



## **Mieterhöhung: Was ist erlaubt und was nicht?**

ARAG Mietrechts-Expertin Christina Gellert zum Thema Mieterhöhung

**Was viele Mieter nicht wissen: Es gibt einige berechtigte Gründe für Mieterhöhungen. Eines haben sie jedoch gemeinsam: Sie folgen ganz klaren Regeln. Als gesetzliche Grundlage für das Mietrecht und damit auch für Mieterhöhungen dient das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Einen Rundumblick zum Thema gibt die ARAG Mietrechts-Expertin Christina Gellert.**

### **Darf nicht jeder Vermieter selbst festlegen, wie hoch die Miete sein soll?**

**Christina Gellert:** Natürlich darf jeder Vermieter den Preis für seine Wohnung selbst festlegen, aber er muss sich hierbei auch an gewisse gesetzliche Regeln halten, damit die Mieten nicht durch die Decke schießen. Das regelt das Bürgerliche Gesetzbuch, vor allem die Paragraphen 557 bis 561.

### **Welche Fristen gibt es bei Mieterhöhungen zu beachten?**

**Christina Gellert:** Der Vermieter muss bei einer Mieterhöhung eine dreimonatige Ankündigungsfrist für eine Mieterhöhung beachten. Dieser „Countdown“ startet, sobald das Mieterhöhungsschreiben im Briefkasten des Mieters landet. In seinem Mieterhöhungsschreiben muss der Vermieter die Erhöhung der Miete begründen – beispielsweise, weil die Mieten in der Gegend ebenfalls gestiegen sind oder das Haus renoviert wurde. Aber Achtung: Die Mieterhöhung muss nachvollziehbar begründet sein, da andernfalls die Erhöhung unwirksam sein kann. Der Mieter wiederum muss die Zustimmungsfrist beachten, anderenfalls riskiert er eine Klage.

### **Um wie viel und wie oft darf die Miete angehoben werden?**

**Christina Gellert:** Mieten dürfen innerhalb von drei Jahren um 20 Prozent erhöht werden. Das ist die sogenannte Kappungsgrenze. In Gebieten mit hohem Druck auf dem Wohnungsmarkt liegt sie sogar noch niedriger, nämlich bei nur 15 Prozent in drei Jahren. Zusätzlich greift in bestimmten Gemeinden mit besonders hoher Wohnungsnot die sogenannte Mietpreisbremse, die die Miete bei neuen Verträgen auf eine bestimmte Obergrenze festlegt.

### **Können Mieter sich einfach weigern, die Mieterhöhung mitzugehen?**

**Christina Gellert:** Bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist die Zustimmung des Mieters grundsätzlich Pflicht. Zahlt dieser jedoch ohne Vorbehalt und über mehrere Monate die erhöhte Miete, kann bereits darin eine Zustimmung gesehen werden. Legt der Mieter allerdings sein Veto ein, kann der Vermieter die Erhöhung nur vor Gericht durchsetzen. Die Klage muss dann innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden, ansonsten wäre sie verfristet.

Macht der Vermieter eine Mieterhöhung geltend, kann der Mieter außerdem das Mietverhältnis außerordentlich mit einer Frist von zwei Monaten kündigen, denn für diesen Fall sieht das Gesetz ein Sonderkündigungsrecht vor.



Bei Streitigkeiten um eine Mieterhöhung, können ein Anwalt oder ein Mieterverein helfen und rechtlich beraten.

**Welche typischen Gründe gibt es für eine Mieterhöhung?**

**Christina Gellert:** Häufig wird die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst. Auch sind Modernisierungsmaßnahmen einer der Klassiker für Mietpreiserhöhungen, aber auch hier gibt es klare Regeln: Der Vermieter muss die höhere Miete beispielsweise durch Energieeinsparungen rechtfertigen können. Zudem kann eine Staffelmiete die Miete steigen lassen. In diesem Fall muss aber schon im Mietvertrag festgelegt worden sein, zu welchen Zeitpunkten und, um wie viel die Miete steigen wird.

Weitere interessante Informationen unter:

<https://www.arag.de/rechtsschutzversicherung/mietrechtsschutz/mietrecht-ratgeber/>

Sie wollen mehr von den ARAG Experten lesen oder hören? Schauen Sie hier:

<https://www.arag.com/de/newsroom/>



### **Ihre Ansprechpartnerin**

Jennifer Kallweit

Konzernkommunikation/Marketing ARAG SE

Pressereferentin

Telefon: 0211 963-3115 Fax: 0211 963-2220

E-Mail: [jennifer.kallweit@arag.de](mailto:jennifer.kallweit@arag.de) [www.arag.de](http://www.arag.de)

Sie möchten unsere Verbraucher-Informationen nicht mehr erhalten? Melden Sie sich [hier](#) ab.

**Die ARAG** ist das größte Familienunternehmen in der deutschen Assekuranz und versteht sich als vielseitiger Qualitätsversicherer. Sie ist der weltweit größte Rechtsschutzversicherer. Aktiv in insgesamt 19 Ländern – inklusive den USA, Kanada und Australien – nimmt die ARAG über ihre internationalen Niederlassungen, Gesellschaften und Beteiligungen in vielen internationalen Märkten mit ihren Rechtsschutzversicherungen und Rechtsdienstleistungen eine führende Position ein. Ihren Kunden in Deutschland bietet die ARAG neben ihrem Schwerpunkt im Rechtsschutzgeschäft auch eigene einzigartige, bedarfsorientierte Produkte und Services in den Bereichen Komposit und Gesundheit. Mit mehr als 5.000 Mitarbeitenden erwirtschaftet der Konzern ein Umsatz- und Beitragsvolumen von über 2,4 Milliarden €.

**ARAG SE** ARAG Platz 1 · 40472 Düsseldorf **Aufsichtsratsvorsitzender** Dr. Dr. h. c. Paul-Otto Faßbender

**Vorstand** Dr. Renko Dirksen (Sprecher) · Dr. Matthias Maslaton · Wolfgang Mathmann · Dr. Shiva Meyer · Hanno Petersen · Dr. Joerg Schwarze

**Sitz und Registergericht** Düsseldorf · HRB 66846 · USt-ID-Nr.: DE 119 355 995