Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

Mieterhöhung

Die folgenden Informationen beziehen sich auf freifinanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet München (der Landkreis München zählt nicht dazu).

Bei Fragen zu einer Erhöhung der Miete bei Sozialwohnungen wenden Sie sich bitte an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Welche Möglichkeiten der Mieterhöhungen gibt es?

- Erhöhung der Grundmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB (siehe unten)
- Mieterhöhung nach erfolgter Modernisierung (§ 559 BGB)
- Erhöhung der Vorauszahlungen/Pauschalen auf vertraglich vereinbarte Betriebs- und Heizkosten (§ 560 BGB).
- Mieterhöhungen, die nur bei vertraglicher Vereinbarung möglich sind:
  - Staffelmieterhöhung (§ 557 a BGB)
  - Indexmietenerhöhung (§ 557 b BGB)

Bitte beachten Sie, dass sich die folgenden Ausführungen nur auf die Erhöhung der Grundmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete beziehen.

1 Bis wann muss einer Mieterhöhung zugestimmt werden?

Zusätzlich zum Zugangsmonat der Mieterhöhung hat die Mieterin / der Mieter zwei Monate lang Zeit, diese zu prüfen und bei deren Rechtswirksamkeit zuzustimmen. Die erhöhte Miete wird dann zum nächsten Monatsersten fällig.

2 Wie muss eine Mieterhöhung begründet werden?

Da in München ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, ist eine Mieterhöhung für eine freifinanzierte Mietwohnung mit dem Mietspiegel für München zu begründen (§ 558 a Abs. 2 BGB). Fehlt diese Begründung, muss der Mieterhöhung nicht zugestimmt werden.
Sie können Ihre ortsübliche Vergleichsmiete unter www.mietspiegel-muenchen.de selbst berechnen. Sollten Sie Probleme haben, sind wir Ihnen gerne behilflich. Hierzu benötigen wir einen von Ihnen ausgefüllten Wohnungsbeschreibungsbogen oder Sie vereinbaren einen Termin mit uns.

3 Wie hoch kann eine Mieterhöhung ausfallen?

Eine Mieterhöhung wird durch die Kappungsgrenze und die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt.

- Kappungsgrenze: Innerhalb von 3 Jahren darf die Grundmiete im Stadtgebiet Münchens um maximal 15 % erhöht werden (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB).
- Obergrenze ortsübliche Vergleichsmiete: Eine Erhöhung der Grundmiete ist nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die entweder durch ein Sachverständigengutachten oder durch den Mietspiegel für München ermittelt wird, zulässig.

4 Wie oft darf die Grundmiete steigen?

Erst nach Ablauf der Jahressperrfrist von 12 Monaten (§ 558 Abs. 1BGB) darf eine neue Mieterhöhung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zustimmungsfrist geltend gemacht werden.

5 Welche Form muss eine Mieterhöhung einhalten?

- Sie ist in Textform (z.B. E-Mail, Fax, Brief) zu erklären.
- Bei Bevollmächtigung einer anderen Person zur Mieterhöhung sollte eine Originalvollmacht beiliegen. Lassen Sie sich bitte beraten.

6 Wie kann der Mieterhöhung zugestimmt werden?

- Entspricht die Mieterhöhung den gesetzlichen Vorschriften, hat die Mieterin / der Mieter zuzustimmen. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt sich eine schriftliche Zustimmung.
- Möglich ist auch eine Teilzustimmung.

7 Was kann passieren, wenn der Mieterhöhung nicht zugestimmt wird?

Stimmt die Mieterin / der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf der Zustimmungsfrist zu, muss die Vermieterin / der Vermieter innerhalb von drei Monaten klagen, um die Mieterhöhung durchzusetzen.

Bitte beachten Sie, dass dieses Infoblatt keine rechtsverbindliche Beratung darstellt. Haben Sie weitere Fragen, so wenden Sie sich bitte an unsere Beratungshotline unter der Telefonnummer 089 233-40057 oder vereinbaren Sie einen unentgeltlichen Termin unter der Telefonnummer 089 233-40200, um Ihre Mieterhöhung anhand der Unterlagen prüfen zu lassen.