

Auf die Ausstattung kommt es an

Ein Vermieter kann die Miete nicht beliebig erhöhen / Zur Orientierung dienen ein gültiger Mietspiegel oder drei vergleichbare Wohnungen.



Eine Mieterhöhung ist nicht immer gerechtfertigt. Foto: Kai Remmers/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", sagt 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. Die Deutsche Presseagentur stellt Beispiele aus Hamburg und Berlin vor.

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. In Berlin gilt als werterhöhend für Wohnungen, die bis 1972 gebaut wurden, wenn die Wände im Spritzwasserbereich von Waschbecken, der Badewanne oder Dusche ausreichend gefliest sind. 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 Cerankochfeld, 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 Mindesttiefe 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 Kabelbeziehungswise Satellitenanschluss, ist die Miete ebenfalls geringer einzuordnen.

Fazit: "Die ortsübliche Miete ist für den Mieter schwierig selbst einzuschätzen", sagt 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 genau prüfen, ob diese gerechtfertigt ist. Ab Juni soll die von der Bundesregierung beschlossene Mietpreisbremse gelten. Für welche Städte und Regionen sie gelten soll, müssen die Länder bis dahin festlegen.

Autor: Berit Waschatz (dpa)