

## Mieterhöhung – was ist legitim?

Wann ist eine Mieterhöhung rechtmäßig und wie sich Mieter schützen können

Eine Mieterhöhung kann für Mieter eine stressige und beunruhigende Angelegenheit sein. Doch es gibt Fälle, in denen eine Mieterhöhung legitim und gerechtfertigt ist. Die Debeka, eine der größten Versicherungen und Bausparkassen in Deutschland, weiß, worauf man achten sollte.

### Wann ist eine Mieterhöhung zulässig und wie viel ist erlaubt?

Eine Mieterhöhung ist zulässig, wenn sie an die ortsübliche Vergleichsmiete oder an Modernisierungsmaßnahmen angepasst ist. Die Miete darf innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent steigen. Der Vermieter muss die Mieterhöhung ankündigen und den neuen Mietbetrag nennen. Der Mieter hat dann drei Monate Zeit, um die Erhöhung zu prüfen und zuzustimmen.

### Wie wird die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt?

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Durchschnittswert, der im Mietspiegel für die jeweilige Immobilie gilt. Der Mietspiegel wird von Gemeinden oder Interessenverbänden erstellt. Er enthält Angaben zu Mieten in verschiedenen Wohnlagen, Größen und Ausstattungen. Ist kein Mietspiegel vorhanden, kann der Vermieter auch drei vergleichbare Wohnungen als Referenz heranziehen.

### Mieterhöhung nach Modernisierung?

Eine Mieterhöhung nach einer Modernisierung ist nur zulässig, wenn diese Verbesserungen für den Mieter mit sich bringen. Der Vermieter darf acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen. Er muss

Ihre Ansprechpartner:

**Dr. Gerd Benner**

Leiter

Unternehmenskommunikation

Telefon (02 61) 4 98 - 11 00

**Christian Arns**

Abteilungsleiter

Konzernkommunikation

Telefon (02 61) 4 98 - 11 22

E-Mail [presse@debeka.de](mailto:presse@debeka.de)

**Datum 16. August 2023**

die Mieter vorab über die geplanten Maßnahmen informieren und nach Abschluss eine detaillierte Abrechnung vorlegen. Mieter können der Erhöhung widersprechen, wenn sie unangemessen hoch ist oder die Modernisierung nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

### **Was sind Staffel- oder Indexmietverträge?**

Staffel- oder Indexmietverträge sind Sonderformen des Mietvertrags, bei denen die Miete regelmäßig angepasst wird. Bei einer Staffelmiete wird die Miete in festen Zeitabständen um einen festen Betrag erhöht. Bei einer Indexmiete wird die Miete an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten – dem sogenannten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) des Statistischen Bundesamts – gekoppelt. Diese Verträge müssen schriftlich abgeschlossen werden und dürfen keine weiteren Mieterhöhungen zulassen.

### **Wie kann ich mich gegen eine Mieterhöhung wehren?**

Zunächst sollte man prüfen und vergleichen, worauf die Mieterhöhung beruht: Entspricht die Mieterhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete? Beruht sie auf einer Modernisierung? Wer Zweifel hat oder womöglich sogar Fehler entdeckt, sollte der Mieterhöhung widersprechen. Dennoch ist eine Beratung, wie man am besten vorgehen sollte, sinnvoll. Dafür bietet die Debeka Rechtsschutzversicherung ihren Kunden eine telefonische Rechtsberatung an.

Weitere Informationen zur Rechtsschutzversicherung unter [www.debeka.de](http://www.debeka.de).