

Checkliste Mieterhöhung auf Vergleichsmiete	Ja, geprüft und in Ordnung	Nein, noch zu klären / offen
<p>Festmiete vereinbart? Prüfen, ob die Miete für einen bestimmten Zeitraum ausdrücklich festgeschrieben ist, denkbar bei Zeitverträgen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Staffelmiete? Hier sind jährliche Mietsteigerungen im Mietvertrag festgelegt, Erhöhungen auf Vergleichsmiete ausgeschlossen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Indexmietvertrag? Auch hier richten sich Mietsteigerungen nach dem Vertrag, Erhöhungen auf die Vergleichsmiete sind ausgeschlossen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Richtiger Absender? Nur der Vermieter darf die Miete erhöhen. Haus- oder Wohnungskäufer müssen im Grundbuch eingetragen sein. Erben müssen einen Erbschein vorweisen können.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Schriftliche Erhöhung? Mündliche oder telefonische Mieterhöhungen reichen nicht aus. Die schriftliche Mieterhöhung muss von allen Vermietern stammen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Schriftform / Textform? Schriftform, das heißt eigenhändige Unterschrift des Vermieters ist in Ordnung, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Textform reicht aus. Es genügt ein Computerausdruck, an dem am Ende das Faksimile der Unterschrift oder ein "gez. Müller" steht.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Richtig adressiert? Die Mieterhöhung muss an alle Mieter gerichtet werden, das gilt auch bei Ehepaaren und Mitgliedern von Wohngemeinschaften.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Mieterhöhung vom Bevollmächtigten? Lässt der Vermieter die Mieterhöhungserklärung von einem Anwalt oder einer Hausverwaltung abgeben, muss bei der Mieterhöhung die Original-Vollmacht beiliegen, sonst kann die Erhöhung zurückgewiesen werden, 14 Tage Zeit.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Jahresperrfrist eingehalten? Nach Einzug in die Wohnung oder nach der letzten Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete müssen mindestens 12 Monate liegen. Kommt die neue Mieterhöhung früher, ist sie unwirksam.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Richtig begründet? Dem Vermieter stehen vier Begründungsmittel zur Verfügung: Mietspiegel, Sachverständigengutachten, Vergleichswohnungen oder Mietdatenbank.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Qualifizierter Mietspiegel? Existiert vor Ort ein qualifizierter Mietspiegel, muss der</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vermieter die Mieterhöhung hiermit begründen, zumindest muss er die dort aufgeführten Mietpreise in seinem Schreiben mit angeben.

Vergleichswohnungen?

Prüfen, ob die Vergleichswohnungen vergleichbar sind. Mieterhöhung immer mit dem Mietspiegel vergleichen oder den Mieterverein sofort einschalten.

Sachverständigengutachten?

Das Gutachten muss der Mieterhöhung beiliegen. Im Zweifel mit dem Mietspiegel vergleichen oder Auskunft beim Mieterverein einholen.

Mietspiegel?

Enthält der Mietspiegel Preisspannen, ist normalerweise von Durchschnittswerten auszugehen. Mietspiegel gibt es bei örtlichen Mietervereinen oder bei den Wohnungsämtern.

Wohnungsgröße richtig?

Prüfen, ob die im Mieterhöhungsschreiben angegebene Wohnungsgröße stimmt.

Kappungsgrenze berücksichtigt?

Innerhalb von 3 Jahren darf die Miete höchstens um 20 Prozent steigen. Sie darf dadurch aber nie über die ortsübliche Vergleichsmiete klettern.

Kappungsgrenze richtig berechnet?

Verglichen werden muss die Miete, wie sie der Vermieter für die Zukunft fordert, mit der Miete, die der Mieter vor 3 Jahren (3 Jahre vor Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung) gezahlt hat.

Überlegungsfrist nutzen?

Die Frist beträgt zwischen 2 und 3 Monaten: Den Rest des Monats, in dem die Erhöhung kommt plus zwei weitere Monate.

Zustimmung erteilen?

Ohne Zustimmung des Mieters wird die Mieterhöhung nicht wirksam. Teilzustimmung ist möglich. Ist die Mieterhöhung in Ordnung, muss der Mieter zustimmen.

Achtung: Bleibt ein Punkt offen, ist eine Frage nicht zu klären, sollten Sie den Mieterverein einschalten. Möglicherweise ist die Mieterhöhung unzulässig oder unbegründet. Ihren örtlichen Mieterverein finden Sie unter www.mieterbund.de.

Herausgeber: Deutscher Mieterbund e. V., 10169 Berlin, www.mieterbund.de