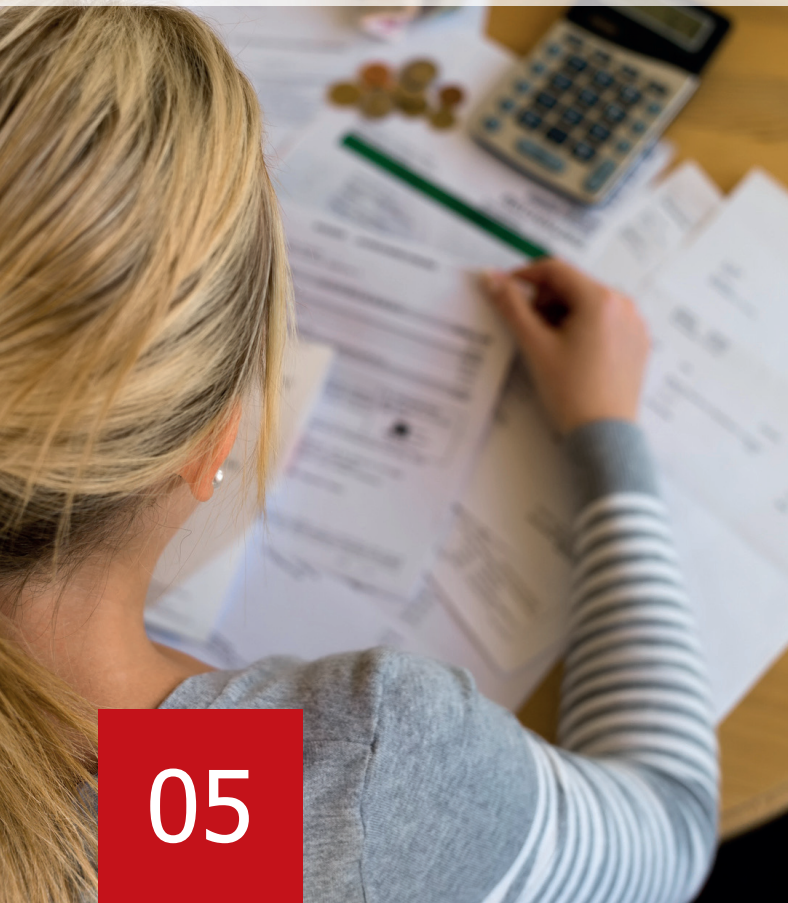


Mieterhöhung



05

Bei einer „normalen“ Erhöhung der Grundmiete, die meistens mit gestiegenen Werten im Mietenspiegel begründet wird, muss der Vermieter die im Folgenden dargestellten Voraussetzungen beachten; Mieterhöhungen wegen Modernisierung werden im Info 07 behandelt.

Erhöhung erst nach Zustimmung des Mieters

Bei Wohnungen, die nicht mit öffentlichen Mitteln finanziert wurden, kann die Miete mit der Begründung erhöht werden, dass sie an die ortsübliche Vergleichsmiete angeglichen werden soll. Der Vermieter kann diese Erhöhung aber nicht einseitig festsetzen, sondern braucht für die Änderung des Mietpreises die Zustimmung des Mieters. Die höhere Miete gilt ab dem Beginn des dritten Monats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt.

Die Mieter haben nach dem Gesetz eine Überlegungsfrist von mindestens zwei Monaten, um die Mieterhöhung zu überprüfen und zu entscheiden, ob sie ihr zustimmen wollen oder nicht. Die Frist läuft bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang der Mieterhöhung folgt. Stimmen die Mieter nicht zu, so hat der Vermieter innerhalb der anschließenden drei Monate die Möglichkeit, auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu klagen. Nach Ablauf dieser Klagfrist ist eine solche Klage unzulässig; der Vermieter muss dann mit einem neuen Mieterhöhungsverlangen von vorn anfangen.

Wann darf die Miete erhöht werden?

Die Mieterhöhung ist nur zulässig, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um eine freifinanzierte Wohnung. Dazu zählen auch ehemalige Sozialwohnungen.



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren
Sie unter: **040/431 394-0**



- Innerhalb der letzten 12 Monate vor Zugang des Mieterhöhungsverlangens ist keine Mieterhöhung erfolgt, die mit der Vergleichsmiete begründet worden ist.
- Die bisher gezahlte Miete liegt unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Die Grundmiete ist in den letzten drei Jahren noch nicht um 15 Prozent gestiegen.
- Im Mietvertrag ist weder eine Staffelmiete noch eine Mietpreisgleitklausel vereinbart.

Form und Begründung der Mietererhöhung

Das Mieterhöhungsverlangen muss schriftlich erfolgen und vom Vermieter oder dessen Bevollmächtigtem unterschrieben sein. Es reicht auch eine fotokopierte Unterschrift, die Zusendung per Fax oder der Namensausdruck durch Computer. Sind mehrere Personen Hauptmieter, muss das Mieterhöhungsverlangen ausdrücklich an alle gerichtet sein. Sind mehrere Personen Vermieter, muss die Mieterhöhung auch ausdrücklich im Namen aller Personen auf Vermieterseite ausgesprochen werden.

Zu den formellen Anforderungen gehört auch, dass das Mieterhöhungsverlangen ordnungsgemäß begründet wurde. Als Begründungsmittel kommen nur in Betracht: Mietenspiegel, Mietdatenbank, Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten. Gesetzlich hervorgehoben ist als Begründungsmittel der qualifizierte Mietenspiegel, der im Vergleich zum einfachen Mietenspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird. Gibt es in einer Gemeinde – wie in Hamburg – einen qualifizierten Mietenspiegel, so muss der Vermieter auf die entsprechenden Werte des Mietenspiegels für die

Wohnung im Mieterhöhungsverlangen hinweisen, auch wenn er ein anderes – zulässiges – Begründungsmittel gewählt hat.

Begründung der Erhöhung

Begründet der Vermieter die angestrebte Mieterhöhung mit dem Mietenspiegel, so muss er sich eindeutig auf ein bestimmtes Rasterfeld der Tabelle beziehen. Allerdings muss der Mietenspiegel der Mieterhöhung nicht beigelegt sein.

Bei Begründung mit drei Vergleichswohnungen muss deren Vergleichbarkeit erkennbar sein. Hierzu gehört die Angabe der Zimmerzahl und der Ausstattung mit/ohne Bad oder Heizung. Sie müssen so konkret angegeben sein, dass die Mieter sie aufsuchen können (Anschrift, Lage im Stockwerk oder Name der Mieter). Die drei Wohnungen dürfen auch aus dem Bestand des Vermieters stammen.

Bei Begründung mit einem Sachverständigengutachten muss dieses dem Mieterhöhungsverlangen beigelegt sein. Der Sachverständige muss öffentlich bestellt oder vereidigt sein.

Hat der Vermieter die Anforderungen an Form und Begründung nicht eingehalten, so ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. Der Vermieter hat allerdings die Möglichkeit in einer Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung die formellen Mängel auszubessern; die Überlegungsfrist für Mieter, ob sie der verlangten höheren Miete zustimmen wollen, beginnt dann aber erneut zu laufen.

Einordnung in den Hamburger Mietenspiegel

In Hamburg wird die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des Hamburger Mietenspiegels ermittelt. Zur richtigen Einordnung muss zunächst das maßgebliche Rasterfeld im Mietenspiegel festgestellt werden. Das geschieht anhand der Kriterien Baualter der Wohnung, Wohnfläche, Ausstattung mit/ohne Heizung und Bad sowie Wohnlage.

Dachgeschosswohnungen in Altbauten oder nachträglich umgestaltete Wohnungen können in eine Neubaukategorie gehören.



Achtung

Bei der Ausstattung der Wohnung ist darauf zu achten, dass Einbauten unberücksichtigt bleiben, welche die Mieter vorgenommen oder vom Vermieter erworben haben.

Beispiel: Die Wohnung wurde mit Ofenheizung vermietet und von den Mietern mit einer Gasetagenheizung ausgestattet – sie ist daher als Wohnung ohne Heizung einzustufen.

Der Hamburger Mietenspiegel unterscheidet normale und gute Wohnlage. Die Wohnlage ist nach Straßenabschnitten im Wohnlagenverzeichnis der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt aufgeführt. Die Angaben des Wohnlagenverzeichnisses können bei MhM erfragt werden unter 040/431 394-0 oder auf www.hamburg.de/wohnlage

Einordnung in die Spanne

Im Rasterfeld des Mietenspiegels ist ein Mittelwert und eine Preisspanne angegeben. Die Wohnung muss anhand ihrer Qualitätsmerkmale in die Spanne eingeordnet werden, wobei für durchschnittliche Wohnungen der Mittelwert maßgebend ist. Je nach Ausstattung und Qualität des Wohnumfeldes kann die Wohnung über oder unter dem Mittelwert einzuordnen sein. Durchschnittlich ist die Ausstattung einer Wohnung, wenn sie für Wohnungen dieses Baualters typisch ist.

Werterhöhende Merkmale sind z. B.

- Gehobene Ausstattung des Bades (z. B. zusätzliches Duschbad, Bidet, zweites Waschbecken, zweites WC)
- Trennung von Bad und WC (außer bei Altbauwohnungen, die größer als 91 m² sind, oder bei allen Wohnungen, die größer als 131 m² sind; dort gilt das als baualterstypisch)
- Gehobene Ausstattung der Küche (Einbauküche, Kühlschrank, Geschirrspüler)
- Bad mit mehr als 8 m² Fläche
- Balkon, Loggia oder Terrasse mit einer Nutzfläche, die größer als 7 m² ist und eine Mindesttiefe von 1,50 m aufweist
- Hochwertige Fußböden oder Bodenbeläge

Wertmindernde Merkmale sind z. B.

- Lage der Wohnung im Erd- oder Dachgeschoss
- Küche ohne Herd und/oder Spüle
- Einfachverglaste Fenster statt Isolierverglasung
- Ungünstiger Wohnungsschnitt, z. B. „gefangene“ Räume, beengtes, schlauchförmiges Bad
- Besonders lärm- und abgasbelastetes Wohnumfeld, schlechte Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Fehlender Kaltwasserzähler
- Fehlender Abstellraum
- Kein Kabel- oder Satellitenanschluss

Erstmals wird 2013 ein durchschnittlicher Energieverbrauch in die Mietenspiegelbroschüre einbezogen. Weicht der Energieverbrauch des Hauses von dem entsprechenden Durchschnittswert der Tabelle ab, kann das wohnwerterhöhend oder -mindernd berücksichtigt werden.





Für die Wertmerkmale der Wohnung werden nur die unveränderbaren Eigenschaften berücksichtigt. Behebbarer Mängel, deren Beseitigung die Mieter verlangen können, werden außer Acht gelassen.

Außer Betracht bleiben auch Merkmale, die nicht vom Vermieter stammen, sondern zum Beispiel vom Vormieter, der hierfür einen Abstand erhalten hat.

Mietenspiegel 2013
der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO)										
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit				bis 31.12.1918			01.01.1919 bis 20.06.1948		21.06.1948 bis 31.12.1960	
Ausstattung				ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage	Wohnfläche			A	B	C	E	F	G	H
Normale Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	1	Mittelwert Spanne Anzahl			9,92 7,93 - 12,36		7,43 6,62 - 8,05		7,10 6,30 -
	41 m² bis unter 66 m²	2	Mittelwert Spanne Anzahl		7,05 6,01 - 8,22 17*	8,80 7,20 - 10,60		7,46 6,26 - 9,11	5,54 4,50 - 6,17 21*	6,52 5,67 -
	66 m² bis unter 91 m²	3	Mittelwert Spanne Anzahl	4,50 4,16 - 4,83 11*	6,99 5,04 - 9,13 22*	9,15 7,61 - 11,49		7,22 5,86 - 9,05		6,39 5,73 -
	ab 91 m²	4	Mittelwert Spanne Anzahl		6,26 5,11 - 7,47 14*	8,36 6,63 - 11,04		6,64 5,87 - 7,87		6,34 5,50 - 22*
Gute Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	5	Mittelwert Spanne Anzahl			10,13 9,33 - 11,44 12*				8,65 6,55 -
	41 m² bis unter 66 m²	6	Mittelwert Spanne Anzahl			9,75 8,29 - 11,46		8,42 7,26 - 9,52		7,51 6,07 -
	66 m² bis unter 91 m²	7	Mittelwert Spanne Anzahl		8,15 6,91 - 9,71 20*	9,48 7,62 - 12,11		8,66 7,02 - 9,87		8,35 6,67 -
	91 m² bis unter 131 m²	8	Mittelwert Spanne Anzahl		8,51 6,57 - 9,54 10*	9,40 7,53 - 11,85		8,72 7,52 - 10,80		9,62 8,13 -
	ab 131 m²	9	Mittelwert Spanne Anzahl			9,82 8,10 - 12,00		8,15 7,38 - 8,71 19*		

Bei Leerfeldern konnten aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.
* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussagekraft eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden,

Neu in Hamburg: Kappungsgrenze 15 Prozent

Ab dem 01.09.2013 gilt in den nächsten 5 Jahren durch Rechtsverordnung des Senats für das gesamte Hamburger Stadtgebiet: Die Miete darf innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent steigen. Bezugspunkt ist die Miete, die genau drei Jahre vor dem Tag gezahlt wurde, zu dem die neue Miete verlangt wird. Eine Mieterhöhung ist – auch wenn der Mietenspiegel eine höhere Miete erlauben würde – nur bis zur Kappungsgrenze wirksam.

Erhebungsstand 01.04.2013 © www.hamburg.de/mietenspiegel

Mietenspiegel (€/m²)				
1960	1961 - 1967	1968 - 1977	1978 - 1993	1994 - 2012
mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
H	I	K	L	M
10 - 8,23	7,98 6,00 - 10,38	8,26 5,54 - 10,44		
52 - 7,71	6,07 5,30 - 6,90	6,58 5,00 - 8,54	8,28 6,48 - 10,20	8,89 7,40 - 10,05
39 - 7,30	5,62 5,11 - 6,11	5,73 5,20 - 6,11	8,05 6,50 - 9,79	8,94 7,41 - 10,16
34 - 7,03	6,29 5,49 - 7,81	5,83 5,35 - 6,53		9,72 8,33 - 11,07
2* 19*				
65 - 10,73	9,97 7,40 - 12,30	10,92 9,30 - 13,10		
		27*		
51 - 9,51	7,86 6,45 - 9,81	9,12 7,55 - 11,11	10,21 8,62 - 12,37	10,54 8,19 - 12,00
			26*	
35 - 10,12	6,44 5,32 - 7,24	7,77 5,90 - 9,64	9,15 8,18 - 10,01	9,49 8,20 - 10,61
62 - 11,73	8,74 6,28 - 11,47	9,09 7,86 - 10,14	10,02 7,25 - 12,89	11,61 9,37 - 14,10
	15*	14*	24*	
			11,52 7,91 - 15,00	12,44 10,00 - 16,72
			10*	11*

den, wenn die Erläuterungen in der Broschüre "Hamburger Mietenspiegel 2013" genau beachtet werden.

Beispiel: Ein Hamburger Mieter zahlte am 01.03.2011 eine Kaltmiete von 400 €. Der Vermieter verlangt ab dem 01.03.2014 eine Mieterhöhung auf 500 € nettokalt. Die Mieterhöhung ist nach dem Mietenspiegel angemessen. Wegen der Kappungsgrenze kann der Vermieter jedoch maximal eine Mieterhöhung auf 460 € verlangen.

Wenn innerhalb der letzten drei Jahre eine Mieterhöhung wegen Modernisierung stattgefunden hat, erhöht sich die Kappungsgrenze noch um den Betrag dieser alten Mieterhöhung. Wurde im Beispielsfall in 2012 die Mieterhöhung wegen des Einbaus von Wasserzählern um 5 € monatlich erhöht, so kann die Miete ab dem 01.03.2014 auf 465 € erhöht werden.

! In den meisten Städten und Gemeinden außerhalb von Hamburg gilt nach wie vor eine Kappungsgrenze von 20 Prozent.

Teilzustimmung

Verlangt der Vermieter mehr als zulässig, ist die Mieterhöhung nur bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Beachtung der Kappungsgrenze wirksam. In solchen Fällen empfehlen wir, der verlangten Mieterhöhung nur in Höhe der gerechtfertigten Miete zustimmen. Zur Höhe und Form einer Teilzustimmung sollten Sie sich rechtlich beraten lassen.

Stand 11/2013

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040/431 394-0
Fax 040/431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de