

Möglichkeiten der Mieterhöhung

Maklerin Yvonne Laage gibt einen kleinen Maßnahmen-Überblick für Vermieter

Vermietern stellt sich die Frage, welche Möglichkeiten ihnen für Mieterhöhungen zur Verfügung stehen. Hier die wichtigsten Varianten im Überblick:

1. Automatische Mieterhöhungen: Staffelmiete und Indexmiete:

Bereits beim Abschluss des Mietvertrags können Vermieter zukünftige Mieterhöhungen regeln. Bei der Staffelmiete wird eine regelmäßige Erhöhung zu festgelegten Zeitpunkten vereinbart. Dies

„Ein offenes Gespräch über die Marktentwicklung führt oft zu Verständnis und Zustimmung.“

schafft Planungssicherheit für beide Parteien. Die Indexmiete orientiert sich an der Inflationsrate. Steigt sie, darf die Miete angepasst werden, fällt sie, muss auch die Miete gesenkt werden. Beide Modelle sind im ländlichen Raum noch wenig verbreitet. Wichtig: Wurde eine dieser Varianten ver-

einbart, ist eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete ausgeschlossen.

2. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete:

Eine der häufigsten Methoden ist die Mieterhöhung auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete. Grundlage ist der Mietspiegel der Gemeinde – wobei im Landkreis nur Stade und Buxtehude derzeit einen Mietspiegel haben. Alternativ können drei vergleichbare Wohnungen (auch

aus dem eigenen Bestand) herangezogen werden. Dabei gelten folgende Regeln: Die Miete darf in drei Jahren maximal um 20 Prozent steigen, in angespannten Märkten nur um 15 Prozent. Seit der letzten Erhöhung müssen zwölf Monate vergangen sein, und die Mieterhöhung muss schriftlich begründet werden. Mieter können die Erhöhung prüfen und innerhalb von zwei Monaten zustimmen oder widersprechen.

3. Mieterhöhung nach Modernisierung: Nach Modernisierungen, die den Wohnwert steigern oder Energie einsparen, können bis zu acht Prozent der Modernisierungskosten jährlich auf die

Miete umgelegt werden. Allerdings müssen Modernisierungen vorher angekündigt werden. Reine Instandhaltungen berechtigen hingegen nicht zu einer Erhöhung. Mieter können Härteeinwände geltend machen.

Praxistipp: Wer ein gutes Verhältnis zu seinen Mietern hat, spricht direkt mit ihnen – insbesondere, wenn lange keine Erhöhung erfolgt ist. Ein offenes Gespräch über die Marktentwicklung führt oft zu Verständnis und Zustimmung.

(Hinweis: Dies ist keine Rechtsberatung. Für rechtliche Fragen wenden sich Interessierte bitte an einen Mietrechtsanwalt.)



*Maklerin
Yvonne Laage
äußert sich
hier zu aktuellen
Themen
der Immobilien-
wirtschaft.*



Buxtehuder Straße 15 • Apensen
Telefon 0 41 67 / 6 99 75 06
www.laage-immobilien.de