



## Mieterhöhung

Wie eine Mieterhöhung unter welchen Voraussetzungen rechtlich zulässig ist

### Kurzübersicht des Artikels

- Eine Mieterhöhung kann nicht willkürlich erfolgen
- Richtwerte sind die gesetzliche Kappungsgrenzen oder die ortsübliche Vergleichsmiete
- Modernisierungen und Staffel- sowie Indexmietverträge bilden jedoch Ausnahmen

Wenn der Vermieter eine Mieterhöhung ankündigt, ist es meistens mit der guten Laune vorbei. Dieses gute Recht kann jedoch nicht willkürlich ausgeübt werden. Auch der Vermieter ist bei seinem Erhöhungsverlangen an das Gesetz gebunden.

Demnach kann der Vermieter die Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. Die Erhöhung ist jedoch an eine Kappungsgrenze gekoppelt. Demnach darf sich die Miete alle drei Jahre um nicht mehr als 20 % (seit Mietrechtsreform 2013 in manchen Städten auf 15 % beschränkt) erhöhen. Als Richtmaß gilt allerdings nicht die Kappungsgrenze, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Vermieter kann die Miete bei laufender Vermietung nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen, sondern lediglich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Führt der Vermieter an der Immobilie jedoch eine Modernisierung durch, so kann er einen Teil des Investitionsaufwandes als Mieterhöhung auf die Mieter umlegen. Dieses kann er auch dann tun, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete oder die Kappungsgrenze von 20 % durch die Erhöhung überschritten werden. Hat der Mieter einen Staffel- oder Indexmietvertrag abgeschlossen, greifen auch in diesen Fällen weder die Kappungsgrenze noch die ortsüblichen Vergleichsmiete.

Der Mieter hat jedoch auch ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 561 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), sollte er mit der Erhöhung nicht einverstanden sein.

### Copyright

Dieser Artikel dient der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

### Haftungsausschluss

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung zur Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

**Harling oHG - Immobilien und Treuhand**  
Marktallee 64  
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750  
Fax: +49-2501-8620

[info@harling.ms](mailto:info@harling.ms)  
[www.harling.ms](http://www.harling.ms)