

Montag, 10. August 2015

Mieterhöhung geplant

So können Mieter Formfehler nutzen

Vermieter müssen Fristen und Vorgaben einhalten, wenn sie die Miete erhöhen wollen. Das ist die Chance für Mieter: Finden sich im Schreiben Fehler, müssen sie in manchen Fällen gar nicht darauf reagieren. Oft lohnt es sich, den Brief des Vermieters prüfen zu lassen.

Wohnraum in Ballungsräumen wird immer knapper und teurer. Doch auch wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot, dürfen Vermieter nicht nach Lust und Laune die Miete erhöhen. Sie müssen Vorgaben und Formen einhalten. Machen sie dabei Fehler, können die Mieter dagegen vorgehen.

Seit der letzten Mieterhöhung müssen mindestens zwölf Monate vergangen sein. "Da zwischen der Ankündigung und der tatsächlichen Mieterhöhung nochmal drei Monate liegen, vergehen de facto insgesamt 15 Monate, bis man eine höhere Miete zahlen muss", sagt Christoph Herrmann, Rechtsexperte der Zeitschrift "Finanztest".

Ausgenommen von dieser Frist sind Erhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder gestiegenen Betriebskosten. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme ist der Vermieter berechtigt, elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufzuschlagen. Voraussetzung ist, dass sich durch die Baumaßnahme der Wohnwert erhöht hat oder dass sich dadurch Energiekosten senken lassen.

Die Mieterhöhung muss schriftlich erfolgen. Dabei ist auch ein Computerausdruck mit Faksimile-Unterschrift möglich. In jedem Fall müsse der Vermieter seine Erhöhung begründen und in seinem Schreiben darlegen, dass er nur die ortsübliche Vergleichsmiete fordert, erklärt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund: "Das ist die Miete, die vor Ort im Durchschnitt für vergleichbare Wohnungen schon gezahlt wird."

Keine Erhöhung ohne Grund

Bei der Begründung könne sich der Vermieter auf verschiedene Argumente stützen, sagt Alexander Wiech vom Eigentümerverband Haus & Grund: den Mietspiegel, ein Sachverständigengutachten oder mindestens drei Vergleichswohnungen. Wenn es in einer Stadt oder Gemeinde keinen Mietspiegel gibt, darf der Vermieter laut Gesetzgeber auch den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwenden.

"Für den Fall, dass die bisherige Miete deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, muss er die Kappungsgrenze einhalten", sagt Ropertz. Die Miete darf demnach innerhalb von drei Jahren maximal um 20 Prozent steigen. "Für Städte mit Wohnraumknappheit können die Bundesländer Verordnungen erlassen, wonach die Kappungsgrenze auf 15 Prozent abgesenkt wird."

Der Vermieter kann nicht einfach mehr Geld vom Mieter kassieren, sondern er muss vorher dessen Zustimmung einholen. Um die Berechtigung des Schreibens zu prüfen, erhält der Mieter eine Frist. "Sie beginnt in dem Monat zu laufen, in dem der Mieter die Mieterhöhung bekommen hat und läuft dann noch zwei weitere Monate", sagt Ropertz. Wenn das Mieterhöhungsverlangen also im Juni kommt, dann müsste der Mieter bei Zustimmung erstmals ab dem 1. September die Erhöhung tatsächlich zahlen.

Wenn der Vermieter Fehler macht

Der Mieter kann seine Zustimmung aber nicht einfach verweigern, weil ihm die neue Miete zu teuer ist. Wenn inhaltlich und formal alles stimmt, muss er akzeptieren. Wichtig ist, dass der Mieter nachvollziehen kann, wie hoch die neue Miete sein soll. Dabei muss auch die zugrunde gelegte Wohnfläche genannt werden. Es lohnt sich oft, die Angaben zur Quadratmeterzahl zu überprüfen, sagt "Finanztest"-Redakteur Herrmann. "Wenn sie um zehn Prozent abweicht und kleiner als angegeben ist, kann man die Miete reduzieren."

"Bei inhaltlichen Fehlern im Schreiben muss der Mieter der Erhöhung so weit zustimmen, wie das Verlangen berechtigt ist", sagt Herrmann. Wenn der Vermieter beispielsweise einen falschen Wert aus dem Mietspiegel heranzieht, muss er das korrigieren. Das Mieterhöhungsverlangen wird dadurch aber nicht komplett ungültig.

Anders sieht es bei formalen Fehlern im Schreiben aus. Dann kann sogar das gesamte Mieterhöhungsverlangen unwirksam

sein. Der Mieter müsse auch nicht reagieren, erklärt Herrmann. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn nicht alle Mieter einer Wohnung ein Schreiben erhalten haben. Bevor Mieter das Schreiben ignorieren, sollten sie sich allerdings rechtlich absichern. Denn verweigert der Mieter die Zustimmung oder gibt keine Erklärung ab, kann der Vermieter innerhalb der drei folgenden Monate Klage auf Zustimmung erheben. "Ein Gericht wird dann klären, ob das Mieterhöhungsverlangen berechtigt ist oder nicht", sagt Wiech.

Wenn die Zustimmungsfrist für den Mieter am 31. August endet, hat der Vermieter also Zeit bis zum 30. November, um die Klage einzureichen. Herrmann rät: "Mieter sollten sofort einen Anwalt oder den örtlichen Mieterverein aufsuchen und sich beraten lassen, bevor sie überhaupt mit ihrem Vermieter über das Erhöhungsverlangen sprechen."

Quelle: n-tv.de