

Es gibt nur wenige Bereiche, in denen so widersprüchliche Interessen aufeinander treffen wie bei der Mieterhöhung. Sie haben Anspruch auf eine vernünftige Rendite Ihres Kapitals. Andererseits ist der Mieter natürlich daran interessiert, so günstig wie möglich zu wohnen. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass viele Mieterhöhungsverfahren vor dem Gericht enden. Da der Gesetzgeber hier einige Regularien – zugunsten des Mieters – festgelegt hat, kommt es dort leider immer wieder vor, dass der Vermieter das Nachsehen hat.

Nach der Mietrechtsreform wurden die verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen bezüglich des Mietrechts weitgehend im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zusammengefasst. Die Vorschriften, die bei Beachtung der Mieterhöhung bei Wohnraum zu beachten sind, finden Sie in den Paragrafen 557 bis 561. Dabei geht es hier um „richtige“ Mietverhältnisse. Die Regelungen betreffen laut § 549 BGB nicht



- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim.

Außerdem gelten für preisgebundenen Wohnraum abweichende Bestimmungen.

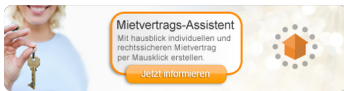


Sie können mit Ihrem Mieter grundsätzlich die Mieterhöhungen bereits im Mietvertrag regeln. Im Allgemeinen geschieht dies aber nur bei Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557a BGB) oder einer Indexmiete (§ 557b BGB).



Bei der Staffelmiete wird im Mietvertrag exakt festgelegt, wann die Miete um wie viel Euro angehoben wird. Dabei sind folgende Regeln zu beachten:

- Der Erhöhungsbetrag oder die neue Miete muss in einem Geldbetrag ausgewiesen werden, eine Angabe in Prozent ist nicht zulässig (§ 557a Abs. 1 BGB).
- Neben der vereinbarten Staffelmiete ist eine zusätzliche Mieterhöhung nach den Paragrafen 558 bis 559b BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) ausgeschlossen (§ 557a Abs. 2 BGB).
- Eine Mieterhöhung ist jeweils frühestens nach einem Jahr möglich (§ 557a Abs. 2 BGB).
- Das Kündigungsrecht des Mieters kann maximal für vier Jahre ausgeschlossen werden (§ 557a Abs. 3 BGB).



Sie können auch mit Ihrem Mieter eine sogenannte Indexmiete vereinbaren. Dabei richtet sich die Mieterhöhung nach dem vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung der privaten Haushalte in Deutschland.

Tipp: Den „Preisindex für die Lebenshaltung der privaten Haushalte in Deutschland“ finden Sie im Internet. Öffnen Sie zunächst die Seite www.destatis.de. In der linken Spalte suchen Sie unter Themen den Begriff „Preise“ und klicken darauf. Es öffnet sich eine Liste, in der Sie dann auf „Verbraucherpreise“ klicken. Nun finden Sie auf der Seite unten in der Mitte den Bereich „Ausgewählte Tabellen“. Hier klicken Sie auf „Verbraucherpreisindex insgesamt und nach 12 Abteilungen“. Ausschlaggebend ist der Verbraucherpreisindex insgesamt.

Auch beim Indexmietvertrag sind einige Regeln zu beachten:

- Die Indexmiete muss schriftlich vereinbart werden (§ 557b Abs. 1 BGB).
- Die Miete muss immer mindestens ein Jahr konstant bleiben. Ausgenommen sind hiervon Mieterhöhungen bei Modernisierungsmaßnahmen, wenn die baulichen Maßnahmen aufgrund von Umständen nötig geworden sind, für die der Vermieter nichts konnte (§ 557b Abs. 2 BGB).
- Die Anhebung der Miete muss in Textform angekündigt werden. Die Ankündigung muss mindestens die eingetretene Änderung des Preisindexes, die alte und neue Miete oder die Erhöhung in Form eines Geldbetrages beinhalten. Eine Angabe, um wie viel Prozent die Miete angehoben wird, ist nicht zulässig (§ 557b Abs. 3 BGB).
- Die erhöhte Miete ist ab dem übernächsten Monat des Zugangs der Ankündigung fällig (§ 557b Abs. 3 BGB).



Normalerweise wird die Mieterhöhung nicht mehr im Mietvertrag geregelt. Es gelten deshalb die gesetzlichen Bestimmungen ab § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete). Grundsätzlich gilt, dass es keine Vorschrift für automatisierte Mieterhöhungen gibt und eine Kündigung ausgeschlossen ist, wenn sie lediglich dazu dient, eine Mieterhöhung durchzusetzen. Für die Mieterhöhung benötigen Sie die Zustimmung des Mieters. Hierauf haben Sie – wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, auf die wir noch eingehen – einen Anspruch. § 558b BGB Absatz 2 sagt eindeutig:

„Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.“

Voraussetzungen für ein Mieterhöhungsverlangen

Um vom Mieter eine Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen zu können, müssen drei Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die Miete muss vor dem Zeitpunkt, zu dem die Veränderung eintreten soll mindestens 15 Monate unverändert sein. Das Mieterhöhungsverlangen darf erst gestellt werden, wenn die Miete mindestens 12 Monate unverändert war (Zeitklausel).
- Nach der Mieterhöhung darf die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten (Vergleichsklausel).
- Die Miete darf innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % angehoben werden (Kappungsklausel).

Die Zeitklausel

Nach § 558 Abs. 1 BGB dürfen Sie das Mieterhöhungsverlangen frühestens 12 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses beziehungsweise der letzten Mieterhöhung an den Mieter richten. Die Mieterhöhung selbst darf aber erst wirksam werden, wenn die Miete mindestens 15 Monate konstant blieb.

Beispiel

Beginn des Mietverhältnisses: 1. Mai

Mieterhöhungsverlangen an den Mieter: frühestens im Mai des Folgejahres

Mieterhöhung wird wirksam: frühestens zum August des Folgejahres

Nach § 558 Absatz 2 BGB darf die Miete nach der Erhöhung die üblichen Entgelte innerhalb der Gemeinde oder innerhalb vergleichbarer Gemeinden für vergleichbaren Wohnraum nicht überschreiten. Dabei wird nicht nur die Größe der Wohnung zugrunde gelegt. Auch Art, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit spielen hier eine Rolle. Zugrunde gelegt werden bei dem Vergleich die in den letzten vier Jahren vereinbarten Mieten. Erhöhungen der Betriebskosten und Wohnraum, dessen Miethöhe gesetzlich oder wegen Förderzusagen festgelegt wurden, bleiben hierbei unberücksichtigt.

Nach § 558a BGB stehen Ihnen für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vier verschiedene Beweismittel zur Verfügung:

- der Mietspiegel oder qualifizierte Mietspiegel,
 - die Mietdatenbank,
 - das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
 - die Nennung von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen.
-

Wenn Sie von Ihrem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, müssen Sie belegen, dass die Mieterhöhung gerechtfertigt ist. Eines der Beweismittel ist hier der Mietspiegel, der immer noch von den Gerichten bevorzugt anerkannt wird. Dies gilt zumindest für den qualifizierten Mietspiegel (darauf gehen wir noch genauer ein).



Für einige Aufregung hat ein Urteil des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg gesorgt, in dem das Gericht den für Berlin gültigen Mietspiegel nicht akzeptierte (siehe auch <https://www.hausblick.de/community/blog/item/2003-amtsgericht-kippt-qualifizierten-mietspiegel>). Hier muss man aber beachten, dass es sich um eine Entscheidung handelt, die zunächst nur für den verhandelten Fall beziehungsweise das damit zusammenhängende Urteil von Bedeutung ist. Es ändert sich deshalb derzeit nichts an der Bedeutung des Mietspiegels.

Nach § 558c BGB ist der Mietspiegel „eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist“. Der Mietspiegel kann sowohl für eine Gemeinde, Teile einer Gemeinde oder mehrere Gemeinden gelten.

Der Mietspiegel soll nach dem Gesetz alle zwei Jahre angepasst werden. Eine Verpflichtung für die Gemeinden ergibt sich aber hieraus nicht. Auch über die Art und Weise wie ein Mietspiegel erstellt wird, sagt der Gesetzgeber nichts aus. Der Mietspiegel ist in den meisten größeren Städten mittlerweile eine ständige Einrichtung, allerdings gibt es nach wie vor keine Verpflichtung, ihn zu erstellen, um damit ein Mittel zur Begründung der Mieterhöhung zu schaffen.

Der qualifizierte Mietspiegel

Neben dem Mietspiegel nach § 558c BGB gibt es auch den sogenannten qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB. Danach ist ein qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden. Gegenüber dem "normalen" Mietspiegel sind die Bestimmungen für den qualifizierten Mietspiegel sehr viel konkreter. Entsprechend verbindlicher sind die Angaben in einem solchen qualifizierten Mietspiegel. Die Kommunen sind allerdings nicht verpflichtet, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Wichtig

Liegt jedoch ein solcher Mietspiegel vor, hat dieser als Begründung für eine Miete Vorrang vor anderen Methoden (Vergleichsmieten von anderen Wohnungen, Sachverständigengutachten oder dem einfachen Mietspiegel).

Im Mietspiegel werden die möglichen Mieten in Spannen (von – bis) angegeben. Diese Spannen werden regelmäßig durch die so genannte Hilfe zur Spanneneinordnung ergänzt. Bei diesen Hilfen handelt es sich um Aufstellungen von Kriterien, nach denen eine Wohnung als besser oder schlechter gegenüber dem Mittelwert des Spiegels eingestuft werden. Der höchste Spannenwert gilt für eine Wohnung auf die alle positiven Eigenschaften zutreffen, der niedrigste Wert für Wohnungen die alle negativen Kriterien erfüllen. Zusätzlich können auch Ausnahmen festgelegt werden, bei denen eine Abweichung von der ausgewiesenen Spanne zugelassen werden.

Wichtig

Hierbei muss berücksichtigt werden, dass diese Hilfen zur Spanneneinordnung nicht zum amtlichen Teil eines qualifizierten Mietspiegels gehören. Das hier häufig verwendete Punkteschema ist auch bei Gerichten nicht unumstritten. Die Gerichte behalten sich deshalb vor, darüber zu entscheiden ob zur Prüfung der Spanneneinordnung ein Gutachten erforderlich ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist ein Begriff des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Im § 558 Abs. 2 heißt es: „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“

Wie ist ein Mietspiegel aufgebaut?

Es gibt keine genaue Vorschrift, wie der Mietspiegel gestaltet werden muss. Bestimmte Eckpunkte lassen sich jedoch in jedem Mietspiegel finden. Hierzu gehören:

- Wohnungsgröße
- Gebäudebeschaffenheit
- Alter der Immobilie

- Qualitative Wohnungsausstattung
- Energetischer Stand der Wohnung
- Lage

In dieser Spanne kann die Mieterhöhung liegen

Wenn die anderen Kriterien bezüglich einer Mieterhöhung eingehalten werden (z. B. Kappungsgrenze und Zeitraum zur letzten Mieterhöhung) gibt Ihnen der Mietspiegel verschiedene Preisspannen vor, an denen Sie sich orientieren können. Je nachdem wie viele der vorgegebenen Kriterien (siehe oben) positiv oder negativ erfüllt werden, wird meist eine untere, mittlere und obere Preisspanne vorgegeben. Die niedrigste Spanne kommt beispielsweise zum Zuge, wenn lediglich negative Kriterien für die Wohnung gelten.

Wo kann ich den Mietspiegel bekommen?

Viele Kommunen haben den Mietspiegel in die Homepage im Internet eingebaut. Dort muss meist nur die Adresse und das Baujahr des Gebäudes eingegeben werden, um an die entsprechenden Daten zu gelangen. Andere Kommunen bieten den kompletten Mietspiegel zum Download (Herunterladen) an.

Nutzen Sie den Mietspiegel der Nachbargemeinde!

Wenn Ihre Gemeinde über keinen Mietspiegel verfügt heißt das nicht, dass Sie diese preiswerte Möglichkeit zur Begründung Ihres Mieterhöhungsverlangens nicht doch einsetzen können. Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil festgestellt, dass auch der Mietspiegel einer Nachbargemeinde genutzt werden darf, um das berechtigte Interesse an einer Mieterhöhung zu begründen. Allerdings ist das nur möglich, wenn die beiden Gemeinden vergleichbar sind. Dies muss in jedem Fall für das Mietniveau der Kommunen zutreffen (BGH-Urteil vom 16.06.2010, Aktenzeichen VIII ZR 99/09). In diesem Urteil wird übrigens auch die Beweiskraft des einfachen Mietspiegels noch einmal unterstrichen. Man könne, so die Richter, auch bei einem einfachen Mietspiegel davon ausgehen, dass dieser zutreffende Indizien liefere, nach denen die Miete angepasst werden kann. Ist der Mieter hier anderer Meinung, muss er die Indizien entkräften.

Die Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank (§ 558e BGB) ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen. Vorgesehen als eine Art „elektronischer Mietspiegel“ soll die Mietdatenbank einen raschen Überblick über die jeweils vor Ort geltenden ortsüblichen Vergleichsmieten verschaffen. Allerdings scheint sich dieses Vergleichsmittel nur sehr zögerlich durchzusetzen. Obwohl einige Kommunen inzwischen über Mietdatenbanken verfügen, wird doch der Mietspiegel bevorzugt.

Diese eher negative Einstellung hat ihren Grund sicher auch darin, dass sich die mit der Errichtung und dem Betrieb einer solchen Datenbank verbundenen Kosten nur schwer mit dem Nutzen begründen lassen. Dies vor allem, weil die Aussagekraft und Verwendbarkeit als Beweismittel vor Gericht gegenüber dem Mietspiegel eher gering eingestuft werden müssen. Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber auch offen lässt, wie eine entsprechende Auskunft aus der Mieterdatenbank auszusehen hat und wie sie dem Mieter bekannt zu machen ist.

Das Gutachten



§ 558a BGB lässt zum Beweis der ortsüblichen Vergleichsmiete auch ein Gutachten zu. Wie bereits geschildert, kann das Gutachten aber vor Gericht verworfen werden, wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt. Außerdem schreibt das Gesetz ausdrücklich einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter vor. Es handelt sich hierbei um Sachverständige, welche die Voraussetzungen nach § 36 der Gewerbeordnung (GewO) erfüllen. Nicht jeder Sachverständige erfüllt diese Voraussetzungen. Denn der Begriff des Sachverständigen ist nicht geschützt. Es gibt auch sogenannte „freie Sachverständige“ die zwar auch über eine entsprechende Qualifikation verfügen müssen, diese aber nicht nachweisen müssen.

Wenn Sie einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter suchen, werden Sie bei der Industrie- und Handelskammer oder der Handwerkskammer in Ihrer Nähe sicher fündig. Meist sind die Gutachter auch auf den Internetseiten der Kammern zu finden. Außerdem können Sie wichtige Informationen aus dem Internet holen:

- Die Adresse der für Sie zuständigen Handwerkskammer finden Sie unter <http://www.handwerk.de/hwkkarte.htm>.
- Die für Sie zuständige Industrie- und Handelskammer können Sie unter <http://www.ihk.de/> herausfinden.
- Den Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS) finden Sie unter <http://www.bvs-ev.de/>.

Vergleichswohnungen

Steht weder ein Mietspiegel noch eine Mietdatenbank zur Verfügung, können Sie die ortsübliche Vergleichsmiete auch mit der Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen beweisen. Dabei müssen Sie darauf achten, dass diese Objekte wirklich vergleichbar mit Ihrer zu vermietenden Wohnung sind. Die Wohnungen müssen also nicht nur in einem vergleichbaren Zustand sein sondern auch in einem vergleichbaren Umfeld liegen.



Eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist nicht möglich, wenn Sie mit

Ihrem Mieter etwas anderes vereinbart haben. Wurde beispielsweise ein Staffel- oder Indexmietvertrag abgeschlossen, ist die Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ausgeschlossen.

Sie können aber auch mit Ihrem Mieter vereinbaren, dass die Miete nur z.B. in den ersten vier Jahren nicht angehoben werden soll. Dann können Sie im fünften Jahr die Miete erhöhen.

Die Kappungsklausel

Es kann durchaus sein, dass Sie die Miete nicht bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen dürfen, denn es gibt noch eine Klausel, die es zu beachten gilt. Nach § 558 Abs. 3 BGB darf die Miete nämlich innerhalb von drei Jahren um maximal 20 % steigen. Um eine rechtlich unangreifbare Mieterhöhung zu bestimmen, sollten Sie folgendermaßen vorgehen:

Wichtig

Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen bleiben bei der Berechnung der Kappungsgrenze außen vor. Beträgt die Miete beispielsweise 400 Euro und wird nach einem Jahr wegen Modernisierungsmaßnahmen um 30 Euro erhöht, läge die Kappungsgrenze nach drei Jahren bei 480 Euro (Ausgangsmiete + 20 %) zuzüglich 30 Euro. Die Miete dürfte also nach drei Jahren 510 Euro betragen – wenn dadurch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird.

Bei Zeitmietverträgen zusätzlich Klausel nötig!

Da sich bei Zeitmietverträgen die Juristen nicht darüber einig sind, ob hier die Miete auch ohne ausdrücklichen Erhöhungsvorbehalt angehoben werden kann, sollten Sie bei Zeitmietverträgen immer eine entsprechende Klausel im Mietvertrag einführen. Diese Klausel könnte dann folgendermaßen lauten:

„Das Recht des Vermieters auf Verlangen der Zustimmung zu einer Mieterhöhung, einer Mieterhöhung bei Modernisierung und Veränderung der Betriebskosten bleibt von der zeitlichen Befristung des Mietvertrages unberührt.“

Das Thema „Mietpreisbremse“ ist derzeit in aller Munde. Natürlich gehen hier die Meinungen zwischen Mieter und Vermieter weit auseinander. Doch worum geht es hier eigentlich? Wer ist betroffen? Welche Auswirkungen hat diese „Bremse“? Fragen, die wir in diesem Beitrag beantworten wollen.

Was heißt "Mietpreisbremse"?

Die sogenannte Mietpreisbremse gilt seit 01.01.2015. Durch die gesetzliche Regelung wird die „Bremse“ aber nicht automatisch bundesweit wirksam. Es bleibt den Bundesländern überlassen, für bestimmte Kommunen oder Regionen die Mietpreisbremse per Verordnung festzulegen. Durch das Gesetz wird die Möglichkeit der Mieterhöhung bei Neuvermietungen gedeckelt. Die Miete darf dann bei aktiver Mietpreisbremse 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen.

Wo wird die Mietpreisbremse gelten?

Die bundesweite Einführung der Mietpreisbremse bedeutet nicht, dass sie überall in Kraft tritt, sondern lediglich, dass sie überall in Kraft treten kann. Die Entscheidung, in welchen Bereichen „die Bremse angezogen wird“, treffen die Bundesländer per Verordnung. Wird eine entsprechende Verordnung erlassen, gilt die Mietpreisbremse zunächst für maximal fünf Jahre. Eine Verlängerung nach Ablauf der fünf Jahre ist möglich.

Ausnahmen

Die Mietpreisbremse greift nicht, wenn ein Neubau neu bezogen wird. Bei späteren Mietverhältnissen wird dann die Miete so lange eingefroren, bis sie den Bestimmungen der Mietpreisbremse entspricht.

Beispiel: Die örtliche Vergleichsmiete beträgt für eine Wohnung 300,00 € pro Monat. Bei einer Erstvermietung in einem Neubau wird eine Miete von 400,00 € ausgehandelt. Diese Miete ist zulässig, obwohl nach den Bestimmungen der Mietpreisbremse (Ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 %) maximal 330,00 € verlangt werden dürften. Eine Anhebung der Miete wäre jedoch erst möglich, wenn – neben den anderen Bestimmungen bezüglich einer Mieterhöhung – die ortsübliche Vergleichsmiete rund 365,00 € überschreitet ($365,00 + 10\% = 401,50$ €).

Die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen können weiter auf die Miete aufgerechnet werden.

Was passiert, wenn man nicht „bremst“

Vereinbaren Vermieter und Mieter eine Miete, die gegen die Bremse verstößt – und ist die Bremse im Bereich der vermieteten Immobilie überhaupt aktiv – muss der Vermieter zwar nicht mit einer Strafe rechnen, aber die vereinbarte Miete ist nur bis zur gesetzlich zulässigen Miete wirksam. Allerdings muss sich der Mieter selbst hierum kümmern und seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Muss man bestehende Mieten senken?

Nein – die Mietpreisbremse gilt immer nur für Neuvermietungen. Auf bereits vereinbarte Mieten haben die Neuregelungen keinen Einfluss. Selbst wenn es zu einem Mietwechsel kommt, greift die Neuregelung nicht – denn der Vermieter hat das Recht, die gleiche Miete wie beim Vormieter zu fordern, auch wenn die Miete dann über den von der Mietpreisbremse bestimmten Höchstwerten liegt. Liegt die Vormiete unterhalb der „Bremsgrenze“ kann die Miete bis auf das

Niveau „Ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 %“ angehoben werden. Es kommt durch die Bremse also nicht zu einer Senkung von Mieten. Der Prozess der Mietsteigerung wird lediglich „gebremst“.

Wie bereits beschrieben, können Sie dem Mieter keine Mieterhöhung „aufs Auge drücken“. Sie können lediglich die Zustimmung zur Erhöhung von ihm verlangen. Ist Ihr Mieterhöhungsverlangen aber inhaltlich und formal nicht zu beanstanden, haben Sie einen Anspruch auf diese Zustimmung.

Wichtig

Allerdings kann der Mieter sich hierfür Zeit nehmen. Er hat den Monat, in dem das Zustimmungersuchen bei ihm einging und die beiden folgenden Monate Zeit, der Erhöhung zuzustimmen.

Das Zustimmungersuchen müssen Sie an den Mieter in Textform richten. Die Textform wurde im August 2001 eingeführt. Im Gegensatz zur Schriftform muss ein in Textform abgefasstes Dokument keine eigenhändige Unterschrift tragen. Es muss lesbar und der Erklärende (im Fall des Zustimmungersuchen also Sie als Vermieter) am Ende eindeutig erkennbar sein. Hierzu reicht eine Kopie der Unterschrift oder die Formulierung „gezeichnet (Name des Erklärenden)“ aus. Die Textform ist also auch dann gewahrt, wenn die Erklärung als Kopie, E-Mail, Fax oder PC-Fax versandt wird.

Bei rechtlichen Auseinandersetzungen ist es jedoch vorteilhaft, wenn man das Ersuchen schriftlich abfasst und dem Mieter nachweisbar zustellt.



Das Zustimmungersuchen muss klar ergeben, wer dieses Ersuchen an den Mieter richtet. Der Mieter muss die Möglichkeit haben, zu prüfen, ob der Ersuchende überhaupt hierzu berechtigt ist. Wurde die Wohnung von mehreren Personen gemietet, muss das Ersuchen an alle Mieter gerichtet werden. Wird es nur an einen Mieter gerichtet, ist es insgesamt unwirksam, also auch gegenüber dem Mieter, an den das Ersuchen gerichtet war.

Das Zustimmungersuchen muss begründet sein. Die Begründung ergibt sich aus den bereits vorgestellten Beweismitteln Mietspiegel, Mietdatenbank, Gutachten oder Vergleichswohnungen.

Wichtig

Es muss sich bei dem Schreiben wirklich um ein „Zustimmungersuchen“ handeln. Eine Mitteilung, dass Sie die Miete zum xxxxxx um xxxxx Euro auf xxxxx Euro erhöhen, stellt kein

Zustimmungsersuchen dar und ist unwirksam. Selbst wenn der Mieter daraufhin die höhere Miete zahlt, kann er die Erhöhungsbeträge noch nach Jahren zurückverlangen. Auch wenn im Mietvertrag eine Klausel vereinbart wurde, nach der der Vermieter die Miete in regelmäßigen Abständen erhöhen kann und dies auch später durchführt, ist dies nicht zulässig.

Ist Ihr Mieterhöhungsverlangen korrekt und weigert sich der Mieter, seine Zustimmung zu erteilen, können Sie diese gerichtlich geltend machen. Die Klage müssen Sie jedoch binnen drei Monaten nach dem im Erhöhungsersuchen genannten Termin zur Mieterhöhung bei Gericht einreichen.

Nach § 558b Abs. 3 BGB haben Sie noch während des Gerichtsverfahrens die Möglichkeit, etwaige Mängel an Ihrem Zustimmungsverlangen zu korrigieren. Damit beginnt aber eine erneute Frist von zwei Monaten nach dem Monat, in dem das korrigierte Zustimmungsverlangen beim Mieter eingeht.

Vorsicht, wenn Sie zu viel Miete verlangen

Natürlich liegt es in Ihrem Interesse, mit der Miete eine möglichst hohe Verzinsung des von Ihnen eingesetzten Kapitals beim Bau oder Kauf und Unterhalt Ihrer Immobilie zu erzielen. Doch der Gesetzgeber hat hier einige Grenzen aufgestellt, die Sie möglichst nicht passieren sollten.



Ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze

Allgemein ist bekannt, dass es sich bei der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete um die Obergrenze bei Mieterhöhungen handelt. Ortsübliche Vergleichsmieten sind Mieten, „die sich aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder ... geändert worden sind“ ergeben (§ 558 Abs. 2 BGB).

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist aber nur bei Mieterhöhungen ausschlaggebend. Bei einer Neuvermietung sind Sie grundsätzlich frei in Ihrer Entscheidung. Sie können die Miete so hoch ansetzen, wie Sie wollen – wenn Sie einen Mieter finden, der bereit ist, dies zu zahlen.

Grenzen bei der Neuvermietung

Grundsätzlich können Sie also bei einer Neuvermietung mit dem zukünftigen Mieter frei aushandeln, welche Miete er zahlen soll. Doch der Gesetzgeber hat auch hier einige

Einschränkungen fixiert, die Sie beachten müssen. Hier kommt nämlich das



Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) ins Spiel. Im § 5 dieses Gesetzes wird eine Mietpreisüberhöhung als Ordnungswidrigkeit definiert. Nach Abs. 1 wird Ihnen untersagt, unangemessen hohe Entgelte zu fordern, sich versprechen zu lassen oder anzunehmen. Laut Absatz 2 sind Entgelte unangemessen „die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.“

Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.“

Im Klartext: Sie sollten keinen Mietvertrag schließen, bei dem die Miete mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Wenn Sie diese Grenze überschreiten, riskieren Sie eine Geldbuße von bis zu 50.000 €!

Beträgt die vereinbarte Miete sogar mehr als 150 % der ortsüblichen Vergleichsmiete, kann es sich sogar um Mietwucher handeln. Dann reden wir von einem Straftatbestand, der Sie sehr teuer zu stehen kommen kann.

Falsche Wohnfläche = Mietpreisüberhöhung

Wird im Mietvertrag eine falsche, zu kleine Wohnfläche angegeben, wäre der tatsächliche Quadratmeterpreis um einiges höher als vereinbart. Dann kann es zu einer Mietpreisüberhöhung kommen. Dabei spielt es keine Rolle, dass die Quadratmeterzahl unwissentlich falsch angegeben wurde.

Wichtig: Sie müssen eine Notlage ausgenutzt haben

Der Gesetzgeber hat aber neben der 20%-Regel noch eine weitere Voraussetzung für die Mietpreisüberhöhung gefordert. Wenn die Grenze von 120 % der ortsüblichen Vergleichsmiete überschritten wird, muss gleichzeitig das geringe Angebot von vergleichbaren Räumen ausgenutzt werden. Wenn also ein sehr geringes Angebot an Wohnungen gegeben ist, besteht die Gefahr, dass eine sehr hohe Miete so ausgelegt wird, als hätten Sie diese Notlage ausgenutzt.

Sie machen sich der Mietpreisüberhöhung nicht schuldig, wenn Sie nachweisen können, dass die Miete notwendig ist, um die laufenden Kosten der Immobilie zu decken. Dabei müssen diese Bestimmungen entsprechend des Kostenmietrechts ermittelt werden.

Gilt nicht für Schloss Neuschwanstein



Der § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes gilt grundsätzlich nur für „normale“

Wohngebäude. Bei Immobilien, für die es keine Regelung der ortsansässigen Vergleichsmiete gibt, kann der Paragraph auch nicht greifen. Dann ist die Miete tatsächlich frei verhandelbar. Dabei spielt auch die Lage einer Wohnung eine wichtige Rolle. So lässt sich eine Wohnung im Schloss Neuschwanstein (die es natürlich nicht gibt) nicht über die normalen Regeln des Mietrechts bewerten.

Wann haben Sie die Notlage ausgenutzt?

Nach § 5 WiStG müssen Sie auch die Notlage Ihres Mieters ausgenutzt haben. Wenn also die Miete zwar mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, heißt das noch nicht, dass Sie sich dadurch der Mietpreisüberhöhung schuldig gemacht haben. Dann muss der Mieter Ihnen noch nachweisen, dass zum einen eine Notlage (also wenige vergleichbare Wohnungen) bestand und zum anderen, dass Sie diese Notlage ausgenutzt haben. Nach Meinung des Oberlandesgerichts Braunschweig bedeutet Ausnutzen das bewusste Zunutzemachen der gegebenen Lage (Urteil vom 21.10.1999, Aktenzeichen 1 RE-Miet 3/99).

Wie der Mieter das beweisen soll, darüber sind sich die Gerichte uneinig. Den Gerichten, die eher zugunsten des Mieters entscheiden, reicht meist schon der Beweis des ersten Anscheins. Sie unterstellen, dass bei einer Überschreitung der 20-%-Grenze von einer Ausnutzung der Wohnungsknappheit ausgegangen werden muss. Darum hat der Mieter vor Gericht recht leichtes Spiel.

Doch der Bundesgerichtshof (BGH) hat hier eine wichtige Grundsatzentscheidung gefällt und darin festgestellt, dass man es dem Mieter nicht so leicht machen kann. Für den BGH handelt es nicht dann um ein Ausnutzen eines geringen Angebots, wenn die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt für die im Einzelfall vereinbarte Miete ursächlich war.

Der Mieter muss dann offen legen und unter Umständen beweisen, dass er sich um eine Wohnung wirklich bemüht hat und warum er auf seiner Suche keine Wohnung gefunden hat. Er muss also darstellen können, dass er keine andere Möglichkeit hatte, als den für ihn negativen Mietvertrag abzuschließen.

Jetzt wird's teuer



Stellt sich heraus, dass Sie sich tatsächlich der Mietpreisüberhöhung schuldig gemacht haben, kommen sowohl strafrechtliche als auch zivilrechtliche Probleme auf Sie zu. Die strafrechtliche Seite haben wir ja bereits angesprochen. Es handelt sich hier um eine Ordnungswidrigkeit, die mit bis zu 50.000 € Bußgeld geahndet werden kann.

Zivilrechtlich wird der Mietvertrag zwar nicht ungültig, der Mieter kann aber die zu viel gezahlte Miete von Ihnen zurückfordern. Allerdings müssen Sie dann nicht von der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgehen. Sie dürfen auch jetzt noch bis zu 20 % mehr fordern. Alles, was Sie darüber hinaus erhalten haben, müssen Sie wieder zurückzahlen. Normalerweise gilt eine Verjährungsfrist der Ansprüche von drei Jahren.

Wie Sie sich gegen Vorwürfe wehren

Es kann jedem Vermieter blühen, dass ihm eine Mietpreisüberhöhung vorgeworfen wird. Das bedeutet aber nicht, dass dieser Vorwurf berechtigt ist. Nicht selten versuchen Mieter über diesen Weg die Miete zu drücken, weil sie ihnen einfach zu hoch verkommt oder aus veränderten wirtschaftlichen Gründen nicht mehr bezahlen können. Wird also der Vorwurf erhoben, sollten Sie zunächst ganz ruhig bleiben und prüfen, ob der Vorwurf überhaupt berechtigt ist. Dazu sollten Sie folgende Checkliste durchgehen:

1. Ist der § 5 WiStG auf den geschlossenen Mietvertrag anwendbar? Bei Liebhaberprojekten oder Objekten mit besonderer Lage oder Ausstattung, die sich so im Mietspiegel nicht wiederfinden lassen, liegt die Vermutung nahe, dass der Paragraph nicht anwendbar ist. Der Vorwurf ist dann vom Tisch.
2. Kann für die von Ihnen vermietete Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden, prüfen Sie, ob die Miete tatsächlich mehr als % über der Vergleichsmiete liegt. Wenn nicht, ist die Sache erledigt.
3. Bestreiten Sie auf jeden Fall, dass der Mieter über ausreichende Marktkenntnis verfügt, sodass vom Ausnutzen einer Notlage keine Rede sein kann. Dann muss der Mieter dann erst mal beweisen, dass dem so ist.
4. Wird der Vorwurf erhoben, dass die Wohnfläche zu klein sei, hilft häufig das Nachmessen durch einen Fachbetrieb. Das gilt vor allem für Immobilien, die vor 2004 vermietet wurden. Mit dem Jahr 2004 trat nämlich auch eine neue Wohnflächenverordnung in Kraft. Da diese jetzt zugrunde gelegt werden muss, ergibt sich in vielen Fällen sogar eine größere Fläche, als sie vor 2004 ermittelt wurde.
5. Haben Sie nicht alle Betriebskosten auf die Mieter umgelegt, können Sie die nicht umgelegten Kosten aus der Miete herausrechnen und so die Miete unter die magische Grenze von % der ortsüblichen Vergleichsmiete drücken.
6. Gibt es neben der Wohnung weitere Räume (auch als Gemeinschaftsanlagen), die der Mieter zusätzlich nutzen kann? Auch das reduziert die Miete. Das Gleiche gilt für kostenlos überlassene Möbel, wie etwa eine Einbauküche.

Mietpreisüberhöhung bei veränderter Vergleichsmiete

Natürlich verändern sich die ortsüblichen Vergleichsmieten im Laufe der Zeit. Sie müssen nicht zwangsläufig steigen. Durch eine veränderte Infrastruktur kann die Vergleichsmiete auch fallen. Beispielsweise wenn ein großes Unternehmen schließen musste.

Steigt die ortsübliche Vergleichsmiete und nehmen Sie keine Mieterhöhungen vor, schmilzt dadurch der Überhöhungsbetrag. Der Vorwurf der Mietpreisüberhöhung kann dann nicht erhoben werden, wenn die von Ihnen geforderte Miete nur noch 120 % der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt.

Fällt die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt die Regel, dass die Situation zu Beginn des Mietverhältnisses entscheidend ist. Selbst wenn durch ein Sinken der Vergleichsmiete irgendwann eine Miete entsteht, die um mehr als 20 % über der Vergleichsmiete liegt, handelt

Wie Sie die Miete erhöhen

Mittwoch, den 03. März 2010 um 16:17 Uhr - Aktualisiert Mittwoch, den 11. November 2015 um 13:23 Uhr

es sich nicht um eine Mietpreisüberhöhung. Entscheidend ist dann, dass bei Abschluss des Mietvertrages zu den damaligen Bedingungen die 20%-Grenze nicht überschritten wurde.

Hatten Sie die Grenze bereits beim Abschluss überschritten und wurde dies durch das Steigen der ortsüblichen Vergleichsmiete geheilt, entsteht durch ein Absinken der Vergleichsmiete keine neue Mietpreisüberhöhung.