



vom 05.06.2022



**Rund acht Prozent Inflation und kein Ende in Sicht: Das schlägt auf die Preise durch. So auch auf die Mieten. Das sind sich Haus- und Grundbesitzer- sowie Mieterverein einig. Was Vermieter dürfen und was nicht.**

Die steigenden Preise machen auch Mietern Sorge. Denn sie betreffen nicht nur die Nebenkosten, sondern können sich auch auf den Mietpreis schlagen. Dabei gibt es aber Regeln.

#### **Bundesregierung will Steigerung der Mieten dämpfen**

Die üblichen Mietverträge dürfen laut Gesetz derzeit um maximal 15 Prozent in drei Jahren gesteigert werden. Oder zum Beispiel jährlich um fünf Prozent. Laut Koalitionsvertrag soll die Grenze auf elf Prozent gesenkt werden, um die Mieten bezahlbar zu halten. Noch ist das aber nicht gesetzlich verabschiedet.

#### **Obergrenze Mietspiegel**

Die Obergrenze ist der Mietspiegel, der von vielen Gemeinden aus einem Durchschnitt von neuen und älteren Wohnungen je nach Lage und Ausstattung der Wohnung ermittelt wird. Der Mietspiegel in München liegt in bester Lage bei 18,50 Euro, dürfte aber in der Neuausgabe im März/April 2023 viel höher liegen, sagt der Sprecher des Münchner Mietervereins, Volker Rastätter. Bei Auswertung der Immobilienportale kommt man jetzt schon auf 21 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter und mehr. In Regensburg sind die Mieten laut Mieterbund in den vergangenen 12 Jahren um 45 Prozent gestiegen.

#### **Mietpreisbremse gilt nur bei Neu- und Wiedervermietungen**

Die Mietpreisbremse gilt nur bei Neu- oder Wiedervermietungen. Die Miete darf hier über dem Mietspiegel liegen, aber nicht mehr als 10 Prozent. Vermieter müssen den Mietern eine Mieterhöhung schriftlich mitteilen. Die Mieter müssen wiederum schriftlich ihr Einverständnis geben. Tun sie es nicht, kommt es zum Streitfall, notfalls vor Gericht. Dann müssen Vermieter die Erhöhung einklagen. Die Inflation ist in so einem Mietvertrag kein Grund für eine außerordentliche Mieterhöhung jenseits des Mietspiegels.

#### **Staffel-Mietverträge Auslaufmodell**

Das gilt auch für sogenannte Staffel-Mietverträge. Hier geht die Miete gestaffelt hoch, je nachdem wie es im Vertrag geregelt ist. Die Grenze zieht auch hier der Mietspiegel, der online für Berechnungen bei den Gemeinden und Städten eingesehen werden kann. Sowohl der Haus- und Grundbesitzerverein als auch der Mieterverein München rät von solchen Mietverträgen ab, da sie zu Streitfällen führen können und die Erhöhungen für die Zukunft schwer berechenbar sind. In der Praxis kommen Staffel-Mietverträge seit 2001 auch nicht mehr so häufig vor.

#### **Index-Mietverträge mit deutlichen Zuschlägen**

Rund die Hälfte der Verträge in Bayern und sogar zwei Drittel in München machen seither bei Neubauten die Index-Mietverträge aus, sagt **Rudolf Stürzer**, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Laut Mieterverein München seien es deutlich weniger, nur drei bis vier Prozent der 60.000 Mitglieder hätten einen Indexvertrag. Das heißt, die Miete koppelt sich an die Inflation. In den vergangenen Jahren war die Inflationsrate immer niedrig – gut für die Mieter. Jetzt ist sie bedingt durch den Ukraine Krieg und die Corona-Krise allerdings hoch – aktuell schlecht für Mieter mit solchen Verträgen.

Vor allem in München, wenn die Miete ohnehin hoch ist, kann eine Mieterhöhung von acht Prozent existenziell werden. Obwohl die Mieter in den letzten Jahren insgesamt mit diesem Modell sehr gut weg kamen. Ein Vorteil: Bei den Indexmieten können die Vermieter Modernisierungsmaßnahmen finanziell nicht an die Mieter weiterreichen. Ansonsten dürfen sie Modernisierung und energetische Baumaßnahmen wie neue Heizungen oder Wärmedämmungen mit acht Prozent Mieterhöhung pro Jahr ausgleichen. Um die Mieten sozial abzufedern, schlägt der Mieterverein vor, auch bei den Index-Verträgen die Kappungsgrenze bei 15 oder 11 Prozent zu ziehen.

#### **CO2-Abgabe sollen sich Vermieter und Mieter in Zukunft teilen**

Die CO2-Abgabe für Öl und Gas konnten bislang die Vermieter in der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter abwälzen. Das soll sich nun ändern. Der Gesetzgeber hat beschlossen, dass in Zukunft nur noch zwischen zehn und 90 Prozent der Kosten weitergegeben werden dürfen, je nach energetischem Zustand. Je schlechter der energetische Zustand, desto weniger können die Vermieter auch weiterreichen. Je besser der Zustand, desto mehr steht in der Nebenkostenabrechnung.

#### **Nebenkosten verdoppeln sich**

Die Energiepreise steigen enorm. Daher werden sich die Nebenkosten laut Experten verdoppeln. Daher rät der Mieterverein, schon jetzt die nötigen Summen Geld zurückzulegen, um böse Überraschungen zu vermeiden. Denn wer seine Nebenkostenabrechnung länger als üblich, zumeist länger als einen Monat schuldig bleibt, liefert einen Kündigungsgrund. Die Energiekostenpauschale des Bunds in Höhe von 300 Euro für alle Steuerzahler ist da nur ein Tropfen auf den heißen Stein.