

Mieterhöhung prüfen lassen



Zusätzlicher Druck auf den angespannten Wohnungsmarkt durch ausufernde Mietforderungen sollte vermieden und Mieterhöhungen daher einer Prüfung zugeführt werden

In den Beratungen des Mietervereins Lübeck sind Mieterhöhungen ein Schwerpunktthema. Nicht selten weisen die Forderungen Fehler auf, so dass sie nicht oder zumindest nicht in voller Höhe gerechtfertigt sind. Das betrifft sämtliche Varianten von Mieterhöhungen, die etwa auf Grundlage einer Staffel- oder Indexmietregelung erfolgen oder im Rahmen einer Anpassung an die ortsübliche Miete gestellt werden oder die im Wege einer freien Vereinbarung als Mieterhöhungsangebot beim Mieter ankommen.

Wer Mitglied im Mieterverein ist, sollte nach Erhalt einer Mieterhöhung diese prüfen lassen. Ob das Verlangen Fehler aufweist und wie man damit umgehen könnte, wird dann gemeinsam erörtert. Bei einer Mieterhöhung wegen Anpassung an die ortsübliche Miete beträgt die Zustimmungsfrist, die dem Mieter einzuräumen ist, zwei volle Monate zusätzlich dem Rest des Monats, in dem das Schreiben beim Mieter angekommen ist. Ähnlich ist die Regelung bei einer Modernisierungsmieterhöhung, wo die neue Miete ab Beginn des dritten Monats zu entrichten ist, der auf den Zugang des Schreibens folgt. Bei einer Indexmieterhöhung ist die Frist etwas kürzer und die neue Miete ab Beginn des übernächsten Monats zu entrichten, der auf den Zugang des Schreibens folgt.

Besonders hervorzuheben ist die Regelung in Paragraph 573 Absatz 1 Satz 2 BGB:

„Die Kündigung zum Zwecke einer Mieterhöhung ist ausgeschlossen.“ Ein Mieterhaushalt, der ein Erhöhungsschreiben erhält, darf die Mieterhöhung anzweifeln und zurückweisen, ohne Gefahr zu laufen, dass dieses den Vermieter zum Ausspruch einer Kündigung berechtigen könnte. Stattdessen müsste der Vermieter außerhalb einer Kündigung notfalls eine gerichtliche Klärung herbeiführen, ob sein Erhöhungsverlangen wirksam ist.

Typische Fehler sind etwa die Nichtbeachtung der Kappungsgrenzenverordnung, die seit Mai 2024 in 62 Gemeinden in Schleswig-Holstein gilt und vorgibt, dass die Kaltmiete innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent (statt 20) erhöht werden darf, sofern die ortsübliche Miete dabei nicht überschritten wird. Oder es wird die ortsübliche Miete bei einem Mieterhöhungsverlangen für eine Lübecker Wohnung nicht mit dem qualifizierten Mietspiegel begründet, was bereits zur formellen Unwirksamkeit führt. Qualifizierte Mietspiegel gibt es in Schleswig-Holstein bisher nur in Flensburg, Kiel und in Lübeck.

Bei Mieterhöhungsverlangen für Wohnungen außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Mietspiegels kann die ortsübliche Miete auch mit drei Vergleichsobjekten begründet werden. Dabei wird häufig übersehen, dass es sich bei den Vergleichsobjekten um eine ausgewogene Mischung von Mie-

ten handeln muss, die innerhalb der letzten sechs Jahre vereinbart worden sind. Stattdessen werden oft drei Mieten von Wohnungen angeführt, die erst vor kurzem vermietet wurden, oder es werden Mieten von Inseraten aus Internetportalen genannt, was ebenfalls zur formellen Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens führt.

Bei Mieterhöhungsforderungen, die im Wege einer freien Vereinbarung erfolgen, also ohne Beachtung von Fristen, Kappungsgrenzen oder Mietschweigen, ist ein Beratungsgespräch zu empfehlen, um zu erfahren, wie die Forderung in das regionale Mietpreisgefüge einzustufen ist und um dem Vermieter ggf. ein freundlich formuliertes und etwas niedrigeres Gegenangebot zu unterbreiten. Es muss ja nicht immer gleich alles abgelehnt und auf Konfrontation ausgerichtet werden, zumal es sich bei der ortsüblichen Miete stets um eine Preisspanne handelt, die Verhandlungsspielraum eröffnet.

Jede überzogene Mieterhöhung, der zugestimmt wird, weil man keinen Ärger mit dem Vermieter haben möchte oder der Meinung ist, dass das schon seine Richtigkeit haben wird, kann bei der Erstellung des nächsten Mietspiegels zu einem übermäßig starken Anstieg der ortsüblichen Miete führen und damit die Grundlage für künftige und entsprechend höhere Mieterhöhungen bilden. Ein solcher Beschleunigungseffekt sollte möglichst vermieden und daher bitte der Weg zu uns oder außerhalb einer Mitgliedschaft zu einer anderen kompetenten Stelle gesucht werden, um eine Mieterhöhung prüfen zu lassen.

Auch folgende Variante, die in der Beratungspraxis immer wieder vorkommt, ist hervorzuheben: Ein Vermieterwechsel bedeutet nicht, dass ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden muss und die Nettokaltmiete sprunghaft angehoben werden darf. Stattdessen gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“. Es braucht also kein neuer Mietvertrag abgeschlossen zu werden. Für Mieterhöhungen gilt der Stand, der vor dem Vermieterwechsel vorhanden war. ■