige Mieterhöhung nicht ein.

Bitte beachten Sie, dass bei Staffel- oder Indexmiete **kein** Sonderkündigungsrecht besteht.

Hinweis: Ein Mieterhöhungsverlangen, in dem neben der Erhöhung der Miete auch eine Änderung der bestehenden Mietstruktur, also z. B. von einer Betriebskostenpauschale zu einer Betriebskostenvorauszahlung, begehrt wird, ist unwirksam. Die Erteilung der Zustimmung kann hier jedoch eine Vertragsänderung bewirken!

Es ist dringend zu empfehlen, bei Zugang eines Mieterhöhungsverlangens eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen und die Mieterhöhung überprüfen zu lassen.