

Mieterhöhung nach § 558 BGB

Frage 1: Wann ist eine Mieterhöhung möglich?

Falsch: Alle 3 Jahre um 20 Prozent. Das ist die Kappungsgrenze = Begrenzung einer an sich möglichen Mieterhöhung:

Richtig: Wenn die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Miete liegt.

Frage 2: Woraus ergibt sich die ortsübliche Miete?

Falsch: Mietspiegel Wohnungsbörse.net oder Mietpreisspiegel

Richtig: Mietspiegel für den freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte, Stand 01.01.2021, im Folgenden kurz „Mietspiegel“ genannt.

Frage 3: Wie ermittle ich die ortsübliche Miete anhand des Mietspiegels?

Richtig: Baujahr, Wohnlage, Zuschläge, Abschläge.

Frage 4: Welches Baujahr hat mein Haus/meine Wohnung?

Denkbare Anknüpfungspunkte: Baugenehmigung, Errichtung des Gebäudes, Bezugsfertigstellung, Schlussabnahme durch Bauamt, Modernisierungen.

Richtig: Das bzw. die Jahre der **Errichtung des Gebäudes** bzw. der Wohnung

Beispiel:

15.06.1964: Baugenehmigung

01.07.1964: Beginn der Bauarbeiten

02.11.1964: Rohbauabnahme durch das Bauamt

15.05.1965: Bezug der ersten Wohnungen

30.06.1965: Schlussabnahme durch das Bauamt

Entscheidung des LG Hagen: Baujahr 1965

Frage 5: Wann kann ich die Wohnung in eine jüngere Baujahresgruppe einordnen?

Richtig: Wenn mehrere den Wohnwert erhöhende Maßnahmen in einem erheblichen zeitlichen Abstand zur Bezugsfertigstellung durchgeführt wurden (Modernisierung).

Unterscheide Modernisierungen von Instandhaltungsmaßnahmen

Beispiele für Instandhaltungen: Malerarbeiten, Austausch von defekten bzw. stark abgenutzten Bauteilen

Grundsatz: Von einer Modernisierung kann nur gesprochen werden, wenn mehrere den Wohnwert erhöhende Maßnahmen durchgeführt wurden und dadurch die Ausstattung, Grundrisslegung und technische Einrichtung wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses ist.

Beispiel: Neues Badezimmer (Fliesen, Objekte, Armaturen), neue E-Unterverteilung, neue Heizung, neue Fenster, neue Wohnungsabschluss- und Zimmertüren.

Beachte: Wenn diese Maßnahmen bei einem Haus Baujahr 1960 beispielsweise in 1996 durchgeführt wurden, kann das im Regelfall nicht zur Baujahresgruppe 1995/2001 führen!

Begründung: Wärmedämmung und Schallschutz des Hauses wurden nicht verändert.

Ergebnis: Höherstufung um eine oder maximal zwei Baujahresgruppen (1971/1976).

Frage 6: In welche Wohnlage liegt mein Haus/meine Wohnung?

Ergebnis: Etwa 80 % der Wohnungen liegen in mittlerer Wohnlage.

Beachte: Beschreibung der Wohnlagen im Mietspiegel. Das fragliche Wohngebiet muss nicht alle, aber den überwiegenden Teil der Merkmale erfüllen

Beispiele für gute Wohnlage in Iserlohn und Letmathe:

Bömberg/Tyrol, Alexanderhöhe (Südstr., Letmather Str., Steubenstr. mit Seiten und Parallelstraßen, Wohngebiet am Volksgarten, also Berliner Allee mit Querstraßen Richtung Süden.

Es geht um Wohngebiete: Auch eine stärker befahrene Straße in einem Gebiet mit den Merkmalen guter Wohnlage liegt in guter Wohnlage.

Frage 7: Wie groß ist die Wohnung?

Grundsatz: Maßgeblich ist die tatsächliche Größe nicht die vereinbarte Größe (Mietvertrag) oder die geplante Größe (Baupläne).

Beachte: Bei Verwendung von Baupläne 3 % für Innenputz abziehen.
Balkone, Loggien und Terrassen können im Regelfall mit 25 % der Grundfläche berücksichtigt werden.

Frage 8: Welche Zuschläge/Abschläge sind zu berücksichtigen.

Text des Mietspiegels beachten! Bitte keine „neuen Zuschläge“ erfinden!

Bitte den Zuschlag für Iserlohn beachten. Der Zuschlag gilt auch für die Ortsteile von Iserlohn, wie z.B. Letmathe, Sümmern oder Kalthof.

Frage 9: Wie verfähre ich bei **Teilinklusive** bzw. **Miete für Wohnung und Garage**?

Antwort: Anteilige Betriebskosten berechnen bzw. Garagenmiete abziehen.

Frage 10: Wann und wie wirkt sich die Kappungsgrenze aus?

Wann: Wenn die ortsübliche Miete um mehr als 20 % über der vereinbarten Miete liegt.

Wie: Beschränkung der Mieterhöhung auf 20 %.

Frage 11: Wie formuliere ich das **Mieterhöhungsbegehren**?

Antwort: **Bitte** um Zustimmung zu einer Mieterhöhung.

Richtig: „Ich bitte hiermit um Ihre Zustimmung zur Erhöhung der Miete auf ____€“

Falsch: „Hiermit erhöhe ich die Miete auf ____€.“

Mietspiegel beilegen bzw. auf Mietspiegel verfügbar im Internet (www.hausundgrund-iserlohn.de) verweisen.

Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel.

Musterschreiben erhalten Sie in der Geschäftsstelle.

Frage 12: Welche Fristen muss ich beachten?

1. Frist: Ein neues Mieterhöhungsbegehren ist erst nach Ablauf von 12 Monaten möglich.
2. Frist: Zwischen dem Mieterhöhungsbegehren und der Fälligkeit der neuen Miete müssen 2 volle Kalendermonate liegen
3. Frist: Zustimmungsfrist für den Mieter: Ende des 2. Monats nach Zugang des Schreibens.
4. Frist: Stimmt der Mieter nicht zu und zahlt er die erhöhte Miete nicht: Klagefrist 3 Monate.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gerne beantworte ich Fragen von allgemeinem Interesse.

Detailfragen beantworten Frau Kleine-Dittmer und ich in der Geschäftsstelle.