

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Große Friedberger Straße 16-20
60313 Frankfurt am Main
Tel.: (069) 28 35 48
Fax: (069) 29 63 30
post@mhm-ffm.de
www.mhm-ffm.de

Merkblatt:

Vergleichsmiete und Mieterhöhung

Ortsübliche Vergleichsmiete

Grundlage für die Feststellung der Zulässigkeit einer Mieterhöhung ist die vom Gesetz definierte Vergleichsmiete: Die "ortsübliche Vergleichsmiete" (siehe auch Abschnitt Mietspiegel).

Diese "gesetzliche Miete" wird oft verwechselt mit der Miete, die sich aus Zeitungsannoncen entnehmen läßt. Naturgemäß sind "Zeitungsmieten" das einzige, was der Wohnungsmarkt an Transparenz bietet. Hierbei handelt es sich um Spitzenmieten, die oft nur gegenüber benachteiligten Mietergruppen erzielbar sind.

Weiterhin könnte man die Marktmiete zugrundelegen als die Miete, die derzeit auf dem Markt bei Neuvermietungen üblicherweise vereinbart wird. Diese Miete würde dann auch die Mieten einbeziehen, die der Vermieter reduziert hat, um einen bestimmten Mieter zu "bekommen". Außerdem ist diese Miete bereits von der "gesetzlichen Miete" beeinflusst, die auf den Markt einwirkt. Drittens könnte man die gesetzliche Miete bestimmen als die von allen Mietern mit vergleichbarem Wohnraum durchschnittlich gezahlte Miete (Gesamtheit aller Mieten).

Der Gesetzgeber hat keine dieser 3 Varianten gewählt. Die gesetzlich maßgebliche Miete (Ortsübliche Vergleichsmiete) ist definiert mittels der Miethöhen, die in den letzten 4 Jahren für nicht preisgebundenen, vergleichbaren Wohnraum durchschnittlich in der Gemeinde vereinbart oder geändert wurden. Es gilt also weder eine reine Marktmiete noch eine allein am Gesamtbestand aller Mietwohnungen orientierte Vergleichsmiete.

Angesichts der Variationsmöglichkeiten bei der Definition der Ortsüblichen Vergleichsmiete wird deutlich, daß diese ein Politikum ist. Je höher der Gesetzgeber die Neuvertragsabschlüsse gewichtet, desto enger orientiert sich die gesetzliche Miete an der Marktmiete. Derzeit gilt die Regelung, daß sämtliche Neuvertragsabschlüsse der letzten 4 Jahre sowie Mieterhöhungen der letzten 4 Jahre die Ortsübliche Vergleichsmiete bilden.

Vor der letzten Gesetzesänderung zum 1.9.1993 waren sogar nur die letzten 3 Jahre maßgeblich. Da die Mieten seit vielen Jahren wesentlich schneller als die Lebenshaltungskosten steigen, müßte diese Entwicklung schnellst möglichst gebremst werden, u.a. indem die Gesamtheit aller Mieten zur Grundlage der Vergleichsmiete gemacht wird.

Mietspiegel

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Größe, die nach einer Gemeinde gezahlten Mieten zu er rechnen ist. Diese Aufgabe obliegt der Kommune. Beteiligt sind die Interessenvertretungen von Mietern und Vermietern, also auch MIETER HELFEN MIETERN e.V.

Während die Mietspiegel in den achtziger Jahren noch größtenteils geschätzt bzw. wie in Tarifverhandlungen ausgehandelt wurden, basieren die 4 Mietspiegel 1990, 1992, 1994 und 1997 auf den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen - auf der sog. Regressionsanalyse.

Zum Leidwesen der Mieter hat natürlich auch die Regressionsanalyse nicht die massiven Mietanstiege seit Ende der achtziger Jahre verhindern können: Die Frankfurter Mieten stiegen von 1990 bis 1997 um ca. 40%, die gesamten Lebenshaltungskosten (nur) um ca. 20%.

Mietpreisüberhöhung

Neben dem Anwendungsbereich "Mieterhöhung" (siehe unten) ist die Ortsübliche Vergleichsmiete auch in bestimmten Fällen von Mietüberhöhungen anwendbar. D.h. eine deutlich überhöht vereinbarte (bzw. im Mietvertrag verlangte) Miete kann (gegen den Willen des Vermieters) auf das zulässige Maß gekürzt werden.

Die Realisierung dieses Anspruchs ist nach dem Gesetz von der Wohnungsmarktlage abhängig. Diese wird nun aber von der Berufungskammer am Frankfurter Landgericht so eingeschätzt, daß zum Zeitpunkt des Abschlusses vieler Mietverträge ein ausreichendes Angebot an Wohnungen mit zulässiger Miethöhe vorhanden gewesen sei.

Diese Auffassung ist nicht nur unter Frankfurter Richtern umstritten. Auch die Gerichte solcher Städte, die sogar weniger von Wohnungsnot betroffen sind als Ffm., sehen die Sanktionierung von Überhöhungen als weitgehend unproblematisch an.

Daß in Frankfurt trotzdem manche Miete nicht ungehindert verlangt werden kann, überwacht das Amt für Wohnungswesen. Denn neben dem Zivilrechtsweg (s.o.) besteht eine behördliche Kontrolle der Miethöhen, da Mietpreise u.a. Auswirkungen auf Verschuldungen öffentlicher Haushalte sowie auf die soziale Versorgung der Bevölkerung haben. Wird das Amt über den Verdacht einer unzulässigen Überhöhung informiert (Telefon 069/212-30389, -30910), leitet es gegen den Vermieter ein Bußgeldverfahren ein, wobei die Rückzahlung der Überhöhungsbeträge beantragt werden kann.

Was ist nach Erhalt einer Mieterhöhung zu tun ?

1. ÜBERPRÜFUNG

Im folgenden geht es um Mieterhöhungen nach § 2 Miethöhegesetz (MHG) also um Erhöhungen der Nettomiete, die damit begründet werden, daß die von Ihnen gezahlte Miete niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete sei. Andere Arten von Mieterhöhungen kämen z.B. in Frage nach bestimmten Modernisierungen oder Nebenkostensteigerungen.

Ruhe bewahren !

Nach Erhalt der Mieterhöhung haben Sie 2-3 Monate Zeit, um deren Berechtigung überprüfen zu lassen. Kürzere Fristen, die manche Vermieter vorgeben, sind bedeutungslos.

Unterschreiben Sie nichts vorschnell, auch keine vom Vermieter vorgelegte Miethöhevereinbarung. Im Laufe des Mietverhältnisses getroffene Vereinbarungen sind oft nicht mehr anfechtbar. Nichts ist so eilig, als daß Sie nicht zuvor in die Beratung kommen könnten.

Grenzen von Mieterhöhungen

Mieterhöhungsverlangen können aus einer Vielzahl von Gründen unwirksam sein. Alle Aspekte können nur im Beratungsgespräch geklärt werden, zu dem Sie Ihren Mietvertrag und die Erhöhungen der letzten 4 Jahre mitbringen sollten. Im folgenden beschränken wir uns auf die Vorschriften zur Errechnung des Erhöhungsbetrags:

- a) Eine Mieterhöhung nach § 2 MHG ist ausgeschlossen, wenn die gezahlte Miete bereits auf bzw. über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Liegt Ihre bisherige Miete darunter, darf der Vermieter maximal (siehe Kappungsgrenze bis zur Vergleichsmiete erhöhen).
- b) Die Kappungsgrenze regelt, daß die verlangte Miete gegenüber der vor 3 Jahren gezahlten Miete um nicht mehr als 20 Prozent steigen darf. Auszurechnen ist also sowohl die Kappungsgrenze als auch die Vergleichsmiete. Das niedrigere Ergebnis gilt.
- c) Zwischen dem Inkrafttreten von 2 Mieterhöhungen müssen mindestens 15 Monate verstrichen sein.

So klar diese Grundsätze erscheinen, so oft werden Sie missverstanden. Häufig wird z.B. übersehen, daß die Kappungsgrenze nicht ausgeschöpft werden darf, wenn dies zu einer Überschreitung der Vergleichsmiete führt. Oder es wird übersehen, daß die Vergleichsmiete nicht verlangt werden darf, wenn damit die Kappungsgrenze überschritten würde.

2. REAKTION GEGENÜBER DEM VERMIETER

Bei einer aus formalen oder inhaltlichen Gründen *unwirksamen* Mieterhöhung sieht das Gesetz nicht vor, daß der Mieter in irgendeiner Weise reagieren muß. D.h. die Mieterhöhung wird nicht etwa durch Schweigen des Mieters wirksam, sondern sie bleibt unwirksam.

Es empfiehlt sich daher, insbesondere dann nicht zu reagieren (und so den Vermieter über die eigene Kenntnis im Ungewissen zu lassen), wenn eine Mieterhöhung nur aus formalen Gründen unwirksam ist und der Vermieter diesen Mangel ausbessern könnte. Erst wenn der Fehler behoben ist, setzt Ihre 2-3 monatige Überlegungsfrist ein. Die Mieterhöhung kann somit erst mit Verspätung in Kraft treten.

Sämtliche Kosten, die bis dahin für die Einleitung rechtlicher Schritte angefallen sind, trägt der Vermieter.

Bei einer *in voller Höhe berechtigten* Mieterhöhung müssen Sie reagieren; und zwar in Form der schriftlichen Zustimmungserklärung.

Denn das Gesetz sieht vor, dass die Mieterhöhung erst dann eintritt, wenn die Zustimmung des Mieters vorliegt. Deshalb kann der Vermieter bei einer wirksamen Erhöhung eine fehlende Zustimmungserklärung gerichtlich festsetzen lassen. Allerdings kann der Vermieter wegen einer nicht akzeptierten Mieterhöhung nicht kündigen.

Aus diesem Grund reicht es formal nicht aus, wenn Sie eine wirksame Mieterhöhung durch Zahlung der verlangten Miete anerkennen wollen. In diesem Fall müssen Sie damit rechnen, dass der Vermieter trotz Eingangs des korrekten Mietbetrags Ihre Zustimmungserklärung ohne Vorwarnung gerichtlich feststellen läßt. Erst nach mehrmaligem Zahlen der erhöhten Miete ist der Vermieter nicht mehr berechtigt, ohne Mahnung das Gericht anzurufen.

Ihre Zustimmungserklärung dürfen Sie nicht von einer Bedingung abhängig machen (z.B. der Erfüllung eines Mängelbeseitigungsanspruchs).

Dennoch sollten Sie sich bei Mängeln unbedingt vor Abgabe der Zustimmungserklärung in unserer Sprechstunde beraten lassen. Denn bei richtigem Vorgehen bleiben nicht nur Ihre aktuellen Minderungsansprüche erhalten; weiterhin können Sie sogar verlorengegangene Minderungsansprüche wiederaufleben lassen.

Bei einer *nur teilweise berechtigten* Mieterhöhungserklärung, die formal fehlerfrei ist, müssen Sie in der Regel teilweise zustimmen, also dem korrekten Anteil der verlangten Erhöhung. Dies gilt insbesondere, wenn Sie in der Lage sind bzw. die Informationen haben, um die korrekte Erhöhung selbst zu errechnen.

Eine Begründung dafür, warum Sie nur teilweise zustimmen und wie Sie den reduzierten Erhöhungsbetrag errechnet haben, ist nicht erforderlich. Es genügt eine Formulierung wie: "Bezugnehmend auf Ihre Mieterhöhung vom stimme ich ab dem einer neuen Nettomiete von Euro zu."

Wird die Miete per Einzugsermächtigung abgebucht und zieht der Vermieter trotz nicht abgegebener Zustimmung einen erhöhten Betrag ein, so können Sie den Gesamtbetrag binnen 6 Wochen von Ihrer Bank zurückbuchen lassen und die korrekte Miete eigenhändig anweisen. Ferner können Sie dem Vermieter die Erlaubnis zum Bankeinzug (Einzugsermächtigung) kündigen.