

Sie können die Zustimmung nicht mit dem Argument verweigern, dass zunächst **Wohnungsmängel** beseitigt werden sollen. Ein Mängelbeseitigungsanspruch muss gesondert verfolgt werden.

Sie müssen die Mieterhöhung **nicht insgesamt ablehnen** oder ihr **insgesamt zustimmen**. Möglich ist, die Zustimmung bis zu einer konkreten Höhe zu erklären.

Ihr Vermieter kann Ihre **Zustimmung einklagen**. Er hat 3 Monate ab Ende Ihrer Überlegungsfrist Zeit, Klage auf Abgabe der Zustimmung zur Mieterhöhung zu erheben. Versäumt er die Klagefrist, ist die Mieterhöhung vom Tisch. Das Mieterhöhungsverfahren muss erneut beginnen.

Eine Mieterhöhung wegen **gestiegener Kapitalkosten** ist seit dem 01.09.2001 nicht mehr möglich.

Überstürzen Sie nichts! Prüfen Sie gründlich! Erteilen Sie nicht voreilig Ihre Zustimmung! Und vor allem: Zahlen Sie keine höhere Miete, wenn Sie nicht zugestimmt haben!

Sie erreichen uns: (Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

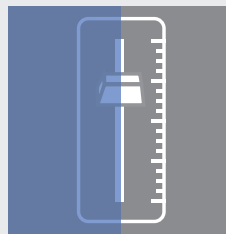
Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

MIETE **R** SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete



Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Wir bieten zum Beispiel

- Prüfungen von sofortiger Schriftverkehr
- Mieterhöhungen kostenfreie Fachberatung
- Kündigungen günstige Mitgliedsbeiträge
- Betriebskosten Mietrechtsschutzversicherung

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

#23

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

- ▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Bln.
Grafik Flyer: Eilmes Werbe-design

23. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Haben Sie keine vorhersehbare Staffel- oder Indexmiete vereinbart, kann Ihr Vermieter während eines laufenden Mietvertrages die Miete erhöhen. Dabei ist er an einige gesetzliche Bestimmungen gebunden.

Für freifinanzierte Wohnungen gilt das [Vergleichsmietensystem](#), d. h., der Vermieter kann die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen

Grundsätzlich gilt:

Der Vermieter muss die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung einholen. Ohne erteilte Zustimmung – keine Mieterhöhung! Gegebenenfalls muss der Vermieter die Erteilung der Zustimmung gerichtlich durchsetzen. Der Mieter muss der Erhöhung bis zum Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmen, wenn formal und inhaltlich keine Bedenken bestehen.

Formvorschriften

Textform, d. h. schriftlich. Eine eigenhändige Unterschrift ist nicht erforderlich, z. B. Telefax ausreichend. Bei mehreren Vermietern und Mietern müssen alle Personen Absender bzw. Adressat sein. Bei einem Bevollmächtigten muss die Erklärung im Namen des Vermieters abgegeben werden. Die **Originalvollmacht** ist beizufügen. Eine Vollmacht ist ausnahmsweise entbehrlich, wenn der Bevollmächtigte dem Mieter von vorheriger Tätigkeit für den Vermieter bekannt ist. Die Mieterhöhung des "neuen" Vermieters ist ab **Eintragung ins Grundbuch** als Eigentümer möglich.

Sperrfrist

Zwischen dem Mietvertragsbeginn und dem Eintritt der ersten Mieterhöhung müssen mindestens 15 Monate liegen. Während der **Sperrfrist** von einem Jahr dürfen **keine weiteren Mieterhöhungserklärungen** bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete abgegeben werden. Im Übrigen ist eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur zulässig, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist.

Kappungsgrenze

Innerhalb von **drei Jahren** darf die Miete **höchstens um 20%** erhöht werden. Diese **Kappungsgrenze** ist aber nicht Grundlage einer regelmäßigen Mieterhöhung von 20% alle drei Jahre. Obergrenze bleibt die ortsübliche Vergleichsmiete. Die 20%-Erhöhung kann auch in mehreren Schritten vorgenommen werden.

Begründung der Mieterhöhung

Ihr Vermieter muss Ihnen **schriftlich** erläutern, inwiefern Ihre bisherige Miete geringer als die **ortsübliche Vergleichsmiete** gewesen ist und dass Ihre zukünftige Miete nach der Erhöhung diese nicht übersteigt. Dazu stehen ihm 4 **Begründungsmöglichkeiten** zur Verfügung: **Mietspiegel**, **Mietdatenbank**, **Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** oder **Benennung von Vergleichswohnungen**. Die Angaben eines qualifizierten Mietspiegels muss der Vermieter mitteilen.

Schauen Sie selbst einmal in den Berliner Mietspiegel 2003! Sie erhalten ihn kostenlos in den Geschäftsstellen des Mieterschutzbundes Berlin e. V.! Eine Mietspiegelabfrage ist im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de für Ihre Wohnung möglich.

Kontrollieren Sie, ob das Baujahr korrekt angegeben ist! Ist auch die angegebene Wohnfläche richtig? Hat Ihr Vermieter eine

besondere Ausstattung der Wohnung angegeben? Die besondere Ausstattung der Wohnung kann aufgrund des Vorliegens von Sondermerkmalen oder von wohnwerterhöhenden Merkmalen gegeben sein (vgl. Berliner Mietspiegel 2003). Sondermerkmale sind z.B. hochwertige Bodenbeläge, moderne Einbauküche, nutzbare Dachterrasse/-garten, Innenkamin, wohnungsbezogener Kaltwasserzähler. Zu den wohnwerterhöhenden Merkmalen gehören z.B. Fußbodenheizung, moderne Isolierverglasung, Rollläden, Concierge, Wohnküche als separater Raum mit mindestens 14 m² Grundfläche. Unzulässig ist die Angabe als besonderes Ausstattungsmerkmal, wenn der Mieter die Einbauten selbst vorgenommen hat.

Eine **Mietdatenbank** gibt es in Berlin nicht und kann (in Berlin) kein Begründungsmittel sein.

Im Falle der Begründung der Mieterhöhung mittels eines **Sachverständigengutachtens** muss Ihr Vermieter das Gutachten in vollem Wortlaut beifügen. Es muss aktuell, darf jedenfalls nicht älter als 2 Jahre sein.

Vergleichswohnungen als Begründungsmittel sind mit Adresse und Geschoss genau zu benennen. Sie können größer oder kleiner sein. Hauptsache ist, dass sie die gleiche Ausstattung haben. Entscheidend ist dann die Miete pro Quadratmeter. Die Vergleichswohnungen können Ihrem Vermieter auch selbst gehören und im gleichen Haus sein. Die Benennung von 3 Vergleichswohnungen ist ausreichend.

Zurückweisung der Mieterhöhung

Sind Sie aus **formellen** (z. B. keine Originalvollmacht beigefügt; falscher Adressat) Gründen nicht mit der Mieterhöhung einverstanden, müssen Sie die **Mieterhöhung unverzüglich zurückweisen**. Sie dürfen nicht schuldhaft zögern (kann z. B. bereits bei Verzögerung von 14 Tagen gegeben sein). Ist das Mieterhöhungsverlangen **inhaltlich unrichtig**, **schweigen Sie!**

Sind **keine formellen** oder **inhaltlichen** Fehler **vorhanden**, bleibt Ihnen eine längere **Überlegungsfrist**. Sie beträgt ab Zugang der Mieterhöhungsbegründung den **Rest des Monats plus 2 weitere Monate**. Dann müssen Sie zustimmen.