

Checkliste Mieterhöhung

Anhand dieser Checkliste können Sie prüfen, ob eine Mieterhöhung aus formalen Gründen unwirksam ist.

Steht der richtige Empfänger auf dem Mieterhöhungsschreiben?

Richtiger Empfänger des Mieterhöhungsverlangens sind die im Mietvertrag aufgeführten Mieter – und zwar alle! Bei Ehepaaren wie auch bei Wohngemeinschaften muss das Schreiben an alle Personen adressiert sein.

Steht der richtige Absender auf dem Mieterhöhungsschreiben?

Wie beim Empfänger müssen auch beim Absender alle Vermieter genannt sein – und ganz wichtig: alle Vermieter müssen das Mieterhöhungsverlangen auch unterschrieben haben. Also bei einem Ehepaar als Vermieter müssen beide Ehepartner unterzeichnet haben, ebenso bei Erbengemeinschaften.

Wurde die korrekte Form beim Mieterhöhungsschreiben eingehalten?

Ein Mieterhöhungsverlangen muss schriftlich erfolgen. Weiterhin ist der Vermieter verpflichtet die Mieterhöhung zu begründen. Dies geschieht in der Regel durch den Mietspiegel, Mietnachweise von vergleichbaren Wohnungen oder auch Gutachten. Begründet der Vermieter die Mieterhöhung nicht, ist sie unwirksam!

Wurde die Jahressperrfrist eingehalten?

Zwischen der letzten Mieterhöhung oder dem Einzug in die Mietwohnung müssen mindestens 12 Monate vergangen sein, ansonsten darf der Vermieter die Miete nicht erhöhen. Man spricht deshalb hier von der Jahressperrfrist.

Wurde die Kappungsgrenze eingehalten?

Die Miete darf vom Vermieter innerhalb von drei Jahre nicht um mehr als 20 Prozent erhöht werden, das besagt die sogenannte Kappungsgrenze. In manchen Landesverordnungen ist sogar eine Kappungsgrenze von nur 15 Prozent festgelegt. Diese Kappungsgrenze gilt allerdings nicht bei Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen, die können auch zwischendurch erfolgen.

Wurde um die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung gebeten?

Steht im Mieterhöhungsschreiben nur, dass die Miete ab einem bestimmten Monat um einen bestimmten Betrag erhöht wird, und vergisst der Vermieter den Mieter um die Zustimmung zur Mieterhöhung zu bitten, ist die Mieterhöhung unwirksam. Ein Mieterhöhung kann nicht einseitig per Direktive vom Vermieter angeordnet werden, sie bedarf zwingend der Zustimmung des Mieters. Ist der Mieter mit der Mieterhöhung nicht einverstanden, kann er unter bestimmten Voraussetzungen dem Mieterhöhungsverlangen widersprechen.

Wurde eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart?

Wurde im Mietvertrag eine Staffel- oder Indexmiete zwischen Vermieter und Mieter vereinbart, dann ist eine zusätzliche Mieterhöhung in jedem Fall unwirksam!

Für Vollständigkeit, Korrektheit und Aktualität des als Muster zur Verfügung gestellten Aufhebungsvertrags wird keine Haftung übernommen. Es handelt sich lediglich um eine Formulierungshilfe, die den jeweiligen individuellen Bedürfnissen angepasst werden muss. Wir raten dringend vor Abschluss eines Aufhebungsvertrags einen Anwalt für Arbeitsrecht zu kontaktieren. Für die bereitgestellten Inhalte und deren Verwendung wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

