

Mietspiegel 2024

Was tun, wenn die Miete erhöht wird?

Berlin hat wieder einen „**qualifizierten Mietspiegel**“. Dieser weist „ortsübliche Vergleichsmieten“ – einfacher: Mieten im Durchschnitt – aus. Die ausgewiesenen Mieten ermitteln sich aus Lage, Größe der Wohnung, Baualtersklasse und der Ausstattung der Wohnung. Letztere wird durch die Mieter*innen mit einem Fragebogen „zur Spanneneinordnung“ präzise erforscht. Der Mietspiegel gibt den Vermietern die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen. Aber: **Sie sind dem nicht schutzlos ausgeliefert.**

Die Mieterhöhung kommt: Was tun?

Aus der Praxis lässt sich berichten, dass viele Mieterhöhungen entweder ganz oder teilweise in der Höhe überzogen sind. Ihre Überlegung sollte sein: Woher kriege ich Rat, um vernünftig mit dem Thema umzugehen und gleichzeitig das Vertragsverhältnis mit dem Vermieter nicht unnötig zu belasten?

Was Sie zunächst zur eigenen Vorbereitung für die nächsten Schritte tun können, wäre ein Check, bei dem folgende Punkte zu beachten sind:

- Wann gab es das letzte Mieterhöhungsverlangen nach dem alten Mietspiegel und wie hoch fiel es aus? Wichtig: Die Miete darf in der Regel nur alle 15 Monate erhöht werden.
- Wurde die Kappungsgrenze eingehalten, die eine maximale Mieterhöhung von 15 Prozent in drei Jahren erlaubt?
- Sind alle Personen im Mietverhältnis angeschrieben worden? Ansonsten kann ein Formfehler vorliegen.

Das sind wichtige Punkte, die für den Fortgang der Prüfung wichtig sein können, um alle Hebel zu nutzen, der Mieterhöhung entgegenzutreten. Anschließend lässt sich die Mieterhöhung in wenigen Schritten selbst überprüfen.

Erster Schritt: Online Abfrage der Senatsverwaltung nutzen

Um einen ersten Wert für die erlaubte Miete in Ihrer Wohnung zu erhalten, ist die Online-Abfrage der Senatsverwaltung hilfreich: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/> Hier können Sie Ihre Daten der Wohnung umfassend eingeben und es wird ein erster Wert ermittelt, an dem Sie sich orientieren können. Neben Größe, Baualter und Adresse der Wohnung geben Sie dort Informationen zur Ausstattung des Bades, der Küche, der Wohnung sowie des Gebäudes und des Wohnumfeldes an. Sie müssen nur Kreuze bei den zutreffenden Tatsachen machen wie etwa „Bad kleiner als 4 qm“ oder „keine Spüle“.

So sehen Sie zunächst einmal, ob die vom Vermieter verlangte Miete jenseits von Gut und Böse ist. Dann dürfte die Forderung überzogen sein. Oder das Ergebnis ist etwa bei dem, was der Vermieter will. Dann lohnt sich wie bei der überzogenen Forderung immer noch Schritt zwei.

Die Linke

Zweiter Schritt: Rechtsberatung aufsuchen

Insbesondere für den kleinen Geldbeutel gibt es kostenlose Beratungsangebote von den Berliner Bezirken (hier zu finden: <https://kurzelinks.de/Mietrechtsberatung>), den Berliner Mieterorganisationen (für geringe Jahresbeiträge mit Rechtsschutzversicherung!) oder Rechtsanwält*innen, die mit Hilfe eines Beratungshilfescheins vom Amtsgericht bei der Berechnung der erlaubten Miete helfen. Ihr Vorteil hier ist, dass Sie mit ihren Angaben zur Wohnung insbesondere bei Unsicherheiten nun die Sicherheit gewinnen, die Sie für den Umgang mit der Mieterhöhung benötigen. Dann können Sie eine Strategie entwickeln.

Dritter Schritt: Abwägung von Risiken

Jetzt gibt es drei Varianten des Umganges, die sich aus der Beratung ergeben.

- Der Vermieter hat recht. Dann wird Ihnen in der Beratung zu einer Zustimmung und Zahlung geraten, um ein Prozessrisiko zu vermeiden. Sie können dann prüfen, ob zum Beispiel das JobCenter oder die Wohngeldstelle Ihnen mehr Zuschuss zahlen müssen oder Sie gar ein Recht auf Untervermietung haben. Dazu sollten Sie sich vorsorglich beraten lassen.
- Der Vermieter liegt komplett daneben und hat unrecht. Dann haben Sie das Recht auf Verweigerung. Ob und wie Sie das dem Vermieter sagen, ist eine Frage des Einzelfalls. Das sollten Sie in der Beratung erfragen. Wichtig ist: Lassen Sie sich nicht einschüchtern. Wenn man gut beraten wurde, kann man freundlich aber bestimmt gegen die Forderung antreten.
- Der Vermieter darf zwar erhöhen, aber nicht so viel wie er will. Dann müssen Sie soweit zustimmen, wie es der Vermieter eben darf, aber nicht mehr. Man nennt das eine Teilzustimmung. Auch hier wird der Vermieter auf seine gesamte Forderung bestehen – Sie können aber nach guter Beratung professionell standhalten.

Gefahr für die Wohnung bei Abwehr von Mieterhöhungen?

Wenn Sie einer Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel nicht oder nur teilweise zustimmen, besteht NICHT die Gefahr des Wohnungsverlustes. So will es das Gesetz!

Achtung: Bei Indexmieterhöhungen oder solchen nach Modernisierung ist das anders!

Der Vermieter ist dann am Zug. Er muss binnen drei Monaten nach Beginn der neuen Miete eine Klage einreichen, um zu seiner Forderung zu kommen. Wenn der Vermieter im Dunkeln bleibt, ob er eine Zustimmung zur Mieterhöhung bekommt, dann verliert er Zeit und verpasst manchmal die Frist. Wenn der Vermieter klagt, wird um die Miethöhe regelmäßig anhand der Ausstattung der Wohnung gestritten. Dann entscheidet das Gericht oder man verständigt sich. Wenn Sie gut beraten wurden, sollten Sie hier jedenfalls selten komplett verlieren. Aber selbst, wenn Sie nun teilweise oder ganz verlieren: Erst dann sind Sie rechtlich in der Pflicht, den bis dahin offenen Betrag schnellstmöglich (zwei Monate nach Rechtskraft des Urteils) zu bezahlen, um der Gefahr einer Kündigung zu entgehen. In der Beratung erhalten Sie hierzu Hilfe.



Niklas Schenker

Sprecher für Mieten & Wohnen,
Die Linke. im Abgeordnetenhaus

schenker@linksfraktion.berlin