

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Jeannette Gresch
Rechtsanwältin u. Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

06.09.2018



GRESCH | SCHAAR | ZABEL & KOLL.
FACHANWÄLTE

Allgemeines

- Keine ordentlich Kündigung möglich zur „Neuverhandlung des Mietzinses“, aber Anspruch des Vermieters auf Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete bei Wahrung der gesetzlichen Voraussetzungen

- Möglichkeiten der Erhöhung der Miete im laufenden Mietverhältnis
 - ❖ Vereinbarung während des Mietverhältnisses, § 557 Abs. 1 BGB
 - ❖ Staffelmiete, § 557a BGB
 - (1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).

 - (2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.

 - (3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.

 - (4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

 - (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

➤ Möglichkeiten der Erhöhung der Miete im laufenden Mietverhältnis

❖ Indexmiete, § 557b BGB

(1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

(2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

(4) Die §§ 556d bis 556g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

❖ Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen, §§ 559 ff BGB

❖ Anpassung der Betriebskosten, § 560 BGB

❖ Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, §§ 558 ff BGB

Checkliste Mindestinhalt eines Mieterhöhungsverlangens

- **Alle Vermieter** sollten als Absender genannt und identifizierbar bezeichnet sein. Gleiches gilt für Gesellschaften; bei Erbengemeinschaften sollten alle Mitglieder der Gemeinschaft benannt werden
 - ❖ Der Käufer einer vermieteten Wohnung kann vom Verkäufer ermächtigt werden, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch und dem damit verbundenen Eintritt des Käufers in die Vermieterstellung (§ 566 Abs. 1 BGB) im eigenen Namen ein Mieterhöhungsbegehren gemäß § 558a BGB zu stellen. Die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens hängt nicht davon ab, dass die Ermächtigung offen gelegt wurde. (BGH, Urteil vom 19. März 2014 – VIII ZR 203/13 –)
 - ❖ Auch bei einem Mieterhöhungsverlangen genügt es, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch einen Bevollmächtigten (hier: die Hausverwaltung) aus den Umständen ergibt; einer ausdrücklichen Offenlegung der Vertretung und namentlichen Benennung des Vermieters bedarf es nicht. (BGH, Urteil vom 02. April 2014 – VIII ZR 231/13 –)

- Handelt ein Vertreter für den Vermieter, insbesondere der Anwalt, so sollte aber das Vertretungsverhältnis offengelegt und mittels **Originalvollmacht** belegt werden

Checkliste Mindestinhalt eines Mieterhöhungsverlangens

- Bei **Personenmehrheit auf Mieterseite** muss Erhöhungsverlangen grundsätzlich allen gegenüber erklärt werden, auch wenn einer der Mitmieter aus der Wohnung auszieht/ausgezogen ist
- Das Mieterhöhungsverlangen muss **begründet** sein.
- Die Mieterhöhung muss **nachvollziehbar aufgeschlüsselt und berechnet** sein.
- Der **Zugang** muss nachweisbar sein. Erhöhungsverlangen ist Willenserklärung, daher Zugang für dessen Wirksamkeit erforderlich.
 - ❖ Objektive Möglichkeit der Stellungnahme reicht (Briefkasten)
 - ❖ Subjektive Hinderungsgründe (Urlaub, Erkrankung) ändern daran nichts
 - ❖ Kein Zugang, wenn Einschreiben durch Niederlegung zur Post zugestellt wird und der Empfänger das Schriftstück nicht abholt (Ausnahme: bewusste Zugangsvereitelung)
 - ❖ Zugang gegenüber allen Mietern, auch wenn einer ausgezogen ist
- Die Mieterhöhung ist grundsätzlich in **Textform** zu erklären.
 - ❖ Zugang als Telefax reicht
 - ❖ Der für ein formgültiges Mieterhöhungsverlangen erforderliche erkennbare Abschluss der Erklärung wird durch die Formulierung „Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf keiner Unterschrift“ gewahrt. Hieran ändert sich auch nichts, wenn dem Erhöhungsverlangen zur Erleichterung für den Mieter eine weitere Seite mit vorbereitete Zustimmungserklärung beigelegt ist. (BGH, Beschluss vom 01. Juli 2014 – VIII ZR 72/14 –)

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete - § 558 BGB

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, **seit 15 Monaten unverändert** ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann **frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung** geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) 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.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als **20 vom Hundert** erhöhen (**Kappungsgrenze**). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt **15 vom Hundert**, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch **Rechtsverordnung** für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.....

Begründung des Mieterhöhungsverlangens

Begründungsmittel:

- Mietspiegel (§§ 558 c, 558 d BGB)
- Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e BGB)
- Sachverständigengutachten
- Vergleichswohnungen

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

Begründungsumfang:

Der Pflicht des Vermieters zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens ist grundsätzlich Genüge getan, wenn es Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. (BGH, Urteil vom 11. Juli 2018 – VIII ZR 136/17 –)

Benennung von Vergleichswohnungen

- Vermieter muss Entgelte für **mindestens drei einzelne vergleichbare Wohnungen** benennen, wobei es ihm auch gestattet ist, hierzu Wohnungen **aus dem eigenen Bestand** zu verwenden.
- Die vom Vermieter benannten Vergleichswohnungen müssen grundsätzlich dem **örtlichen Wohnungsmarkt** angehören.
- Das Gesetz verlangt nur, dass die Wohnungen „**vergleichbar**“ und **nicht „entsprechend“ oder „identisch“** sein müssen. Dabei ist ein großzügiger Maßstab anzulegen. Denn die Angabe von Vergleichswohnungen im Mieterhöhungsverlangen dient nicht dem Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern soll dem Mieter lediglich Hinweise auf die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens geben und ihn in die Lage versetzen, dieses zumindest ansatzweise nachzuvollziehen. Die Vergleichbarkeit muss auch nicht hinsichtlich aller 5 Wohnwertmerkmale gegeben sein; erforderlich ist vielmehr eine **Gesamtschau**.
- Hierzu ist vor allem darauf zu achten, dass die Vergleichswohnungen dem **gleichen Wohnungsteilmarkt** entstammen.

Benennung von Vergleichswohnungen

- Die Vergleichbarkeit richtet sich ausschließlich nach den fünf Wohnwertmerkmalen des § 558 Abs. 2 BGB
 - ❖ **Art:** Unterscheidungsmerkmale sind hier u. a. abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohnungen, Altbau oder Neubau, Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Mehrfamilienhaus, Appartement oder Mehrzimmerwohnung.
 - ❖ **Größe:** Mit dem Wohnungsmerkmal „Größe“ wird vor allem die Quadratmeterzahl einer Wohnung, aber durchaus auch die Zimmeranzahl gemeint. Deshalb dürfen auch Mehrzimmerwohnungen nicht als Vergleichswohnungen für Einzimmerwohnungen verwandt werden oder 2-Zimmerwohnungen mit 4-Zimmerwohnungen. Gerade bei Wohnungen unter 40 m² steigt die Quadratmetermiete je kleiner die Wohnung ist, stark an. Bei den größeren Wohnungen entwickelt sich die Abhängigkeit zwischen Wohnungsgröße und Quadratmetermiete nicht mehr so schnell. Entscheidend ist, dass auch über die Wohnungsgröße verschiedene Wohnungsteilmärkte abgegrenzt werden
 - ❖ **Ausstattung:** Die Ausstattung einer Wohnung ist nachweislich für die Höhe der Miete das wichtigste Wohnwertmerkmal. Sein Einfluss wird auf 50 % bis 60 % geschätzt. Unter dem Wohnwertmerkmal der Ausstattung wird alles verstanden, was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt hat und für das der Mieter keine besondere Vergütung zu zahlen hat. Während kleinere Ausstattungsunterschiede entweder keine Rolle spielen, weil sie durch andere Vor- oder Nachteile der Wohnungen jeweils ausgeglichen werden, oder weil für sie ggf. ein Zu- oder Abschlag in Ansatz gebracht werden kann, bedeuten größere Ausstattungsunterschiede durchaus, dass es sich wiederum um einen anderen Wohnungsteilmarkt handelt. Dies gilt vor allem für die wichtigen Punkte, ob die Wohnung mit Innen- oder Außen-WC, mit Sammelheizung oder mit Dusche oder Bad ausgestattet ist.

Benennung von Vergleichswohnungen

❖ **Beschaffenheit:** Mit dem Wohnwertmerkmal Beschaffenheit ist der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile sowie Art und Gestaltung der Umgebung gemeint sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad. Wegen der besonderen Schwierigkeit, die verschiedenen Beschaffenheiten in verschiedene Kategorien einzuteilen, greift die Praxis hier i. d. R. auf Baualtersklassen zurück.

❖ **Lage:** Die Lage ist ein ganz besonderes Wohnwertmerkmal, da die Beurteilung stärker als alle anderen Wohnwertmerkmale von subjektiven Bedürfnissen, Einschätzungen und Wünschen abhängig ist. Deshalb ist bei der Beurteilung von Lageunterschieden zwischen den Vergleichswohnungen und der Vertragswohnung größte Vorsicht geboten. Zur Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens können solche Unterschiede i. d. R. nicht führen. Dies gilt selbst dann, wenn die Vergleichswohnungen gar nicht der gleichen politischen Gemeinde entstammen, da es eine Frage der Begründetheit ist, ob die Wohnungen in einer vergleichbaren Nachbargemeinde liegen. Da die ortsübliche Vergleichsmiete auch jeweils für eine ganze Gemeinde zu ermitteln ist, ist es auch unschädlich, wenn die Wohnungen in verschiedenen Ortsteilen einer Gemeinde liegen. Lediglich ganz krasse objektive Lageunterschiede vermögen im Einzelfall dazu führen, dass die Wohnungen wegen der unterschiedlichen Lage nicht vergleichbar sind.

Inhalt der Begründung mit Vergleichswohnungen

- Mit der Begründung soll der Mieter in die Lage versetzt werden, die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzuprüfen und vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen geschützt werden. Aus diesem Zweck der Vorschrift folgt, dass die Information, die der Mieter erhalten muss, **konkret** sein muss. Die pauschale Bezugnahme auf drei Wohnungen reicht nicht aus. Nur wenn der Mieter drei konkrete Wohnungen benannt bekommt, kann er die Angaben überprüfen und insbesondere feststellen, ob die Wohnungen auch vergleichbar sind. Die Bezugnahme auf mehrere konkret bezeichnete Häuser, deren Wohnungen alle als Vergleichswohnung benannt werden, reicht deshalb ebenfalls nicht aus.
- **Örtliche Identifizierbarkeit:** Der Vermieter muss im Erhöhungsverlangen die Vergleichswohnungen so genau bezeichnen, dass der Mieter die Wohnungen ohne weitere Nachforschungen aufsuchen kann. Hierzu gehört zunächst einmal die **exakte postalische Anschrift**, also Ort, Straße und Hausnummer. Ist unter der Anschrift nur eine Wohnung zu finden, z. B. beim Einfamilienhaus oder weil die einzelnen Wohnungen jeweils eigene Eingänge mit eigener Hausnummer (z. B. 1 a, 1 b usw.) besitzen, so reichen diese Angaben völlig aus. Anders ist es, wenn unter der postalischen Anschrift mehrere Wohnungen zu finden sind. Dann muss der Vermieter weitere Angaben machen, die eine eindeutige Identifizierbarkeit der Wohnung erlauben. Interne Unterscheidungsmerkmale des Vermieters, z. B. Wohnungsnummern, reichen hier nicht aus, es sei denn, sie sind nach außen hin dokumentiert, z. B. anhand eines Wohnungsplanes im Treppenhaus oder durch Nummern an den Türen oder dem Klingelbrett. Befindet sich nur eine einzige Wohnung in jedem Geschoss, dann genügt neben der postalischen Anschrift die Angabe des Geschosses, in dem sich die Wohnung befindet. Die Angabe des Namens des Wohnungsmieters der Vergleichswohnung ist nicht zwingend erforderlich und unter Berücksichtigung der geltenden DS-GVO zukünftig auch besser wegzulassen.

Inhalt der Begründung mit Vergleichswohnungen

- **Angaben zur Miethöhe:** Zur Herstellung der Vergleichbarkeit ist die Kenntnis der Quadratmetermiete von entscheidender Bedeutung. Die absolute Miethöhe zweier Wohnungen wäre nur dann aussagekräftig, wenn die Wohnungen exakt gleich groß sind. Da dies aber nur ganz ausnahmsweise der Fall ist, z. B. bei Wohnungen in Plattsiedlungen, kann der Vergleich nur über die Quadratmetermiete erfolgen. Der Vermieter muss deshalb i. d. R. die Quadratmetermiete, die für die Vergleichswohnung gezahlt wird, angeben. Die Höhe der für die Wohnung gezahlten Betriebskosten muss nicht angegeben werden

Eine Erhöhung der Miete auf die verlangte Miete ist nur dann ordnungsgemäß begründet, wenn der Vermieter mindestens drei Vergleichswohnungen angibt, deren **Miete mindestens so hoch ist wie die verlangte Miete** (vgl. OLG Karlsruhe, WuM 1984, 21 f.).

Wenn der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen - über die in § 558a II Nr. 4 BGB geforderten drei Vergleichswohnungen hinaus - weitere Wohnungen benennt, die nicht die Voraussetzungen des § 558a II Nr. 4 BGB erfüllen, so ist das Erhöhungsverlangen weder insgesamt noch teilweise unwirksam. Ob der Umstand, dass die Miete einer der benannten Wohnungen unterhalb der verlangten Miete liegt, an der Ortsüblichkeit der verlangten Miete zweifeln lässt, ist eine Frage der materiellen Begründetheit, nicht der Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens (BGH, Urteil vom 28.03.2012 - VIII ZR 79/11-)

Inhalt der Begründung mit Vergleichswohnungen

- **Größe der Wohnung:** Hinsichtlich der Größe der Wohnung muss differenziert werden. Da die Größe nur eingeschränkt bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit herangezogen werden muss, da der Vergleich über die Quadratmetermiete erfolgt, kann grundsätzlich die Angabe der Größe der Vergleichswohnungen im Mieterhöhungsverlangen nicht als wesentliche Voraussetzung für seine Wirksamkeit angesehen werden. Dies kann aber erforderlich sein, wenn die Wohnungen auf Grund der unterschiedlichen Größen anderen Wohnungsteilmärkten angehören. Empfehlung: Wohnungsgrößen immer mit angeben.

Maßgeblich ist im Mieterhöhungsverfahren allein die Tatsächliche Größe der Wohnung. Die „10%-Regel“ des BGH findet hier keine Anwendung. Dies gilt zugunsten und zulasten des Mieters. Der Vermieter muss aber immer die Kappungsgrenze einhalten (BGH, Urteil vom 18.11.2015 – VIII ZR 266/14-)

Ein einfaches Bestreiten der vom Vermieter vorgetragene Wohnfläche der gemieteten Wohnung durch den Mieter ohne eigene positive Angaben genügt im Mieterhöhungsverfahren nicht (BGH, Urteil vom 31. Mai 2017 – VIII ZR 181/16 –)

Mietspiegel

- Der Vermieter muss grundsätzlich den Mietspiegel dem Mieterhöhungsverlangen nicht beifügen, wenn der Mietspiegel, mit dem das Erhöhungsverlangen begründet wurde, **öffentlich kostenlos zugänglich** ist. Er muss den Mieter auch nicht darüber informieren, wo der Mietspiegel erhältlich ist. Es ist grundsätzlich ausreichend, wenn der Mietspiegel im Amtsblatt veröffentlicht wurde oder kostenlos von den Interessenverbänden oder der Gemeinde abgegeben wird.
- Mietspiegel muss **zeitlich anwendbar** sein. Beim einfachen Mietspiegel ist der Mietspiegel ab Vollendung der Erstellung bzw. der letzten notwendigen Anerkennung in der Welt und kann als Begründungsmittel verwandt werden. Das Gesetz enthält unmittelbar keine Regelungen darüber wie lange ein Mietspiegel ein zulässiges Begründungsmittel darstellt. Vielmehr ordnet das Gesetz in § 558 a Abs. 4 Satz 2 BGB gerade an, dass sogar ein veralteter Mietspiegel als Begründungsmittel benutzt werden kann. Selbst wenn in Mietspiegeln häufig im Textteil Laufzeiten vorgegeben werden, kann der Vermieter auch nach Ablauf der Laufzeit sein Erhöhungsverlangen mit diesem Mietspiegel begründen. Dies gilt gem. § 558 a Abs. 4 Satz 2 BGB nur, wenn zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens kein Mietspiegel vorliegt, bei dem die Voraussetzungen der § 558 c Abs. 3 oder § 558 d Abs. 2 BGB eingehalten sind. Daraus folgt, dass ein Mietspiegel dann keine Wirkung mehr hat und nicht mehr als Begründungsmittel benutzt werden kann, wenn zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens ein neuer Mietspiegel erstellt worden ist.

Mietspiegel

- Außerdem muss der Mietspiegel **örtlich anwendbar** sein, d. h. die Wohnung muss in der Gemeinde liegen, für die der Mietspiegel erstellt wurde. Wenn z. B. nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einbezogen wurden, dann kann mit einem solchen Mietspiegel keine Mieterhöhung für ein Einfamilien- oder Zweifamilienhaus oder Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte begründet werden.
- Die **bloße Beifügung** eines Mietspiegels oder schlichte Bezugnahme reicht als Begründung für ein Mieterhöhungsverlangen i. d. R. nicht aus. Das Mieterhöhungsverlangen muss erkennen lassen, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat.
- **Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach stützt.**
- Nach § 558 a Abs. 4 BGB genügt es bei einem Mietspiegel, der Spannen enthält, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt.
- Nach § 558 d Abs. 3 BGB wird bei einem Mietspiegel, der nicht älter als zwei Jahre ist, bzw. rechtzeitig angepasst wurde, **vermutet**, dass die in ihm angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens wird in Gemeinden mit qualifiziertem Mietspiegel regelmäßig ausscheiden. Aber allein die Existenz eines qualifizierten Mietspiegels entbindet das Gericht nicht, sich mit dessen Zustandekommen intensiv zu beschäftigen, wenn eine Partei entsprechende Einwände erhebt

Zustimmung zur Mieterhöhung

Ist dem Mieter ein **wirksames Mieterhöhungsverlangen** zugegangen, dann treten die Rechtsfolgen automatisch ein. Voraussetzung ist hierfür 1. ein formell fehlerfreies Mieterhöhungsverlangen und 2. dessen Zugang. Als Rechtsfolge wird zunächst einmal die **Überlegungsfrist** des § 558 b Abs. 2 BGB in Gang gesetzt, zusätzlich entsteht das **Kündigungsrecht** des Mieters gem. § 561 BGB und schließlich wird durch den Zugangstermin auch der **Wirkungszeitpunkt** für die Mieterhöhung bestimmt. Das Gesetz knüpft in Abs. 1 zunächst an die erteilte Zustimmung an, obwohl die erste Rechtsfolge des Zustimmungsverlangens der Beginn der Überlegungsfrist ist.

1. Überlegungsfrist

Der Zugang des wirksamen Mieterhöhungsverlangens setzt die Überlegungsfrist des § 558 b Abs. 2 BGB in Lauf.

Berechnung der Überlegungsfrist: s. nachfolgende Tabelle

Zugang des Mieterhöhungsverlangens zwischen	Wirkungszeitpunkt des Mieterhöhungs-verlangens
1. Januar 31. Januar	1. April
1. Februar 28. (29.) Februar	1. Mai
1. März 31. März	1. Juni
1. April 30. April	1. Juli
1. Mai 31. Mai	1. August
1. Juni 30. Juni	1. September
1. Juli 31. Juli	1. Oktober
1. August 31. August	1. November
1. September 30. September	1. Dezember
1. Oktober 31. Oktober	1. Januar
1. November 30. November	1. Februar
1. Dezember 31. Dezember	1. März

Zustimmung zur Mieterhöhung

1. Formlose Zustimmung möglich

BGH 30.01.2018 – VIII ZB 74/18: Die Zustimmungserklärung zu einem Mieterhöhungsverlangen ist formlos möglich. Sie kann deshalb auch konkludent, so z.B. durch Zahlung der erhöhten Miete erklärt werden. Eine **dreimalige Zahlung** der erhöhten Miete kann als konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung gewertet werden.

2. Personenmehrheit:

Befindet sich auf Mieterseite eine Personenmehrheit, dann schulden alle Mieter gemeinsam die Zustimmung. Die nach § 558 Abs. 1 BGB von den Mietern geschuldete Zustimmung kann **nur von allen Mietern übereinstimmend** erbracht werden. Hat nur ein Mieter die Zustimmung nicht oder nicht in vollem Umfang erteilt, so ist die Zustimmung insgesamt bzw. zumindest in dem Umfang, in dem ein Mieter Einschränkungen vorgenommen hat, nicht erteilt worden.

3. Widerrufsmöglichkeit:

Verlangt ein Vermieter, der Unternehmer ist, in Textform gem. § 558 a BGB vom Mieter als Verbraucher die Zustimmung zu einer Mieterhöhung und stimmt der Mieter ausdrücklich oder konkludent zu, so handelt es sich nicht um ein **Fernabsatzgeschäft** i. S. d. §§ 312 c BGB mit der Folge, dass die Erklärung des Mieters nicht widerruflich ist. Zwar ist in § 312 c Abs. 2 BGB der Brief als Fernkommunikationsmittel ausdrücklich erwähnt. Das bedeutet aber nur, dass auch Mietverträge und Änderungen von Mietverträgen im Fernabsatz möglich sind. Allein ein Briefwechsel über eine Mieterhöhung stellt aber noch kein Fernabsatzgeschäft dar. (Achtung: hierzu z.T. andere Auffassungen in Literatur und Rspr., Revisionsverfahren anhängig)

Klageverfahren auf Erteilung der Zustimmung

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. (§ 558 b Abs. 2 BGB)

Zugang des Mieterhöhungsverlangens zwischen	Ablauf der Klagefrist
1. Januar 31. Januar	30. Juni
1. Februar 28. (29.) Februar	31. Juli
1. März 31. März	31. August
1. April 30. April	30. September
1. Mai 31. Mai	31. Oktober
1. Juni 30. Juni	30. November
1. Juli 31. Juli	31. Dezember
1. August 31. August	31. Januar
1. September 30. September	28. (29.) Februar
1. Oktober 31. Oktober	31. März
1. November 30. November	30. April
1. Dezember 31. Dezember	31. Mai

Klageverfahren auf Erteilung der Zustimmung

Zu unterscheiden ist:

1. Feststellung der formellen Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens

❖ Beweislast: Vermieter

❖ Beweismittel: Inaugenscheinnahme durch das Gericht, aber nur mit Zustimmung des Mieters der Vergleichswohnung zulässig, und zwar selbst dann, wenn der klagende Vermieter zugleich der Vermieter der Vergleichswohnung ist. Möglich ist aber in dem Fall, dass der Mieter der Vergleichswohnung die Besichtigung nicht gestattet, die Benennung dieses Mieters als Zeugen; ggf. kommt auch die Benennung des Vermieters der Vergleichswohnung als Zeuge in Betracht.

2. Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Soweit es um die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Zustimmungsprozess geht, sind die mindestens drei Wohnungen, die der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen angegeben hat, kein Beweismittel. Es muss klar unterschieden werden zwischen der Begründung des Mieterhöhungsverlangens und der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. -

Sachverständigengutachten

Klageverfahren auf Erteilung der Zustimmung

Die gerichtliche Entscheidungsfindung

1. **Feststellung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete**, es muss also ermittelt werden, was andere Vermieter vereinbart haben. Bei Einholung eines Sachverständigengutachtens geht z.B. das AG Halle (Saale) davon aus, dass mindestens 25 Wohnungen in die Gesamtschau einfließen müssen.

- ❖ Nur Mieten aus den letzten 4 Jahren vor Zugang des Mieterhöhungsverlangens
- ❖ Vernünftige Verteilung Neumieten/Bestandsmieten
- ❖ Vergleichbarkeit – möglicherweise Zu- und Abschläge notwendig – siehe Beispiel für wohnwertsteigende und wohnwertmindernde Faktoren unter 2.

2. Anschließend müssen die **Wohnwertmerkmale der konkreten Vertragswohnung** festgestellt werden, damit dann ein Vergleich mit den zuvor ermittelten ortsüblichen Mieten stattfinden kann.

➤ Beispiele für mietsteigernde Faktoren:

- ❖ Lage:
 - Welches Wohnviertel
 - Nähe öffentlicher Nahverkehr
 - Nähe Einkaufsmöglichkeiten/Gaststätten/Schulen/Kultur
 - Nähe Erholungsmöglichkeiten
 - Keine störenden Industrie- Gewerbegebiete
 - Geringe Wohndichte
 - Keine bis wenig Belastung durch Straßenverkehr

Klageverfahren auf Erteilung der Zustimmung

➤ Beispiele für mietsteigernde Faktoren:

❖ Ausstattung:

- Balkon/Terrasse
- Parkett
- Kamin
- Großzügige Badausstattung/zusätzliches Bad
- Sauna/Wellness
- Moderne Einbauküche
- Bad und Küche mit Fenster
- Einbauschränke

❖ Weitere Merkmale:

- Energieverbrauch der Wohnung (Energieausweis), Dämmung, Passivhaus
- Besondere Größe (mehr als 150m²)
- Aufzug im Haus
- Barrierefreiheit
- Einbruchssichere Türen
- Fußböden

Klageverfahren auf Erteilung der Zustimmung

➤ Beispiele für wohnwertmindernde Faktoren:

- Erdgeschoss- oder Souterrainwohnung
- Badfußboden nicht gefliest
- Überwiegend keine Isolierverglasung
- Wohnungstür nicht einbruchssicher
- Küche ohne Fenster
- Lage an einer stark befahrenen Durchgangsstraße
- Sanitärleitungen über Putz
- Durchgangszimmer



3. Feststellung der Einzelvergleichsmiete

Heilung/Nachholung

Hat der Vermieter eine Mieterhöhungserklärung abgegeben, die nicht den Anforderungen des § 558 a BGB entsprach, so ist er nach § 558 b Abs. 3 BGB berechtigt, in einem anschließenden Zustimmungsprozess diese Mängel zu heilen.

Die Vorschrift gestattet nur die **Heilung von Mängeln** nach § 558 a BGB. Es können also **nur formelle Mängel** geheilt werden. Hierzu zählen Mängel der Textform und der Begründung gem. § 558 a Abs. 2 und 3 BGB. Auch der Hinweis auf einen qualifizierten Mietspiegel gehört hierzu. Offengelegt werden kann die Ermächtigung zur Abgabe einer Erhöhungserklärung.

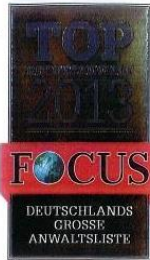
Nicht geheilt werden kann z. B. die **fehlende Aktivlegitimation**, also wenn der falsche Vermieter das Erhöhungsverfahren gestellt hat oder wenn es an den falschen Mieter oder nicht alle Mieter adressiert wurde. Auch die Nichteinhaltung der **Jahressperrfrist** kann nicht gem. § 558 b Abs. 3 geheilt werden, obwohl der Vermieter natürlich ein neues Erhöhungsverlangen stellen kann. Nicht möglich ist auch die Heilung in den Fällen, in denen der Vermieter die Klagefrist versäumt hat und zwar unabhängig davon, ob das erste Mieterhöhungsverlangen formell fehlerfrei war oder nicht.

Ein nachgeholtes oder nachgebessertes Mieterhöhungsverlangen stellen juristisch gleichermaßen ein **neues Mieterhöhungsverlangen** i. S. d. § 558 a BGB dar. Es werden die gleichen Fristen wie bei einem originären Mieterhöhungsverlangen ausgelöst also sowohl die Jahressperrfrist für zukünftige Mieterhöhungen wie auch die Überlegungsfrist, § 558 b Abs. 3 BGB.

Ergänzungen

Von der Nachbesserungsmöglichkeit nach § 558 b Abs. 3 BGB zu unterscheiden ist die **Ergänzung eines wirksamen Mieterhöhungsverlangens**. Dies ist ohne Einschränkung zulässig.

Berichtigungen des Sachvortrags können z. B. erforderlich sein, weil offensichtlich **Tipp- oder Rechenfehler** richtiggestellt werden müssen oder offensichtliche Fehler der Beschreibung der Wohnung oder der Einordnung in den Mietspiegel richtiggestellt werden. Diese Fehler haben noch keinen Einfluss auf die Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens. Durch solche Berichtigungen und Ergänzungen wird gerade kein neues Mieterhöhungsverlangen gestellt, was ja auch nicht notwendig ist, da das erste Mieterhöhungsverlangen formell wirksam war. Deshalb lösen solche **Berichtigungen und Ergänzungen** keine neue Überlegungs- und damit auch keine neue Klagefrist aus.



URKUNDE

Anwaltsliste 2013

Jeannette Gresch
Berndt, Schaar, Zabel & Koll
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

zählt für die Redaktion von FOCUS auf Basis einer unabhängigen
Datenerhebung zu Deutschlands Top-Privatanwälten.

Folgende Bewertungsparameter* gingen unter anderem ein:
Weiterempfehlung von Kollegen,
Bewertungen von Klienten.


Burkhard Großmann
Vorsitzender der Geschäftsleitung
BURDA NEWS GROUP

FOCUS SPEZIAL

FOCUS spezial wird durch die Redaktion der FOCUS-Anwaltsliste zur Aufnahme in die Liste ausgewählt. Die Aufnahme erfolgt anhand der von FOCUS durchgeführten Datenerhebung zur Ermittlung der Top-Privatanwälte. Die FOCUS-Anwaltsliste wird durch die Redaktion der FOCUS-Anwaltsliste zur Aufnahme in die Liste ausgewählt. Die Aufnahme erfolgt anhand der von FOCUS durchgeführten Datenerhebung zur Ermittlung der Top-Privatanwälte. Die FOCUS-Anwaltsliste wird durch die Redaktion der FOCUS-Anwaltsliste zur Aufnahme in die Liste ausgewählt. Die Aufnahme erfolgt anhand der von FOCUS durchgeführten Datenerhebung zur Ermittlung der Top-Privatanwälte.

Gresch, Schaar, Zabel & Koll.
Fachanwälte
Marktplatz 18
06108 Halle

Tel.: 0345-27983830

Fax: 0345-2091113

E-Mail: sekretariat-gresch@bsk-halle.de

Internet: www.bsk-halle.de



GRESCH | SCHAAR | ZABEL & KOLL.
FACHANWÄLTE