

MIETERHÖHUNG IM FREI FINANZIERTEN WOHNRAUM

Bei einer „normalen“ Erhöhung der Grundmiete muss der Vermieter die im Folgenden dargestellten Voraussetzungen beachten:

(Mieterhöhungen wegen Modernisierungen werden in einem anderen Infoblatt behandelt.)

Mieterhöhung erst nach Zustimmung des Mieters

Bei Wohnungen, die nicht mit öffentlichen Mitteln gebaut wurden, kann die Miete mit der Begründung erhöht werden, dass sie an die ortsübliche Vergleichsmiete angeglichen werden soll. Der Vermieter kann diese Erhöhung nicht einseitig festsetzen, sondern braucht für die Änderung des Mietpreises die Zustimmung des Mieters. Die höhere Miete gilt ab dem Beginn des dritten Monats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt.

Die Mieter haben nach dem Gesetz eine Überlegungsfrist von mindestens zwei Monaten, um die Mieterhöhung zu überprüfen und zu entscheiden, ob sie ihr zustimmen wollen oder nicht. Die Frist läuft bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang der Mieterhöhung folgt. Stimmen die Mieter nicht zu, so hat der Vermieter innerhalb der anschließenden drei Monate die Möglichkeit, auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu klagen. Nach Ablauf dieser Klagefrist ist eine solche Klage unzulässig. Der Vermieter muss dann mit einem neuen Mieterhöhungsverlangen von vorn beginnen.

Wann darf die Miete erhöht werden?

Die Mieterhöhung ist nur zulässig, wenn jede der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Es handelt sich um eine frei finanzierte Wohnung. Dazu zählen auch ehemalige Sozialwohnungen.
- Innerhalb der letzten 12 Monate vor Zugang des Mieterhöhungsverlangens ist keine Mieterhöhung erfolgt, die mit der Vergleichsmiete begründet wurde. Mieterhöhungen aus dem vergangenen Jahr nach Modernisierung oder wegen gestiegener Betriebskosten sind dagegen kein Hindernis.
- Die bisher gezahlte Miete liegt unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Die Grundmiete ist in den letzten drei Jahren noch nicht um 20% gestiegen.
- Im Mietvertrag ist weder eine Staffelmiete noch eine Indexmiete vereinbart bzw. die Laufzeit einer solchen Vereinbarung ist abgelaufen.

Form und Begründung des Mieterhöhungsverlangens

- Das Mieterhöhungsverlangen muss schriftlich erfolgen und vom Vermieter oder dessen

Bevollmächtigten unterschrieben worden sein. Es reicht auch eine fotokopierte Unterschrift, die Zusendung per Fax oder der Namensausdruck durch Computer.

- Sind mehrere Personen Vermieter, muss das Mieterhöhungsverlangen auch ausdrücklich im Namen aller Personen auf der Vermieterseite ausgesprochen werden.

Zu den formellen Anforderungen gehört auch, dass das Mieterhöhungsverlangen ordnungsgemäß begründet wird. Als Begründungsmittel kommen nur in Betracht: Mietspiegel, Mietdatenbank, Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten. Gesetzlich hervorgehoben ist als Begründungsmittel der so genannte qualifizierte Mietspiegel, der im Vergleich zum einfachen Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird. Gibt es in einer Gemeinde – wie in Münster – einen qualifizierten Mietspiegel, muss der Vermieter die entsprechenden Angaben aus dem Mietspiegel für die Wohnung im Mieterhöhungsverlangen hinzufügen, auch wenn er ein anderes – zulässiges – Begründungsmittel gewählt hat.

- Bei Begründung mit dem Mietspiegel muss der Vermieter die Miete eindeutig anhand des Mietspiegels errechnen. Der pauschale Hinweis auf den Mietspiegel reicht nicht aus.
- Bei Begründung mit drei Vergleichswohnungen muss deren Vergleichbarkeit erkennbar sein. Hierzu gehört die Angabe der Zimmerzahl und der Ausstattung mit/ohne Bad oder Sammelheizung. Sie müssen so konkret angegeben sein, dass die Mieter sie aufsuchen können (Anschrift, Lage im Stockwerk oder Name der Mieter). Die drei Wohnungen dürfen auch aus dem Bestand des Vermieters stammen.
- Bei Begründung mit einem Sachverständigengutachten muss dieses dem Mieterhöhungsverlangen beigelegt werden. Der Sachverständige muss öffentlich bestellt oder vereidigt sein.
- Hat der Vermieter die Anforderungen an Form und Begründung nicht eingehalten, so ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. Der Vermieter hat allerdings die Möglichkeit, in einer Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung die formellen Mängel auszubessern. Die Überlegungsfrist für Mieter, ob sie der verlangten höheren Miete zustimmen wollen, beginnt dann aber erneut.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete – in Münster gilt der Mietspiegel

Zugunsten eines qualifizierten Mietspiegels wird gesetzlich vermutet, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. In Münster wird daher die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des Münsteraner Mietspiegels ermittelt. Ausnahmen gelten nur für Mietobjekte, die vom Mietspiegel nicht erfasst werden, wie z. B. möblierter oder teilmöblierter Wohnraum, Studentenwohnheime oder sonstige Heime.

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete wird anhand des Mietspiegels für eine Wohnung in Münster über die Wohnwertmerkmale Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattung, Beschaffenheit/Modernisierungsgrad und Wohnlage ermittelt.

Die Berechnung erfolgt in zwei Schritten:

- Schritt 1:** Bestimmung der Basismiete für den Wohnraum
- Schritt 2:** Konkretisierung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete über Zu- und Abschläge

Bei der Ermittlung der Basismiete sind die Wohnwertmerkmale Wohnungsgröße und Baualter entscheidend. Das Baualter ergibt sich aus dem Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes.

ACHTUNG:

Bei nachträglich erstelltem Wohnraum (z. B. bei Dachgeschossausbauten oder Anbauten) ist das Jahr der Fertigstellung dieses Wohnraums anzusetzen. Gleiches gilt, wenn bestehender Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand neu geschaffen wird.

Im Einzelnen führen folgende Wohnwertmerkmale zu **Zu- und Abschlägen** bei der Konkretisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

- **besondere Ausstattung**
- **Wohnlagen**

Bei der Bestimmung der Zu- und Abschläge sind die Tabellen 2 und 3 des Münsteraner Mietspiegels zu beachten.

Bei der Ausstattung der Wohnung ist darauf zu achten, dass Einbauten, welche die Mieter auf eigene Kosten vorgenommen haben, unberücksichtigt bleiben.

BEISPIEL:

Die Wohnung wurde ohne Bodenbelag vermietet und von den Mietern mit Parkett ausgestattet. Es erfolgt kein Zuschlag für den Parkettboden.

Für die Wertmerkmale der Wohnung werden nur die festen Eigenschaften berücksichtigt. Behebbarer Mängel, deren Beseitigung die Mieter verlangen können, werden außer Acht gelassen.

Der Münsteraner Mietspiegel unterscheidet zwischen einfacher, mittlerer und guter **Wohnlage**. Daneben spielt in Münster auch das Lagekriterium „Innenstadtbereich“ und „erweiterter Innenstadtbereich“ eine wichtige Rolle. Daraus ergibt sich das in Straßen unterteilte **Wohnlagenverzeichnis**, in dem Zu- und Abschläge Straßenabschnittsweise erfasst werden. Das Wohnlagenverzeichnis ist dem Mietspiegel zu entnehmen. Befindet sich die Wohnung des Mieters nicht in einer im Wohnlagenverzeichnis aufgeführten Straße, dann hat die Wohnung eine mittlere Wohnlagenqualität außerhalb des Innenstadtbereichs. Bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird dann weder ein Zu- noch ein Abschlag berechnet.

In begründeten Ausnahmefällen kann von der anhand des Mietspiegels ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete abgewichen werden. Die Abweichung sollte begründet werden

- mit Wohnwertmerkmalen, die nicht im Mietspiegel enthalten sind (z. B. Kamin)
- mit Wohnwertmerkmalen, die vom Standard abweichen (z. B. Einfachverglasung)
- mit einer besseren oder schlechteren Wohnlagenqualität als die des Wohnlagenverzeichnisses (z. B. Umweltbelastungen, Grün- und Freiflächen, Infrastruktur, Bebauung des Wohnumfeldes, Umgebung der Wohnlage).

Kappungsgrenze von 20 %

Die Miete darf innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % steigen. Bezugspunkt ist die Miete, die genau drei Jahre vor dem Tag gezahlt wurde, zu dem die neue Miete verlangt wird.

Eine Mieterhöhung ist – auch wenn der Mietspiegel eine höhere Miete erlauben würde – nur bis zur Kappungsgrenze wirksam. Wenn innerhalb der letzten drei Jahre eine Mieterhöhung wegen Modernisierung stattgefunden hat, erhöht sich die Kappungsgrenze noch um den Betrag dieser alten Mieterhöhung.

Teilzustimmung

In vielen Mieterhöhungen verlangt der Vermieter mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete oder die Kappungsgrenze wird überschritten. Die Mieterhöhung ist dann bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Beachtung der Kappungsgrenze wirksam. In solchen Fällen empfehlen wir, der geforderten Mieterhöhung nur in Höhe der gerechtfertigten Miete zuzustimmen. Zur Höhe und Form einer Teilzustimmung sollten Sie sich rechtlich beraten lassen.

Dieses Information ersetzt keine Rechtsberatung. Kompetente und schnelle Beratung erteilen unsere Juristinnen und Juristen.

Stand: 06/10.

MIETER/INNEN-SCHUTZVEREIN MÜNSTER UND UMGEBUNG E.V.

ACHTERMANNSTRASSE 10 ~ 48143 MÜNSTER ~ TEL.: 02 51 / 51 17 59 ~ FAX: 02 51 / 51 17 58

MSV@MUENSTER.DE ~ WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUENSTER.DE

ÖFFNUNGSZEITEN: MONTAG-DONNERSTAG: 8:30 UHR-13:00 UHR UND 14:00-18:00 UHR. FREITAG 9:00-12:00 UHR.

Persönliche Beratung für Mitglieder des Vereins nach Terminvereinbarung. Beitrittsunterlagen senden wir Ihnen gerne zu.
Rufen Sie uns doch einfach an!