

Thema: Mieterhöhung mit Vergleichsmieten

Frau Wagner aus Neuried fragt:

Ich besitze eine vermietete Eigentumswohnung in Neuried. In der Gemeinde gibt es keinen Mietspiegel. Kann ich die Miete trotzdem erhöhen?

Antwort:

Wenn im Mietvertrag weder eine Staffel- noch eine Indexmiete vereinbart ist, kann die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 15 bzw. 20% bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden. Ob die Kappungsgrenze 15% oder 20% beträgt, hängt davon ab, ob die Wohnung sich in einer Gemeinde mit gesenkter Kappungsgrenze befindet.

Der Vermieter muss die Mieterhöhung begründen. Wenn es in der Gemeinde keinen Mietspiegel gibt, kann die Mieterhöhung auch mit dem Mietspiegel der Nachbargemeinde begründet werden, wenn die Gemeinden vergleichbar (u.a. ähnliche Infrastruktur, ähnliche Einwohnerzahl) sind.

Der Vermieter kann seine Mieterhöhung aber auch durch Benennung von drei Vergleichsmieten begründen. Die Vergleichsmieten dürfen aus dem Wohnungsbestand des Vermieters stammen. Die Vergleichsobjekte müssen so bezeichnet sein, dass der Mieter die Wohnung auffinden kann (Straße, Hausnummer, Stockwerk und Lage im Stockwerk, wenn mehr als eine Wohnung pro Etage vorhanden ist). Weitere erforderliche Angaben sind das Baujahr, die Wohnfläche, die Zimmerzahl und Ausstattungsmerkmale wie Lift, Heizungsart, Balkon etc. Der Vermieter sollte auf keinen Fall seine Vergleichsmieten aus Inseraten oder dem Internet entnehmen, da die Vergleichsmieten zum Zeitpunkt der Zustimmung der Mieterhöhung bereits fällig sein müssen. Wenn Sie keine Vergleichsmieten bei Ihrer Hausverwaltung erhalten oder dem eigenen Wohnungsbestand entnehmen können, fragen Sie einen ortsansässigen Makler oder beim örtlichen Haus- und Grundbesitzerverein nach passenden Vergleichsmieten.

In Gemeinden, in denen es einen qualifizierten Mietspiegel (z.B. München, Germering) gibt, hat der Vermieter eine Berechnung nach dem qualifizierten Mietspiegel der Mieterhöhung beizufügen, auch wenn er die Mieterhöhung mit Vergleichsmieten begründet.



RAin
Birgit Noack
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@haus-und-grund-muenchen.de

