

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH



Mieterhöhung in der Wohnraummiete

Möglichkeiten und Notwendigkeiten
Insbesondere im „ländlichen Raum“
frei finanziertes Wohnraum

Dr. Andreas Stangl

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de

- 1. Einleitung**
- 2. Mieterhöhung nach §§ 558ff. BGB**
- 3. Mieterhöhung Vertragsgestaltung**
- 4. Zusammenfassung**



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Einleitung

Mieterhöhung nach dem Gesetz

Das Gesetz differenziert zwischen den verschiedenen Vertragstypen. Das Gesetz hat bei der Mieterhöhung bei Wohnraum einerseits eine Regelung vorgesehen, andererseits diese Möglichkeit aber stark eingeschränkt und in den letzten Jahren stetig verschärft.

Eine weitere Verschärfung wird von einigen Parteien im Wahlkampf 2021 gefordert.

Deshalb ist eine Grundkenntnis der Regelungen für den Vermieter wichtig, da diese Rechte zeitnah ausgeübt werden müssen bzw. Vertragsgestaltungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden sollten.

Mieterhöhung nach dem Gesetz

Wohnraum preisfrei	Wohnraum preisgebunden	Sonstiges Mietverhältnis (Geschäftsraummiete)
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558ff. BGB)	Mieterhöhung auf das gesetzlich zulässige Entgelt (§ 10 Abs. 1 WoBindG)	-
Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung	Mieterhöhung des Vermieters durch einseitige Erklärung	-

1. Einleitung
2. Mieterhöhung nach §§ 558ff. BGB
3. Mieterhöhung Vertragsgestaltung
4. Zusammenfassung

Mieterhöhung nach §§ 558ff. BGB

Mieterhöhung nach §§ 558ff. BGB

Mieterhöhung nach §§ 558ff. BGB

Die Mieterhöhung nach §§ 558ff BGB ist die zentrale Erhöhungsmöglichkeit, die das Gesetz vorsieht.

Formal handelt es sich um eine Vertragsänderung, des bestehenden Mietvertrages.

Das Angebot stellt ein wirksames Mieterhöhungsverlangen des Vermieters dar.

Die Annahme ist die Zustimmung des Mieters zu diesem Mieterhöhungsverlangen; § 558b Abs. 1 BGB, die bei Verweigerung durch Urteil des Gerichtes ersetzt wird; § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB, § 894 Satz 1 ZPO.

Mieterhöhung nach §§ 558ff. BGB

Mieterhöhung frei finanzierte Wohnungen nach §§ 558ff BGB (Checkliste)	
Wartefrist:	Ist die Miete bis zum Zeitpunkt der Erhöhung mindestens 15 Monate stabil geblieben?
Adressaten:	Erhielten alle im Vertrag genannten Mieter die Erhöhung?
Absender:	Stammt das Schreiben von allen Vermietern?
	Ist der Absender ein den Mietern unbekannter Dritter oder Verwalter: Liegt die Originalvollmacht bei? Falls nicht, kann das Mieterhöhungsverlangen zurückgewiesen werden!
Form:	Wurde die Textform (Brief, Fax, E-Mail) eingehalten und steht unter dem Schreiben eine Unterschrift – eventuell auch nur als Faksimile?
Berechnung:	<p>Ist die Berechnung der Vergleichsmiete korrekt?</p> <ul style="list-style-type: none"> → Mietspiegel: aktuell und aussagekräftig? → Mietdatenbank → Gutachten: nachvollziehbar begründet? → Vergleichswohnungen: vergleichbar hinsichtlich Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (min. 3)? <p>Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB bezieht sich nun auf die Vereinbarung der letzten 6 Jahre (bisher 4 Jahre)</p>
Fristen:	<p>Welche Fristen sind zu beachten?</p> <ul style="list-style-type: none"> → Überlegungsfrist für den Mieter: Bis zum Ende des übernächsten Monats nach dem Zugang des Zustimmungsverlangens → Fälligkeit der höheren Miete: Ab dem Monat nach Ablauf der Überlegungsfrist → Klagefrist berechnen: Drei Monate nach Ablauf der Überlegungsfrist <p>Rechtsfolge, falls die Mieterhöhung fehlerhaft ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Der Mieter muss die höhere Miete nicht bezahlen → Der Vermieter kann Klage erheben und ggf. ein wirksames Erhöhungsverlangen nachholen.
Grenzwerte:	Wird die Obergrenze von 20 % bzw. 15 % mehr Miete in drei Jahren (Kappungsgrenze) eingehalten?
Zustimmung:	Notieren Sie die Frist, in der der Mieter zustimmen muss!
Einigung:	Lässt sich mit dem Mieter alternativ ein Erhöhungskompromiss aushandeln?

Mieterhöhung nach §§ 558ff. BGB

Sonderproblem Vergleichswohnungen:

	1. Wohnung	2. Wohnung	3. Wohnung
Adresse			
Stockwerk			
EFH, DHH, RH			
Baujahr			
Zimmer, Bad, Küche, Balkon			
Zentralheizung, Lift			
Wohnfläche			
Nettomiete			
EUR/qm			

Mieterhöhung nach §§ 558ff. BGB

Fristen bei der Mieterhöhung nach §§ 558ff. BGB

Zugang Mieterhöhung bis zum	Überlegungsfrist des Mieters bis ...	Bei Zustimmung Miete erhöht ab ...	Bei Verweigerung ist zu klagen bis zum ...
31.01.	31.03.	01.04.	30.06.
28.(29.)02.	30.04.	01.05.	31.07.
31.03.	31.05.	01.06.	31.08.
30.04.	30.06.	01.07.	30.09.
31.05.	31.07.	01.08.	31.10.
30.06.	31.08.	01.09.	30.11.
31.07.	30.09.	01.10.	31.12.
31.08.	31.10.	01.11.	31.01.
30.09.	30.11.	01.12.	28.(29.)02.
31.10.	31.12.	01.01.	31.03.
30.11.	31.01.	01.02.	30.04.
31.12.	28.(29.)02.	01.03.	31.05.

1. Einleitung
2. Mieterhöhung nach §§ 558ff. BGB
3. Mieterhöhung Vertragsgestaltung
4. Zusammenfassung

Mieterhöhung Vertragsgestaltung

Mieterhöhung Vertragsgestaltung

Vertragsgestaltung beim Mietvertrag | Staffel-/Indexmietvereinbarung

Mieterhöhungsmöglichkeiten im Mietvertrag:

- Staffelmiete: § 557a BGB
- Indexmiete: § 557b BGB

Dies vertraglichen Alternativen sind aufgrund der dünnen Datenbasis und Defizit an Mietspiegeln im „ländlichen Raum“ eine überlegenswerte Option der Vertragsgestaltung.

Mieterhöhung Vertragsgestaltung

Vertragsgestaltung beim Mietvertrag | Staffelmiete § 557a BGB

Staffelmiete	
Vorteil	Nachteil
<ol style="list-style-type: none">1. Mieterhöhung über Jahre ergibt sich unmittelbar aus Vertrag (Planungssicherheit).2. Automatische Mieterhöhung gewährleistet3. Komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete entfällt; keine Formalitäten	<ol style="list-style-type: none">1. Mieterhöhungen nach §§ 558-559b BGB (Modernisierung etc.) sind ausgeschlossen2. Sonderkündigungsrecht des Mieters; Mieter kann nicht länger als 4 Jahre an Vereinbarung gebunden werden3. Bei niedrigen Erhöhungsbeträgen über längeren Zeitraum für Vermieter Gefahr der Abkopplung von der Preisentwicklung

Mieterhöhung Vertragsgestaltung

Vertragsgestaltung beim Mietvertrag | Indexmiete § 557b BGB

Indexmiete	
Vorteil	Nachteil
<ol style="list-style-type: none">1. Ständige Anpassung gewährleistet2. Komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete entfällt; wenig Formalitäten	<ol style="list-style-type: none">1. Berechnung für Laien schwierig2. Mietsteigerung ergibt sich nicht unmittelbar aus Vertrag3. Theoretisch sogar Mietsenkung möglich4. Andere Mieterhöhungen nach § 558 BGB sind ausgeschlossen bzw. nach § 559 BGB (Modernisierung) nur unter Einschränkungen möglich (Umstände nicht zu vertreten)

Mieterhöhung Vertragsgestaltung

Vertragsgestaltung beim Mietvertrag | Staffelmiete § 557a BGB

Staffelmietvereinbarungen sind in § 557a BGB integriert. Die bisherige Höchstfrist entfällt, so dass Laufzeiten über 10 Jahren gestattet sind. Für vor dem 01.09.2001 geschlossene Staffelmietvereinbarungen gilt aber weiter § 10 Abs. 2 MHG, so dass diese unwirksam sind, wenn die Vereinbarung für mehr als 10 Jahre abgeschlossen wurde.

Es ist zwingend vorgeschrieben, dass eine:

1. Staffelmietvereinbarung schriftlich zu erfolgen hat,
2. die Miete zwischen den einzelnen Staffeln jeweils für 1 Jahr unverändert bleiben muss und
3. die erhöhte Miete oder die jeweilige Erhöhung muss betragsmäßig ausgewiesen werden (nicht in Prozentzahlen!).

Mieterhöhung Vertragsgestaltung

Vertragsgestaltung beim Mietvertrag | Indexmiete § 557b BGB

Indexmietvereinbarungen waren bisher für Wohnraummietverhältnisse in § 10a MHG geregelt, und sind seit dem 01.09.2001 in § 557b BGB integriert. § 557b BGB hat die Mindestlaufzeit von 10 Jahren für Indexmietverträge abgeschafft. Nach der Neuregelung ist als Index nur noch der „Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland“ zugelassen.

Es ist zwingend vorgeschrieben, dass:

1. eine Indexmietvereinbarung schriftlich zu erfolgen hat,
2. die Miete an den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex für Deutschland) gekoppelt sein muss,
3. eine Indexmiete jeweils mindestens 1 Jahr unverändert sein muss,
4. eine Mieterhöhungserklärung durch den Vermieter in Textform notwendig ist. Dabei ist Änderung des Preisindexes und die neue Miete – zumindest der Erhöhungsbetrag – anzugeben.

Berechnungshilfe:

Unter www.destatis.de (Statistisches Bundesamt)

Vertragsgestaltung beim Mietvertrag | Staffel-/Indexmietvereinbarung

TIPP:

Die Vereinbarung einer Staffelmiete oder Indexmiete ist insbesondere in ländlichen Gebieten empfehlenswert, wenn Mietspiegel oder Mietdatenbanken fehlen bzw. drei Vergleichswohnungen nicht auffindbar sind.

Achtung:

Andere Mieterhöhungsvarianten können dadurch ausgeschlossen sein.

1. Einleitung
2. Mieterhöhung nach §§ 558ff. BGB
3. Mieterhöhung Vertragsgestaltung
4. Zusammenfassung

Zusammenfassung

Zusammenfassung

Die Mieterhöhung nach §§ 558ff. BGB ist keine einfache Angelegenheit mehr. Das Gesetz ist für den Laien intransparent und unterliegt ständiger Änderungen.

Bereits bei der Vertragsgestaltung sollte der Vermieter sich Gedanken über die spätere Möglichkeit der Mieterhöhung machen. Staffelmiete/Indexmiete sollten als Alternative genutzt werden.

BWE Mitgliedschaft nutzen (Musterformulare/Beratung).

Basiswissen im Mietrecht ist für alle Beteiligten unerlässlich!

VERTIEFUNG:

Zur Vertiefung mietrechtlicher Fragestellungen können unter

www.kanzlei-am-steinmarkt.de

weiterführende Informationen unter der Rubrik Newsletter empfohlen werden.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**