

Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Max Weber aus München will wissen: Kann ich nach 7 Jahren Mietzeit die Miete meiner Wohnung erhöhen? Im Mietvertrag steht nichts dazu?



*RA Martin Sauer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Nach § 558 Abs. 1 BGB kann der Vermieter von seinem Mieter die Zustimmung zur Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Dabei ist nach § 558 Abs. 3 BGB eine Kappungsgrenze einzuhalten; diese beträgt in München 15 Prozent. Hiernach darf sich die Grundmiete innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöhen, wobei Modernisierungsmieterhöhungen und Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen bzw. -pauschalen hiervon nicht erfasst sind.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird für Wohnungen in München grundsätzlich mit dem aktuellen Münchner Mietspiegel ermittelt, sofern sich dieser nicht ausdrücklich für nicht anwendbar erklärt (z.B. für Häuser und möblierte Wohnungen); dann muss auf andere Begründungsmittel (Vergleichsmieten, Sachverständigengutachten) zurückgegriffen werden. Eine entsprechende Mietspiegelberechnung kann auf der Internetseite der Stadt München durchgeführt werden. Entscheidend ist regelmäßig der dabei ermittelte Mittelwert (ohne Spanne), sofern die Wohnung nicht erheblich vom Standard abweicht. Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter nach § 558 a BGB in Textform zu übermitteln und muss begründet werden. Hierzu sollte dem Mieterhöhungsverlangen zweckmäßigerweise eine Mietspiegelberechnung beigelegt werden. Es ist darauf zu achten, dem Mieter das Erhöhungsverlangen beweisbar zukommen zu lassen; dies geschieht regelmäßig mittels Einschreiben/Rückschein oder per Boten.

Einem begründeten Erhöhungsverlangen muss der Mieter bis zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens zustimmen. Sofern der Mieter dies unterlässt und auch nicht die erhöhte Miete bezahlt, muss der Vermieter ihn innerhalb einer Frist von weiteren drei Monaten auf Zustimmung verklagen, um seine Mieterhöhung durchzusetzen. Versäumt er dies, läuft sein Zustimmungsverlangen ins Leere.

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.hug-m.de, info@hug-m.de**

