

Carsten Wilke

Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete

- Kurzschrift

Impressum

Autor
Carsten Wilke
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Anwaltskanzlei Wilke & Coll.

© 2015 Carsten Wilke
Alle Rechte vorbehalten.

Nachdruck, auch auszugsweise, verboten.

Kein Teil dieses Werkes darf außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne schriftliche Einwilligung des Autors in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutzgesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürfen.

Eine Haftung für die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen kann trotz sorgfältiger Prüfung vom Autor nicht übernommen werden.

Inhalt

Impressum	2
Erhöhung auf die ortsübliche Miete gem. § 558 BGB	4
Index	10

Erhöhung auf die ortsübliche Miete gem. § 558 BGB

Einleitung

Ziel des § 558 BGB ist die Möglichkeit für den Vermieter, die Miete auf die ortsübliche Miete zu erhöhen.

Zu beachten ist hierbei zum einen die Kappungsgrenze von 20% und zum anderen die Jahressperfrist.

Nach der Kappungsgrenze darf eine Mieterhöhung jeweils um maximal 20% in Bezug auf einen Zeitraum von 3 Jahren erhöht werden und zum anderen ist eine Mieterhöhung nur einmal im Jahr möglich.

Nach der „Mietpreisbremse“ 2014 kann die Kappungsgrenze in einigen räumlichen Bereichen auf 15% reduziert sein (Beispiel: Frankfurt am Main).

PRAXISTIPP

Die Jahressperfrist führt dazu, dass eine Mieterhöhung erst nach Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten der letzten Mieterhöhung erklärt werden kann. Da eine Mieterhöhung erst nach drei Monaten wirksam wird, greift die neue Mieterhöhung daher erst 15 Monate nach der letzten Mieterhöhung.

Die Ortsüblichkeit einer Miete ist anhand von 3 Alternativen zu ermitteln:

1. Zum einen kann auf einen Mietspiegel zurückgegriffen werden, soweit ein solcher für die Region, in welchem sich das Mietobjekt befindet, vorliegt. Hierbei handelt es sich um die einfachste Möglichkeit einer Mieterhöhung nach § 558 BGB.
2. Eine zweite Möglichkeit, welche ebenfalls kostengünstig ist, aber andererseits zeitaufwendig oder zumindest entsprechende Kontakte zu anderen Vermietern voraussetzt, ist die Mieterhöhung anhand von drei Vergleichswohnungen.
3. Die letzte Möglichkeit besteht darin, ein Sachverständigengutachten erstellen zu lassen. Die Kosten eines solchen Sachverständigengutachtens können jedoch nicht auf den Mieter umgelegt werden. Es handelt sich insoweit um eine kostenintensive Möglichkeit, welche erst als letzte in Betracht gezogen werden sollte.

Erste Schritte zur Mieterhöhung

Vor einer Mieterhöhung sollten zunächst sämtliche Informationen gesammelt werden.

Zunächst ist die Wohn-/Nutzfläche des Mietobjektes zu ermitteln. Hierbei kommt es auf die tatsächliche Fläche an und nicht auf die, welche im Mietvertrag angesetzt ist. Soweit die tatsächliche Fläche geringer ist, als die im Mietvertrag angegebene Fläche, wird diese zugrunde gelegt. Andernfalls ist jedoch eine Begrenzung durch die im Mietvertrag angegebene Fläche gegeben.

PRAXISTIPP

Es ist demnach vor der Durchsetzung einer Mieterhöhung zu prüfen, ob die tatsächliche Wohnfläche mit der des Mietobjektes einigermaßen übereinstimmt. Andernfalls kann sich im Laufe des Rechtsstreits herausstellen, dass die tatsächliche Wohnfläche sogar geringer ist als im Mietvertrag und im schlimmsten Fall könnte bei einer Unterschreitung von 10% sogar ein Mietminderungsanspruch in dieser Größenordnung für den Mieter entstehen. Dies wäre sogar innerhalb der Verjährungsfrist von 3 Jahren rückwirkend möglich. Zumindest wäre jedoch durch die Feststellung einer tatsächlich niedrigeren Wohnflächenanzahl im Rahmen der Nebenkostenabrechnung entsprechendes zu berücksichtigen.

Weiterhin sind noch die Wohnungsmerkmale nach dem Mietspiegel zu ermitteln. Gem. § 558 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten Jahren vereinbart war.

PRAXISTIPP

Es empfiehlt sich grundsätzlich, die Merkmale des Mietspiegels der nächst größeren Stadt heranzuziehen, um die wesentlichen Wohnungsmerkmale zu ermitteln.

Erhöht wird stets die bisher gezahlte Kaltmiete.

Es ist insoweit zunächst die Mietstruktur zu ermitteln:

Zu trennen ist einerseits zwischen einer Kaltmiete mit Nebenkostenvorauszahlungen oder einer separat ausgewiesenen Pauschale für die Nebenkosten und andererseits einer Bruttowarmmiete oder Teilinklusive, welche die Nebenkosten ohne separate Ausweisungen in der Miete zumindest teilweise beinhaltet.

Bei der Teilinklusive ist dann der Anteil für die Nebenkostenanteile rechnerisch herauszurechnen und auf die Nettomiete bei der Begründung der Mieterhöhung Bezug zu nehmen.

BEISPIEL

Wenn laut Mietvertrag eine Teilinklusive zum Beispiel in Höhe von Euro 600,00 vereinbart ist, muss zunächst ermittelt werden, welcher Anteil dieses Betrages auf die Nebenkosten entfällt. Dies kann ermittelt werden durch Einsicht in die Rechnungen zu den Nebenkosten des Objektes und Umlage auf die einzelne Wohnung. Prinzipiell muss also der Vermieter eine „interne“ Nebenkostenabrechnung erstellen. Wenn dann in diesem Beispielfall monatlich ein Anteil in Höhe von Euro 100,00 für die Nebenkosten ermittelt würde, wäre Basis für die Mieterhöhung eine Miete in Höhe von Euro 500,00.

PRAXISTIPP

Am letzten Beispiel wird deutlich, wie nachteilig die Vereinbarung einer Teilinklusive für eine spätere Mieterhöhung ist. Im Falle eines Rechtsstreits muss nämlich ein Vermieter nicht nur die Voraussetzungen der Mieterhöhung beweisen, wie bei jeder Mieterhöhung, sondern der Vermieter muss auch noch gerichtlich die Angemessenheit der Ermittlung des Nebenkostenanteils durchsetzen. Der Mieter wird einwenden, dass der Nebenkostenanteil bei der Teilinklusive höher ist, so dass der eigentliche Mietanteil niedriger ist. Hierdurch könnte der Mieter versuchen, durchzusetzen, dass die Kappungsgrenze von 20% bei einem niedrigeren Betrag liegt.

Ausgangsmiete der Mieterhöhung ist die zuletzt vereinbarte Miete, welche 3 Jahre vor dem beabsichtigten Inkrafttreten der nun zu erstellenden Mieterhöhung liegt.

Läuft der Mietvertrag noch keine 3 Jahre, ist die Ausgangsmiete die Niedrigste seit Vertragsabschluss.

Weiter zu beachten ist die so genannte Jahressperrfrist. Ein zu früh gestelltes Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam.

Zu beachten ist, dass die Jahressperrfrist ab dem Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung gilt.

Da eine Mieterhöhung nach Zustellung erst 3 Monate später wirksam wird, muss diese also 15 Monate zuvor zugegangen sein.

PRAXISTIPP

Teilweise lässt die Rechtsprechung Zuschläge zur ortsüblichen Miete zu. Zu nennen sind hier z. B.: Der Vermieter trägt die Schönheitsreparaturen. Teilgewerbliche Nutzung ist mietvertraglich zugelassen. Untervermietung ist erlaubt. Die Wohnung ist von Vermieterseite zumindest teilweise möbliert.

Hierbei ist jedoch in der Praxis relativ schwierig zu ermitteln, inwieweit ein Zuschlag zur ortsüblichen Miete möglich ist.

Zu den einzelnen Begründungsmöglichkeiten der Mieterhöhung:

Mietspiegel

Der Mietspiegel ist für den Vermieter die preisgünstigste Art der Begründung. Die Begründung mit einem Sachverständigengutachten hingegen ist kostenintensiv. Die Kosten hierfür liegen in der Regel schnell zwischen EUR 500,00 und maximal EUR 2.000,00 und sind nicht erstattungsfähig.

PRAXISTIPP

Zu warnen ist vor sogenannten "Kurzgutachten". Solche sind oftmals nicht ausreichend begründet und daher weitgehend wertlos.

Es gibt verschiedene Arten von Mietspiegeln.

Die meisten sind in tabellarischer Form dargestellt.

Zu trennen ist wiederum zwischen dem einfachen Mietspiegel und dem qualifizierten Mietspiegel. Bei dem einfachen Mietspiegel ist allerdings keine Vermutung der Richtigkeit gegeben, anders als bei dem qualifizierten Mietspiegel.

Es handelt sich bei letzterem um einen Mietspiegel, welcher

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde,
1. von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
2. nach zwei Jahren durch Stichproben oder Preisindex fortgeschrieben wurde und
3. alle vier Jahre neu erstellt wird.

Sachverständigengutachten

Sollte man dennoch einen Sachverständigen beauftragen wollen, so empfiehlt sich, einen solchen über die Industrie- und Handelskammer zu ermitteln und darauf zu achten, dass der Gutachter „öffentlich bestellt und vereidigt“ sein sollte. Andernfalls ist das Gutachten für eine Mieterhöhung nicht anwendbar.

PRAXISTIPP

Sachverständige finden Sie unter www.ihk.de

Die folgenden Punkte sollten bei jeder Mieterhöhung geprüft werden:

- Sind sämtliche Vermieter und Mieter des Objektes genannt? Sind z. B. auch bei der GbR alle Gesellschafter benannt?

- Ist ein Vertretungsverhältnis auf Absenderseite offen gelegt? Im Fall einer Vertretung ist unbedingt eine Originalvollmacht beizufügen. Andernfalls kann der Mieter die Mieterhöhung zurückweisen.
- Sind die Ausgangsmiete und die Höhe der geforderten Miete unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze richtig angesetzt?
- Ist eine Begründung für die Mieterhöhung in nachvollziehbarer Weise dargestellt?
- Ist die Zustimmungserklärung zur Mieterhöhung aufgefordert worden?
- Ist die Textform eingehalten?

Der Mieterhöhungserklärung sollte im Falle einer Vertretung stets eine **Originalvollmacht** beigelegt werden.

Soweit die Mieterhöhung mit einem Sachverständigengutachten begründet wird, ist dieses in einfacher Kopie beizufügen.

Im Falle der Begründung der Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen ist die Liste der Vergleichswohnungen beizufügen. Die Liste muss die Wohnungen exakt bezeichnen. Teilweise fordert die Rechtsprechung, dass die Wohnung so genau bezeichnet wird, dass der Mieter sogar bei dem Mieter der Vergleichswohnung klingeln können muss.

Die Vergleichswohnung muss auch vergleichbar sein. Nicht vergleichbar sind zum Beispiel

- eine Souterrainwohnung und eine Dachgeschosswohnung,
- eine 1-Zimmer-Wohnung und eine 4-Zimmer-Wohnung,
- eine Wohnung an einer stark befahrenen Straße und eine in einer ruhigen Wohnlage etc.

Reaktionsmöglichkeiten des Mieters - Gegenreaktion des Vermieters

Zunächst wird der Mieter sämtliche oben genannten Prüfungspunkte ebenfalls durch einen Rechtsanwalt oder einen Mieterschutzverein prüfen lassen.

Insoweit sind sämtliche Formalitäten einzuhalten und zu denken ist besonders an

- die richtige Wohnflächenangabe,
- richtige Einordnung im Mietspiegel bzw.
- Begründung durch Sachverständigengutachten oder Vergleichswohnung,
- der Nachweis des Zugangs,
- die Prüfung der Ausgangsmiete und
- die Nachvollziehbarkeit der Berechnung der Mieterhöhung.

Der Mieter kann, wenn das Mieterhöhungsschreiben formal in Ordnung ist, auch eine Teilzustimmung abgeben, wenn zum Beispiel lediglich teilweise falsch berechnet wurde.

Eine Teilzustimmung durch den Mieter kommt z. B. in Betracht, wenn die Kappungsgrenze nicht eingehalten wurde oder die Ausgangsmiete falsch berechnet wurde.

Zu berücksichtigen ist, dass gem. § 558 BGB der Vermieter lediglich die "Zustimmung" zur Mieterhöhung verlangen kann.

Die einfache Zahlung der Miete bedeutet nicht automatisch auch eine Zustimmung zur Mieterhöhung. Eine solche Zustimmung muss der Mieter ausdrücklich schriftlich erklären.

PRAXISTIPP

Soweit ein Mieter ohne die Zustimmungserklärung abzugeben einfach die höhere Miete entrichtet, ist hierin keine Zustimmung zur Mieterhöhung gegeben. Ein gut beratener Mieter könnte daher die Mieterhöhung einfach durch Zahlung umsetzen und nach Ablauf der Klagefrist des Vermieters die überzahlte Miete wieder verrechnen und lediglich die bisherige Miete weiter entrichten. Das Mieterhöhungsverlangen hätte sich dann erledigt und der Vermieter müsste ein komplett neues Mieterhöhungsverfahren durchführen. Es ist daher immer darauf zu achten, den Mieter auch wirklich zu einer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmungserklärung zu bewegen. Am besten fügt man für den Mieter ein Doppel der Mieterhöhungserklärung mit der Bitte um Gegenzeichnung bei.

PRAXISTIPP

Grundsätzlich können Mietminderungsrechte eines Mieters bei Vorliegen von Mietmängeln verirken, wenn dieser z. B. in Kenntnis eines Mangels die Miete ohne Vorbehalt über einen Zeitraum von über 6 Monaten weiter entrichtet. Wenn allerdings der Mieter einer Mieterhöhung zustimmt, führt dies dazu, dass Mietminderungsrechte wieder aufleben. Bei erheblich mangelbehafteten Objekten empfiehlt sich daher, vor Einleitung eines Mieterhöhungsverlangens eine sorgfältige Abwägung vorzunehmen, ob die Mieterhöhung nicht gegebenenfalls durch wieder auflebende Mietminderungsrechte kompensiert werden könnte.

Das Zustimmungsverlangen nach § 558 BGB gibt gem. § 561 BGB dem Mieter die Möglichkeit einer Kündigung. Wenn also eine längere Mietvertragslaufzeit wirksam durch wechselseitigen Kündigungsverzicht vereinbart ist, könnte die Mieterhöhung dazu führen, dass der Mieter das Mietverhältnis aufgrund der Mieterhöhung kündigt. Auch dieses ist vor Einleitung eines Mieterhöhungsverlangens zu prüfen.

PRAXISTIPP

Der Vermieter sollte also stets vor Erklärung einer Mieterhöhung prüfen, ob eine längere Mietzeit vereinbart ist und ob eine Kündigung des Mieters wegen einer Mieterhöhung dazu führen könnte, dass das Mietobjekt dann eventuell –je nach Marktlage- längere Zeit leer stehen könnte, wodurch die Erklärung der Mieterhöhung im Ergebnis zu erheblichem Schaden geführt hätte.

Index

- Ausgangsmiete der Mieterhöhung 6
- Begründungsmöglichkeiten der Mieterhöhung 6
- Bruttowarmmiete 5
- Erhöhung auf die ortsübliche Miete gem. § 558 BGB 4
ihk 7
- Jahressperfrist 4, 6
- Kaltmiete mit Nebenkostenvorauszahlungen 5
- Kappungsgrenze 4
- Klagefrist 9
- Kurzgutachten 7
- Mieterhöhungserklärung 8
- Mieterhöhungsverfahren 9
- Mietminderungsanspruch 5
- Mietminderungsrechte
 - Verwirkung 9
- Mietpreisbremse 4
- Mietspiegel 4, 7
- Ortsüblichkeit einer Miete 4
- Pauschale 5
- Sachverständigen 7
- Sachverständigengutachten 4
- Teilklausivmiete 5
- teilweise möbliert 6
- Vergleichswohnung 8
- Vergleichswohnungen 4
- Wohn-/Nutzfläche des Mietobjektes 4
- Wohnungsmerkmale 5
- Zuschläge zur ortsüblichen Miete 6
- Zustimmungsverlangen nach § 558 BGB 9