

## Mieterhöhung prüfen lassen

In den Beratungen des Mietervereins Lübeck haben sich im vergangenen Jahr Mieterhöhungen als Schwerpunkt herausgebildet, was nicht auf einen Rückgang anderer Themen, sondern einen Anstieg der Fallzahlen zurückzuführen ist.

Aufgrund der Pandemiemaßnahmen haben gerade Mieterhaushalte mit teils erheblichen finanziellen Einschränkungen zu kämpfen. Gleichwohl scheinen privat und gewerbsmäßig agierende Akteure der Anbieterseite darin keinen Grund zu sehen für eine Zurückhaltung bei der renditeorientierten Bewirtschaftung ihres Immobilienbestandes.

Diese Erkenntnis ist moralisch enttäuschend und der zusätzliche Druck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt, der dadurch ausgelöst wird, mit Blick auf die Ängste vieler Haus-



**Zusätzlicher Druck auf einen angespannten Wohnungsmarkt durch ausufernde Mieterhöhungsverlangen ist das Letzte, was Haushalte gerade gebrauchen können, das sagt auch Thomas Klempau, Geschäftsführer des MV Lübeck**

halte, die Miete nicht mehr zahlen zu können, ist besorgniserregend.

Es ist dringend zu empfehlen, Mieterhöhungsverlangen rechtlich prüfen zu lassen. In vielen

Fällen sind die Forderungen fehlerhaft und unwirksam. Es ist ärgerlich, Monat für Monat ein unangemessen hohes Entgelt für die Wohnung zu zahlen, das dann vielleicht auch noch im Zu-

ge der Mietspiegelerstellung zu einem ungerechtfertigt starken Anstieg des ortsüblichen Mietpreisniveaus beiträgt.

Ein Vermieterwechsel bedeutet nicht, dass ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden muss und die Nettokaltmiete angehoben werden darf. Stattdessen gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“. Es braucht kein neuer Mietvertrag abgeschlossen zu werden und für Mieterhöhungen gelten entweder die Vereinbarungen aus dem bestehenden Mietvertrag oder die allgemeinen Regelungen mit einer Mieterhöhung von maximal 20 Prozent innerhalb von drei Jahren und dem Verbot, die ortsübliche Miete zu überschreiten.

Bei einem Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter eine Zustimmungsfrist von mindestens zwei Kalendermonaten einzuräumen. Es ist also genug Zeit für eine Überprüfung durch die Rechtsberatung des Mietervereins, wovon bitte Gebrauch gemacht werden soll. ■

## Lübecker Mietspiegel 2021

Nach einigen Verzögerungen ist die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels für Herbst 2021 geplant. Das Institut F+B ist mit der Mietspiegelerstellung beauftragt. Begleitet wird die Neuaufstellung vom Arbeitskreis Mietspiegel, dem Mieterverein, Haus & Grund, einigen Wohnungsunternehmen sowie Vertretern aus Fraktionen der Bürgerschaft und weiteren Gruppierungen. Auf Basis einer Zufallsstichprobe werden im April 12.000 Haushalte angeschrieben und erhalten einen Fragebogen. Der Filterfragebogen, der auch online ausgefüllt werden kann, dient zur Prüfung, ob die Wohnung für die Mietspiegelerstellung relevant ist. Das wäre der Fall, sofern sie mindestens 25 Quadratmeter groß ist und sich die Miete innerhalb der vergangenen sechs Jahre verändert hat.



**Der neue Lübecker Mietspiegel erscheint im Herbst**

Anschließend werden mit 500 Mieterhaushalten Telefoninterviews geführt, um Daten wie Kaltmiete, Wohnungsgröße und Ausstattung abzufragen. Parallel dazu erfolgen Befragungen zu weiteren 2.000 Mietverhältnissen bei privaten Vermietern und gewerblichen Wohnungsunternehmen. Die Interviewer sind im Fragebogen aufgeführt und dem städtischen Fachbereich bekannt, der unter 0451/12 26 41 7 für Auskünfte zur Verfügung steht. Es ist

wünschenswert, dass sich möglichst viele Haushalte beteiligen und so eine repräsentative Abbildung des Mietgefüges zustande kommt.

Der Mietspiegel hat sich seit Erst-

aufstellung 1993 bewährt und zu einem rechtssicheren Instrument entwickelt, das einen wissenschaftlich abgesicherten Überblick der ortsüblichen Mieten bietet. Ein großer Nutzen besteht darin, Streit zwischen den Mietvertragsparteien zu vermeiden, wenn es darum geht, wie stark die Miete erhöht werden darf. Darüber hinaus dienen die Mietdaten als Grundlage für die Anpassung der Mietobergrenzen, die bei Leistungen nach SGB II und SGB XII im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden. ■

### Am 14. Mai geschlossen

Im Zusammenhang mit Christi Himmelfahrt hat die Geschäftsstelle des Mietervereins Lübeck am Freitag, dem 14. Mai 2021, geschlossen.