

Obacht! Vergleichsmiete macht das Wohnen teuer

Wer bedeutend weniger zahlt als der Bewohner gegenüber, dessen Vermieter kann den Preis erhöhen. Was man darüber wissen sollte – und was man tun kann

Wie viel Miete zahlen Menschen für ähnliche Wohnungen in derselben Stadt? Die ortsübliche Vergleichsmiete interessiert Mieter und Vermieter nicht nur aus Neugierde. Sie bestimmt auch die Grenze, bis zu der die Miete in einem bestehenden Mietverhältnis steigen darf. Die wichtigsten Fragen und Antworten dazu.

Darf die Miete immer bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete steigen? Vermieter müssen Erhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete schriftlich ankündigen und begründen. Stimmt die Argumentation, ist beispielsweise die angegebene Vergleichsmiete richtig, können Mieter nicht ablehnen. Aber sie haben Zeit zur Prüfung: „Einer Mieterhöhung müssen sie erst nach zwei vollen Monaten plus dem Monat zustimmen, in dem sie das Schreiben von ihrem Vermieter erhalten haben“, erklärt Hans Jörg Depel vom Mieterverein Köln. Liegt die Miete

weit unter der Vergleichsmiete, darf der Vermieter sie nicht auf einen Schlag bis zur Grenze erhöhen. „Innerhalb von drei Jahren darf die Miete im Bestand nicht um mehr als 20 Prozent steigen. In einigen Bundesländern liegt die Grenze bei 15 Prozent in drei Jahren“, sagt Helena Klinger vom Eigentümerverband Haus und Grund. So verhält es sich auch in Bayern.

Wie wird die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt? Das ist ein komplizierter Vorgang, bei dem mitunter Tausende Daten erhoben werden. Wichtig ist, dass eine Mietwohnung mit Wohnungen verglichen wird,

die ähnliche Größen und Merkmale haben. „Kriterien sind nach Paragraph 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches Art und Größe des Wohnraums, die Ausstattung, zum Beispiel Sammelheizung, Bad und Parkettboden, die Beschaffenheit, der Instandhaltungszustand und die Lage der Wohnung“, erklärt Depel.

„In die ortsübliche Vergleichsmiete fließen sowohl Neuvertragsmieten als auch die geänderten Bestandsmieten der letzten vier Jahre ein“, ergänzt Helena Klinger. Nach dem Willen der Bundesregierung sollen künftig die Mieten aus sechs statt bislang vier Jahren einfließen.

Wie können Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete angeben? „In vielen Städten und Gemeinden dienen Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete“, sagt Klinger. Mietspiegel werden von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde erstellt, oft gemeinsam mit Interessenverbänden wie Mieter- und Eigentümervereinen.

Der Vermieter kann beispielsweise aber auch drei Vergleichswohnungen zur Begründung der Mieterhöhung heranziehen. „Auch Mietdatenbanken dürfen theoretisch genutzt werden, aus Datenschutzgründen existieren aber keine“, so Klinger. Auch ein Sachverständiger kann ein Gutachten erstellen.

Wie sieht es in München aus?

Der Mietspiegel sollte eigentlich die Vergleichsmiete einer Stadt wiedergeben. „In München ist er aber oft noch deckungsgleich“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Hausbesitzervereins Haus und Grund München. Der Verein stellt fest, dass sich der Mietspiegel und die Vergleichsmiete in der Stadt stark unterscheiden. „Der Mietspiegel in München soll aus politischen Gründen niedrig gehalten

werden, damit man die Mieterhöhung in den Griff bekommt“, so Stürzer. Der Mietspiegel gebe die ortsübliche Vergleichsmiete nicht zutreffend wieder. In der Kartei des Vereins befinden sich rund 9000 Vergleichsmieten von Mitgliedern. „Hier liegen wir immer rund 20 bis 30 Prozent über dem Münchner Mietspiegel“, so Stürzer. Und der liegt in München im Schnitt bei 11,69 Euro.

Was können Mieter bei Zweifeln tun? „Oft werden die Mieten falsch eingeordnet, weil etwa statt einer mittleren Lage von einer guten Lage ausgegangen wurde“, beobachtet Depel. „Oder die Ausstattung wird besser eingeschätzt, als sie wirklich ist.“

Mieter, die die Vergleichsmiete anzweifeln, sollten ihre Zustimmung zur Mieterhöhung verweigern“, so der Sprecher des Mietervereins Köln. Bis zum Ablauf der Überlegungsfrist sollten sie dann die richtige Höhe der Vergleichsmiete herausfinden.