



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e. V.

Mieterhöhung

5

Bei einer »normalen« Erhöhung der Grundmiete, die meistens mit gestiegenen Werten im Mietenspiegel begründet wird, müssen Vermieter*innen die im Folgenden dargestellten Voraussetzungen beachten; Mieterhöhungen wegen Modernisierung werden im Info 7 behandelt.

Erhöhung erst nach Zustimmung

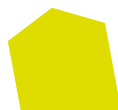
Bei freifinanzierten Wohnungen kann die Miete mit der Begründung erhöht werden, dass sie an die ortsübliche Vergleichsmiete angeglichen werden soll. Die Vermieter*in kann diese Erhöhung aber nicht einseitig festsetzen, sondern braucht für die Änderung des Mietpreises die Zustimmung der Mieter*in. Die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

Mieter*innen 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. Stimmt die Mieter*in nicht zu, so hat die Vermieter*in innerhalb der anschließenden drei Monate die Möglichkeit, auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu klagen. Nach Ablauf dieser Klagfrist ist eine solche Klage unzulässig; die Vermieter*in muss dann mit einem neuen Mieterhöhungsverlangen von vorn anfangen.

Die Zustimmung muss ausdrücklich erklärt werden, die bloße Überweisung des erhöhten Betrages schützt nicht vor einer Klage der Vermieter*in.

Wann darf die Miete erhöht werden?

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



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 Mieterhöhung

Das Mieterhöhungsverlangen muss schriftlich erfolgen und von der Vermieter*in oder ihrer*seines Bevollmächtigten unterschrieben sein. Es reicht auch eine fotokopierte Unterschrift, die Zusendung per Fax oder der Namensausdruck durch Computer. Sind mehrere Personen Hauptmieter*innen, muss das Mieterhöhungsverlangen ausdrücklich an alle gerichtet sein. Sind mehrere Personen Vermieter*innen, muss die Mieterhöhung auch ausdrücklich im Namen aller Personen auf auf Vermieter*innenseite ausgesprochen werden.

Zu den formellen Anforderungen gehört auch, dass das Mieterhöhungsverlangen ordnungsgemäß begründet wurde. Als Begründungsmittel kommen gelten nur: Mietenspiegel, Mietdatenbank, Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten. Gesetzlich hervorgehoben ist hier 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 die Vermieter*in auf die entsprechenden Werte des Mietenspiegels für die Wohnung im Mieterhöhungsverlangen hinweisen, auch wenn sie*er ein anderes – zulässiges – Begründungsmittel gewählt hat.

Begründung der Erhöhung

Begründen Vermieter*innen die angestrebte Mieterhöhung mit dem Mietenspiegel, so müssen sie sich eindeutig auf ein bestimmtes Rasterfeld der Tabelle beziehen.

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*innen sie aufsuchen können (Anschrift, Lage im Stockwerk oder Name der Mieter*innen). Die drei Wohnungen dürfen auch aus dem Bestand der Vermieter*in stammen.

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

Hat die Vermieter*in die Anforderungen an Form und Begründung nicht eingehalten, so ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. Sie*Er hat allerdings die Möglichkeit in einer Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung die formellen Mängel auszubessern; die Überlegungsfrist für Mieter*innen, 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.



Achtung

Die Wohnlagenverzeichnisse weisen seit 2017 für jede Blockseite einen Wohnlagenkennwert aus. Überprüfen Sie bitte Ihre Straße telefonisch bei MhM oder online unter www.hamburg.de/wohnlagenverzeichnis

Beispiel Die Wohnung wurde mit Ofenheizung vermietet und von den Mieter*innen 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.

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 können z. B. sein

- Gehobene Ausstattung des Bades (z. B. zusätzliches Duschbad, Bidet, zweites Waschbecken, zweites WC)
- Gehobene Ausstattung der Küche (Einbauküche, Kühlschrank, Geschirrspüler)
- Bad mit Fenster
- Aufzug bei Wohnungen in bis zu fünfgeschossigen Häusern

Wertmindernde Merkmale können z. B. sein

- 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
- Fehlen von Balkon, Loggia oder Terrasse

Seit 2013 wird 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 (z. B. zugige Fenster, Feuchtigkeit, maroder Fußboden), deren Beseitigung die Mieter verlangen können, werden außer Acht gelassen.

Außer Betracht bleiben auch Merkmale, die nicht von der Vermieter*in stammen, sondern zum Beispiel von Vormieter*innen, die hierfür einen Abstand erhalten haben.

Mietenspiegel 2021 der Freien und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung – Erhebungsstichtag 1.4.2021
© www.hamburg.de/
mietenspiegel

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in €)								
Baualterklasse/Bezugsfertigkeit				bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977
Ausstattung				mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage	Wohnfläche			C	F	H	I	K
Normal Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	Mittelwert Spanne Anzahl	12,12 9,06-14,81	9,76 8,25-11,86	9,18 7,41-11,32	8,76 6,58-10,80	9,27 6,67-11,46
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	Mittelwert Spanne Anzahl	10,65 8,50-13,22	9,06 7,53-10,71	8,19 7,06-9,88	7,41 6,44-8,64	7,78 5,92-9,94
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	Mittelwert Spanne Anzahl	10,64 8,80-12,68	9,03 7,06-11,15	8,09 6,88-9,36	6,64 5,87-7,57	6,38 5,45-7,06
	ab 91 m ²	4	Mittelwert Spanne Anzahl	9,85 8,21-11,78	8,46 6,90-9,49	8,66 7,16-10,87 23*	8,60 7,17-10,09 15*	6,54 5,75-6,77
Gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5	Mittelwert Spanne Anzahl	12,75 10,21-15,18	10,79 9,17-12,87 28*	12,04 8,33-14,96	12,41 10,62-14,02	11,97 7,90-15,96
	41 m ² bis unter 66 m ²	6	Mittelwert Spanne Anzahl	11,88 9,73-14,33	10,54 8,47-12,80	9,64 7,35-12,28	9,29 6,97-11,73	10,55 7,32-13,31
	66 m ² bis unter 91 m ²	7	Mittelwert Spanne Anzahl	12,11 9,57-14,94	11,08 8,33-13,70	10,70 8,28-13,38	8,70 6,06-11,72	9,94 6,67-13,33
	91 m ² bis unter 131 m ²	8	Mittelwert Spanne Anzahl	11,77 9,40-14,82	11,44 9,25-14,15	11,81 9,36-14,15	11,42 7,91-14,49	11,25 9,28-13,56
	ab 131 m ²	9	Mittelwert Spanne Anzahl	11,64 9,25-14,34	11,64 10,03-13,93	13,86 12,56-14,74 13*		

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.
* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig. Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen in der Broschüre »Hamburger Mietenspiegel«

Hamburg: Kappungsgrenze 15 Prozent

Ab dem 1.9.2013 gilt zunächst bis zum 31.8.2023 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.

Kosten (in EURO/m ²)				
1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020
mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
K	L	M	N	O
9,27 6,67-11,46	10,13 8,48-12,04 19*	12,52 10,53-14,83 15*	15,15 13,61-16,69 17*	
7,78 5,92-9,94	9,13 6,55-11,17	9,95 8,11-11,68	13,22 10,56-15,55	14,03 10,92-17,08
6,38 5,45-7,06	8,15 6,30-10,30	9,95 8,00-11,80	12,94 10,26-15,27	13,73 11,36-16,42
6,54 5,75-6,77	8,61 6,58-10,12	11,69 8,99-14,65	13,07 10,63-15,27	13,87 11,53-16,46
11,97 7,90-15,96	13,20 10,60-15,75 18*			18,14 15,72-19,16 10*
10,55 7,32-13,31	10,78 7,61-13,61	11,97 9,61-13,76	13,13 11,51-16,00	15,43 11,55-18,29
9,94 6,67-13,33	10,64 8,66-13,00	11,82 9,5-14,35	14,11 11,75-16,56	14,40 11,51-17,36
11,25 9,28-13,56	11,70 9,34-14,25	13,13 10,48-15,75	14,12 11,93-16,22	15,33 12,93-17,52
	11,91 8,07-16,07 18*	13,96 11,47-15,98	16,65 14,71-19,16 27*	17,21 13,65-21,88

Hamburger Mietenspiegel 2021* genau beachtet werden.

Beispiel Die Mieter*in zahlte am 1.3.2019 eine Kaltmiete von 400 €. Die Vermieter*in verlangt ab dem 1.3.2022 eine Mieterhöhung auf 500 € nettokalt. Wegen der Kappungsgrenze kann die Vermieter*in 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 Beispielfall in 2020 die Mieterhöhung wegen des Einbaus von Wasserzählern um 5 € monatlich erhöht, so kann die Miete ab dem 1.3.2022 auf 465 € erhöht werden.

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

Teilzustimmung

Verlangen Vermieter*innen 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 zuzustimmen. Zur Höhe und Form einer Teilzustimmung sollten Sie sich rechtlich beraten lassen.

Stand 12 / 2021

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