

Checkliste für Mieter zur korrekten Mieterhöhung

Anhand dieser Checkliste können Sie das Schreiben Ihres Vermieters überprüfen und entsprechend reagieren:

- **Richtiger Absender?** Nur der Vermieter darf die Miete erhöhen. Werden alle Vermieter als Absender genannt und haben diese das Schreiben unterzeichnet? Haus- und Wohnungskäufer müssen im Grundbuch eingetragen sein, Erben müssen einen Erbschein vorweisen. Bevollmächtigte, etwa eine Hausverwaltung oder ein Rechtsanwalt, müssen eine Vollmacht vorlegen. Ist ein Unternehmen Vermieter, ergibt sich die Vertretungsbefugnis aus dem Handelsregister und muss vorgelegt werden. Bei einer GmbH ist das der Geschäftsführer, bei einer Aktiengesellschaft der Vorstand.
- **Richtiger Empfänger?** Die Mieterhöhung muss bei Ehepaaren oder Mitgliedern einer Wohngemeinschaft an alle Mieter adressiert sein, sofern alle den Mietvertrag unterzeichnet haben.
- **Zulässigkeit?** Haben Sie eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart? Dann steigt die Miete zeitlich und prozentual nach festen Regeln. Eine zusätzliche Erhöhung ist unzulässig.
- **Begründung vorhanden?** Ohne Nennung eines Grundes ist die Mieterhöhung nicht gültig. Zulässig sind Begründungen mit Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete, den Mietspiegel, Mietdatenbanken, Gutachten oder der Nachweis von Vergleichswohnungen. Gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, muss der Vermieter die dort verzeichneten Durchschnittspreise zusätzlich angeben – auch wenn er die Mieten von Vergleichswohnungen nennt.
- **Jahressperrfrist eingehalten?** Der Einzug oder die letzte Mieterhöhung müssen mindestens zwölf Monate zurückliegen, wenn Sie das Schreiben bekommen. Die neue Mieterhöhung ist unwirksam, wenn die Miete nicht wenigstens 15 Monate unverändert war.
- **Kappungsgrenze eingehalten?** Ist die Grenze von 20 Prozent innerhalb von drei Jahren eingehalten? Oder gilt in Ihrer Stadt eine Kappungsgrenze von 15 Prozent?
- **Modernisierungserhöhung?** Soll die Miete aufgrund einer nachgewiesenen Modernisierung oder aufgrund einer bloßen Instandhaltung erhöht werden? Dann wäre eine Anhebung unzulässig. Bestehen Sie darauf, dass Sie Einsicht in die Rechnungen nehmen können. Prüfen Sie anhand der Rechnungen, um welche Art Arbeiten es sich gehandelt hat.