

## Das sollten Sie als Vermieter über die Mieterhöhung wissen:

Wann darf ich als Vermieter eine Mieterhöhung vornehmen?

Damit Sie als Vermieter die Miete erhöhen können, muss eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein: Erstens, die Möglichkeit einer Mieterhöhung wurde bereits im Mietvertrag vereinbart. Zweitens, Sie möchten die Mieterhöhung vornehmen, um die Miete an den ortsüblichen Vergleichsspiegel anzupassen. Oder drittens, Sie haben Modernisierungsmaßnahmen am Mietshaus durchzuführen und möchten mit der Mieterhöhung einen Teil der Sanierungskosten einfordern.

Wie kann ich eine Mieterhöhung im Mietvertrag vereinbaren?

Möchten Sie sich bereits im Mietvertrag die Möglichkeit vorbehalten, die Miete zu erhöhen, können Sie diese entweder in Form einer Staffelmiete oder eine Indexmiete festlegen. Bei der Staffelmiete werden Zeitpunkt und Betrag der zukünftigen Mieterhöhung bereits festgeschrieben. Bei der Indexmiete richtet sich die Erhöhung der Miete nach der jährlichen Entwicklung des Verbraucherpreisindex und muss daher stets aufs Neue entsprechend der Inflationsrate berechnet werden.

Ergeben sich für mich Vor- oder Nachteile, wenn ich eine Mieterhöhung im Mietvertrag festlege?

Eine vertraglich vereinbarte Mieterhöhung hat für Sie als Vermieter den Vorteil, dass der Mieter dieser nicht widersprechen kann. Zudem müssen Sie die Mieterhöhung nicht einmal begründen.

Allerdings haben Sie dann auch nicht die Möglichkeit, eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vorzunehmen. Ebenso können Sie keine zusätzliche Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen vornehmen, wenn Sie eine Staffelmiete im Mietvertrag vereinbart haben. Bei Festlegung einer Indexmiete ist dies jedoch zulässig.

Wie hoch darf ich die Mieterhöhung ansetzen?

In welcher Höhe die Mieterhöhung ausfallen darf, ist von ihrer Art abhängig. Bei einer Staffelmiete können Sie als Vermieter prinzipiell einen beliebigen Betrag festsetzen, bei der Indexmiete errechnet er sich nach dem jährlichen Verbraucherpreisindex. In beiden Fällen gilt jedoch eine Obergrenze für die Erhöhung in Form der Mietpreisbremse.

Erfolgt die Mieterhöhung nach einer Modernisierungsmaßnahme, dürfen Sie maximal 11 Prozent der für Sie entstandenen Sanierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Bei einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete muss die Kappungsgrenze für die entsprechende Region beachtet werden.

Wie funktioniert die Mieterhöhung nach ortsüblichem Mietspiegel und was ist die Kappungsgrenze?

Bei einer Anpassung an die Vergleichsmiete dürfen Sie eine Mieterhöhung in der Höhe vornehmen, die den vergleichbaren ortsüblichen Mieten entspricht. Dieser Wert ist der sog. Mietspiegel. Möchten Sie wissen, wie hoch dieser aktuell für den Standort Ihrer Mietwohnung ist, können Sie bei der entsprechenden Stadtverwaltung nachfragen.

Beachten Sie, dass Sie nur alle 15 Monate eine Anpassung der Miete an den Mietspiegel vornehmen dürfen. Außerdem haben Sie die Kappungsgrenze einzuhalten. Dies bedeutet, dass Sie innerhalb von drei Jahren die Miete nicht mehr als einen bestimmten Prozentsatz erhöhen dürfen. Dieser liegt je nach Region in der Regel zwischen 15 und 20 Prozent.

Was ist die Mietpreisbremse?

Die Mietpreisbremse sorgt dafür, dass in Gegenden mit angespannten Wohnungsmärkten die Mieten bei einer vertraglich vereinbarten Mieterhöhung nicht unbegrenzt steigen können. In den betreffenden Regionen darf die Miete deshalb nicht mehr als 10 Prozent über dem ortsüblichen Mietspiegel liegen. Davon ausgenommen sind Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und Mieten, die bereits vor dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse (Zeitpunkt variiert nach Region) darüber lagen. Letztere dürfen auch zukünftig so bleiben und müssen nicht reduziert werden.

**Ein Text des Berufsverbands der Rechtsjournalisten e.V.**

Weitere Informationen unter: [www.mietrecht.com](http://www.mietrecht.com)



**Sandra Schwarzmann**

Tel: 089 – 99 300 800

[sandra.schwarzmann@ihs-pfister.de](mailto:sandra.schwarzmann@ihs-pfister.de)