



Mieterhöhung – fehlerfrei!

Über die nähere Vorgehensweise bei Wohnraummieterhöhungen möchten wir Sie auf diesem Weg informieren, da sich erfahrungsgemäß häufig insbesondere formelle Fehler einschleichen, die zu einer Urwirksamkeit der Mieterhöhung und dadurch zu unnötigen Zeitverzögerungen führen können.

Der erste Schritt ist die Prüfung der Voraussetzungen, da diese gemäß § 558 BGB vorliegen müssen, um eine Mieterhöhung überhaupt aussprechen zu können.

Die Miete muss zu dem Zeitpunkt, zu dem die Mieterhöhung eintreten soll, mindestens seit 15 Monaten unverändert sein. Wurde innerhalb dieses Zeitraums bereits eine Mieterhöhung ausgesprochen, wobei Modernisierungsmieterhöhungen gemäß § 559 BGB und Betriebskostenanpassungen gemäß § 560 BGB außer Betracht bleiben, dann ist die Mieterhöhung zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen; die Frist muss zunächst abgewartet werden.

Weiterhin darf die Miete in einem Zeitraum von drei Jahren ab dem Zeitpunkt gerechnet, zu dem die Mieterhöhung eintreten soll, um nicht mehr als maximal 20 Prozent erhöht worden sein. Wurden also innerhalb dieses Zeitraums von drei Jahren Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB ausgesprochen und wurde dabei bereits die sog. Kappungsgrenze von 20 Prozent erreicht, so ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine weitere Mieterhöhung nicht möglich. Wurde die Kappungsgrenze von 20 Prozent innerhalb des Zeitraums von drei Jahren nicht ganz ausgeschöpft, so ist nunmehr noch eine Mieterhöhung in Höhe des Differenzbetrages möglich, sofern der Mietspiegel den entsprechenden Spielraum hergibt.

Häufig wird in der Rechtsberatung die Frage gestellt, ob die Kappungsgrenze in Höhe von 20 Prozent auch dann zwingend zu beachten ist, wenn über einen deutlich längeren Zeitraum als die gesetzlich vorgeschriebenen drei Jahre keine Erhöhung ausgesprochen worden ist. So ärgerlich dies sein mag – genau das ist der Fall! Verschont der Vermieter seinen Mieter – aus welchem Grund auch immer – über einen längeren Zeitraum und erhöht die Miete nicht, so kann er zu einem späteren Zeitpunkt auch dann nur max. 20 Prozent auf einmal erhöhen, wenn die Miete zwischenzeitlich deutlich unter dem Mietspiegel liegt und möglicherweise in wirtschaftlicher Hinsicht sogar unrentabel ist. Es empfiehlt sich daher, die Mieten regelmäßig zu überprüfen und Anpassungen wenigstens insoweit vorzunehmen, dass das Objekt „sich selbst trägt“.

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Mieterhöhung vor, so ist zu beachten, dass diese auch begründet sein muss. Als zulässiges Begründungsmittel ist der örtliche Mietspiegel zugrunde zu legen (§ 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Der Vermieter ist dabei nicht sofern dieser allgemein zugänglich ist (BGH Urteil v.12.12.07 Az.:VIII ZR 11/7) verpflichtet, dem Mieter ein Original oder eine Kopie des Mietspiegels zu übersenden. Allerdings müssen die Kriterien, nach denen das Mietobjekt in die Mietspiegelkategorien eingruppiert worden ist, genau angegeben werden, damit der Mieter die Berechnung des Vermieters in etwa nachvollziehen kann.

Anzugeben sind also nach dem Düsseldorfer Mietspiegel das Baujahr des Objektes, dessen Wohnlage und die Ausstattungsmerkmale. Aus diesen Kriterien ergibt sich die für die betroffene Wohnung zutreffende Bandbreite des Mietspiegels.

Zur Berechnung der neuen Miete sollte vom Mittelwert aus der Bandbreite ausgegangen werden. Hinzuzurechnen sind dann Zuschläge für Sonderausstattungen. Unter „Sonderausstattungen“ sind Einrichtungen o.ä. zu verstehen, die über dem Standard der Baujahresklasse liegen. So sieht z.B. der Mietspiegel einen Zuschlag in Höhe von 0,35 €/qm Wohnfläche für die Ausstattung mit Isolierglasfenstern für alle Objekte der Baujahre bis einschließlich 1976 vor.

Zu den Sonderausstattungen gehört z.B. auch ein Bodenbelag, wie Parkett, Laminat oder Teppichboden, sofern der Vermieter diesen bezahlt hat, ferner das Vorhandensein eines Aufzuges, eines Kabel-TV-Anschlusses bzw. einer SAT-Anlage, eines Gäste-WC o.ä. Zahlreiche Sonderausstattungen sind denkbar. Im Einzelfall steht Ihnen die Rechtsabteilung von Haus und Grund Düsseldorf gern beratend zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Zuschläge ist es also durchaus denkbar, dass im Ergebnis auch der obere Eckwert der Mietspiegelbandbreite überschritten wird.

Als Bemessungsgröße für die Mieterhöhung ist die qm-Wohnfläche der Wohnung anzugeben. Hier ist besonders darauf zu achten, dass es sich um die tatsächliche Wohnfläche handelt. Der BGH hat nämlich mit Urteil des 7. Juli 2004 (Az.: VIII ZR 192/03) entschieden, dass bei Flächenabweichungen von mehr als 10 Prozent zu Ungunsten des Mieters Erstattungsansprüche gemäß § 812 BGB wegen ungerechtfertigter Bereicherung der überzahlten Mieten entstehen.

Ist die angemessene und ortsübliche Vergleichsmiete nach den vorstehend erläuterten Schritten ermittelt worden, so ist als letztes zu prüfen, ob mit dieser Miete die gesetzliche Kappungsgrenze von 20 Prozent (§ 558a Abs. 3 BGB) nicht überschritten wird. Denn der gesetzlichen Regelung zufolge darf dieser Prozentsatz innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht überschritten werden.

Auch die Frage, ab wann der Mieter die neue Miete zu zahlen hat, beantwortet das Gesetz: Gemäß § 558b BGB ist die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt, zu zahlen. Wird die Mieterhöhung also im Laufe des Monats Februar zugestellt, so hat der Vermieter ab 1. Mai Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete.

Nachdem ihm das Mieterhöhungsbegehren zugegangen ist, steht dem Mieter eine Frist von zwei Kalendermonaten zu, innerhalb der er die Zustimmung erklären kann (sog. Überlegungsfrist). Die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung ist als einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung an keine Form gebunden. Zu beachten ist aber, dass bei einer lediglich mündlich erteilten Zustimmung der Vermieter unter Umständen Beweisschwierigkeiten haben wird.

Es empfiehlt sich daher, dem Mieter das Mieterhöhungsbegehren in zweifacher Ausfertigung zukommen zu lassen. Der Mieter kann die Kopie zum Zeichen seines Einverständnisses unterzeichnet an den Vermieter zurücksenden.

Denkbar ist die Zustimmung auch durch schlüssiges Verhalten, d.h. Änderung des Dauerauftrages und Zahlung der erhöhten Miete ohne Vorbehalt (u.a. LG Kiel, WuM 1993, 198).

Erklärt der Mieter seine Zustimmung nicht und zahlt auch lediglich die „alte“ Miete weiter, so bleibt dem Vermieter nichts anderes übrig, als Klage auf Erteilung der Zustimmung zu erheben. Die Klageerhebung ist innerhalb einer Frist von drei Monaten ab dem Zeitpunkt möglich, zu dem die Mieterhöhung in Kraft treten soll.

Beispiel:

Die Mieterhöhung wird zugestellt am 10. Februar 2006. Die Zustimmungsfrist für den Mieter läuft damit ab am 30. April 2006. Ab 1. Mai ist die erhöhte Miete zu zahlen. Bis 31. Juli hat der Vermieter Gelegenheit, Klage auf Erteilung der Zustimmung zu erheben.

Erfolgt durch den Mieter lediglich eine Teilzustimmung, so ist Vorsicht geboten – denn auch die Teilzustimmung löst die 15monatige Frist bis zur nächsten Mieterhöhung aus. Im Extremfall erklärt also der Mieter die Zustimmung zu einem geringen Betrag. Verpasst der Vermieter dann die Klagefrist, so ist die nächste Mieterhöhung bis zum Ablauf der 15 Monate ausgeschlossen.

Als Service für die Mitglieder von Haus und Grund bieten wir Ihnen im Drucksachenangebot der Informations- und Verlagsges. mbH Mieterhöhungsvordrucke zu einem geringen Kostenbeitrag an. Hier müssen lediglich noch die für Ihr konkretes Objekt maßgeblichen Daten eingesetzt werden.

Bei individuellen Fragen steht Ihnen unsere Rechtsabteilung wie immer gern zur Verfügung.

Ass. Nicolay