

Finanztip

Checkliste für Mieter bei einer Mieterhöhung

Anhand von 7 Punkten kannst Du das Schreiben Deines Vermieters überprüfen und entsprechend reagieren:

1. **Richtiger Absender?** Nur der Vermieter darf die Miete erhöhen. Werden alle Vermieter als Absender genannt und haben diese das Schreiben unterzeichnet? Haus- und Wohnungskäufer müssen im Grundbuch eingetragen sein, Erben müssen einen Erbschein vorweisen. Bevollmächtigte, etwa eine Hausverwaltung oder ein Rechtsanwalt, müssen eine Vollmacht vorlegen. Ist ein Unternehmen Vermieter, ergibt sich die Vertretungsbefugnis aus dem Handelsregister und muss vorgelegt werden. Bei einer GmbH ist das der Geschäftsführer, bei einer Aktiengesellschaft der Vorstand.
2. **Richtiger Empfänger?** Die Mieterhöhung muss bei Ehepaaren oder Mitgliedern einer Wohngemeinschaft an alle Mieter adressiert sein, sofern alle den Mietvertrag unterzeichnet haben.
3. **Zulässigkeit?** Hast Du eine [Staffelmiete](#) oder Indexmiete vereinbart? Dann steigt die Miete zeitlich und prozentual nach festen Regeln. Eine zusätzliche Erhöhung ist unzulässig.
4. **Begründung vorhanden?** Ohne Nennung eines Grundes ist die Mieterhöhung nicht gültig. Zulässig sind Begründungen mit Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete, den Mietspiegel, Mietdatenbanken, Gutachten oder der Nachweis von Vergleichswohnungen. Gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, muss der Vermieter die dort verzeichneten Durchschnittspreise zusätzlich angeben – auch wenn er die Mieten von Vergleichswohnungen nennt.
5. **Jahresperrfrist eingehalten?** Der Einzug oder die letzte Mieterhöhung müssen mindestens zwölf Monate zurückliegen, bevor Du eine Mieterhöhung bekommen kannst. Die Erhöhung ist unwirksam, wenn die Miete nicht wenigstens 15 Monate unverändert war.
6. **Kappungsgrenze eingehalten?** Ist die Grenze von 20 Prozent innerhalb von drei Jahren eingehalten? Oder gilt in Deiner Stadt sogar die Kappungsgrenze von 15 Prozent? Mehr dazu im Ratgeber [Kappungsgrenze](#).
7. **Modernisierungserhöhung?** Soll die Miete aufgrund einer nachgewiesenen Modernisierung oder aufgrund einer bloßen Instandhaltung erhöht werden? Dann wäre eine Anhebung unzulässig. Du solltest darauf bestehen, die Rechnungen einzusehen. So kannst Du feststellen, um welche Art Arbeiten es sich gehandelt hat. Mehr dazu im Ratgeber [Modernisierung](#).