

[▲ zurück](#)

Die ordnungsgemäße Mieterhöhung - Auf die Ausstattung kommt es an



Für eine Mieterhöhung gibt es bestimmte Grenzen. Eine Rolle spielt dabei auch die Ausstattung der Wohnung. Je besser und moderner sie ausgestattet ist, desto mehr Spielraum haben Vermieter. Foto: Kai Remmers

Von Berit Waschatz

Berlin. (dpa) Gesetzliche Vorgaben bestimmen, wann, um wie viel und wie oft ein Vermieter die Miete erhöhen darf. So gilt nach Angaben des Deutschen Mieterbunds zum Beispiel für rund 20 Millionen Wohnungen in Deutschland das Vergleichsmietensystem. Danach sind Mieterhöhungen immer nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Diese Form der Mieterhöhung muss der Vermieter dem Mieter schriftlich mitteilen und begründen.

Als Begründung eignet sich die Bezugnahme auf eine Mietdatenbank, ein Gutachten oder die Benennung dreier vergleichbarer Wohnungen. «In größeren Gemeinden stützt sich der Vermieter am häufigsten auf den Mietspiegel», erklärt Dietmar Wall vom Mieterbund. Der Mietspiegel enthält Angaben über das Baujahr des Hauses, die Ausstattung und Lage der Wohnung. Anhand dieser Kriterien kann der Vermieter das richtige Feld des Mietspiegels für eine Wohnung ermitteln. Dabei dürfen nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom Mieter bezahlte Ausstattungen bei der Einordnung nicht berücksichtigt werden (AZ.: VIII ZR 315/09).

Enthält der Mietspiegel Preisspannen, helfen Sondermerkmale bei der genauen Einordnung. «Je besser die Ausstattung, desto höher kann die Erhöhung ausfallen», erläutert Jörn-Peter Jürgens vom Interessenverband Mieterschutz in Hannover. Behebbarer Mängel wie undichte Fenster sind dagegen unerheblich. Doch Vorsicht: Die Tücke liegt im Detail. Eine Einordnung ist von Stadt zu Stadt unterschiedlich. Beispiele aus Hamburg und Berlin:

- Badezimmer: Zu den werterhöhenden Merkmalen eines Badezimmers gehören in Hamburg zum Beispiel ein zusätzliches Duschbad, ein Bidet, ein zweites Waschbecken oder ein zweites WC. Auch wenn das Bad und das WC räumlich voneinander getrennt sind, kann der Vermieter mehr Miete verlangen. Das gilt auch, wenn das Bad größer als acht Quadratmeter ist.

In Berlin gilt als werterhöhend für Wohnungen, die bis 1972 gebaut wurden, wenn die Wände im Spritzwasserbereich von Waschbecken, der Badewanne oder der Dusche

ausreichend gefliest sind. Auch Bodenfliesen, eine Einbauwanne oder -dusche, Einhebelmischbatterien oder Heizkörper als Handtuchwärmer können eine höhere Miete stützen.

Ein beengtes, schlauchförmiges Badezimmer ist in Hamburg ein wertminderndes Merkmal. In Berlin gilt ein Badezimmer, das kleiner als vier Quadratmeter ist, als wertmindernd - zumindest, wenn es in einer Wohnung im Ostteil der Stadt liegt und die Wohnung zwischen 1973 und 1990 gebaut wurde.

- Küche: Eine Einbauküche, ein Kühlschrank oder ein Geschirrspüler werten die Wohnung in Hamburg auf. In Berlin zählen zu einer modernen Küchenausstattung Küchenschränke, eine Einbauspüle, eine Dunstabzugshaube, ein Herd mit Ceran-Kochfeld, ein Backofen und Wandfliesen im Arbeitsbereich - allerdings nur für Wohnungen mit einem Baujahr bis 1918 und von 1950 bis 1972. Zusätzlich gilt dies in Wohnungen aus den Jahren 1973 bis 1990, die im Ostteil liegen.

- Übriger Wohnraum: Gehört zu der Wohnung ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse, ist in Hamburg unter Umständen eine höhere Miete gerechtfertigt. Allerdings muss die Nutzfläche größer als sieben Quadratmeter sein und die Mindestdiefe 1,50 Meter betragen. Auch hochwertige Fußböden gelten in der Hansestadt als werterhöhende Merkmale. In Berlin zählt dazu etwa hochwertiges Parkett sowie Fliesen in der überwiegenden Zahl der Wohnräume.

Wertmindernd wirken sich in Hamburg die Lage im Erd- oder Dachgeschoss, einfachverglaste Fenster statt Isolierverglasung und ein fehlender Kaltwasserzähler aus. Hat die Wohnung keinen Abstellraum oder keinen Kabel- beziehungsweise Satellitenanschluss, ist die Miete ebenfalls geringer einzuordnen. Dabei gilt nach einem Urteils des Landgerichts Berlin (Az.: 63 S 160/07) auch eine Speisekammer als Abstellraum.

Die Beispiele zeigen: «Die ortsübliche Miete ist für den Mieter schwierig selbst einzuschätzen», erklärt Wall. Er empfiehlt, sich Hilfe von Experten zu holen, sollte eine Mieterhöhung ins Haus flattern. Denn ein Mieter muss einer Anpassung an die ortsübliche Miete bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach der Mitteilung zustimmen und sollte daher genau prüfen, ob diese gerechtfertigt ist. Dabei kann er auch nur bis zu der Grenze zustimmen, die ihm ordnungsgemäß erscheint, erklärt Wall. Stimmt der Mieter aber nicht zu, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen.

Außerdem darf ein Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht beliebig anpassen. Innerhalb von drei Jahren darf sie nicht um mehr als 20 Prozent steigen - wobei in einigen Gemeinden auch eine Grenze von 15 Prozent gilt. «Und die Miete muss bis zum Eintritt der Erhöhung der Miete 15 Monate unverändert geblieben sein», erklärt Mietrechtsexperte Jürgens.

Neben der Anpassung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter auch aus weiteren Gründen die Miete erhöhen. So kann er sich auf eine Vereinbarung, eine Modernisierung oder auf gestiegene Betriebskosten stützen. Außerdem kann er mit seinem Mieter von Beginn an eine Staffel- und Indexmiete vereinbaren. Bei der Indexmiete sind dann aber Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt und bei der Staffelmiete Mieterhöhungen wegen Modernisierung ausgeschlossen, erklärt Jürgens.



[▲ Nach oben](#)