



MhM-Mieterhöhungs-Check

1. Von allen an alle

Das Mieterhöhungsverlangen muss von allen Vermieter*innen an alle Mieter*innen adressiert sein. Häufig werden Erstere durch Hausverwaltungen vertreten – das muss aus dem Schreiben hervorgehen. Ist dieser Grundsatz nicht erfüllt, ist die Mieterhöhung formell unwirksam.

2. Wartefrist

Seit der letzten Mietenspiegel-Mieterhöhung müssen beim Zugang des Erhöhungsverlangens mindestens 12 Monate vergangen sein. Das entspricht rechnerisch der Wartefrist von 15 Monaten zwischen den beiden Erhöhungsterminen (§558 Abs. 1 BGB). Die Mieterhöhung ist formell unwirksam, wenn diese Frist nicht eingehalten wird.

3. Begründung

Wenn die Wohnung vom Hamburger Mietenspiegel repräsentiert wird, dann muss zur Begründung zumindest auch auf diesen qualifizierten Mietenspiegel verwiesen werden (§ 558a Abs. 3 BGB). Die Mieter*in muss in der Lage sein, die Wohnung dort einzuordnen, d.h. die Angabe des Baualters muss erfolgen. Die Wohnlage ergibt sich aus dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis. Wer unsicher ist, ob richtig eingeordnet wird, kann - auch ohne Mitgliedschaft – die MhM-Mietenspiegel-Hotline unter 040 431 394-30 anrufen und die Fragen klären.

4. Begrenzung

In Hamburg beträgt die Kappungsgrenze 15 % in drei Jahren. Wird eine Mieterhöhung z.B. zum 1.3.2022 verlangt, dann muss die Nettokaltmiete vom 1.3.2019 ermittelt und ein 15 % iger Aufschlag errechnet werden. Liegt die begehrte Erhöhung darüber, dann ist diese Erhöhung durch die Kappungsgrenze begrenzt, und damit nur zum Teil wirksam.

5. Ortsübliche Vergleichsmiete

Nicht jede Erhöhung, welche die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt, ist automatisch wirksam. Die Wohnung muss sorgfältig in die Spanne des Mietenspiegels eingeordnet werden. Zunächst sollte dabei vom Mittelwert ausgegangen werden. Eine schlechte Lage oder fehlende Standardausstattung (z.B. Herd und Spüle, Balkon, Isolierverglasung, Abstellraum) können zu Abschlägen führen; eine gehobene Ausstattung kann Zuschläge rechtfertigen. Die Mietenspiegelbroschüre sowie das MhM-Rechtsinfo 05 Mieterhöhung geben Hilfestellungen bei der Einordnung (Download unter <https://mhmhamburg.de/files/download/mieterrechtsinfos/05-mieterhoehung-mhm-rechtsinfo.pdf>).

Gute Beratung

Wenn am Ende nicht klar ist, ob die Mieterhöhung wirksam ist und ob ganz oder zum Teil zugestimmt werden muss, empfiehlt sich eine Beratung. Fragen rund um den Hamburger Mietenspiegel beantwortet MhM unter der Mietenspiegel-Hotline 040 431 39 430 – auch für Nicht-Mitglieder. Für Mitglieder und Mieter*innen, die es werden wollen, bietet MhM Sonderberatungstage am 18. Januar und 15. Februar 2022 – sichern Sie sich Ihren Beratungstermin unter 040 431 39 40.