

Wie hoch darf eigentlich die Miete für die Wohnung sein?

SERIE Vermieter und Mieter können den Preis einer Wohnung frei aushandeln. Es gibt nur eine Obergrenze: Wucher, der die Notlage eines Mieters ausnutzt.

VON DR. ANDREAS STANGL

LANDKREIS. Die Höhe der Miete unterliegt grundsätzlich der Vertragsfreiheit. Einerseits kann eine äußerst niedrige Miete (Gefälligkeitsmiete) vereinbart werden, andererseits auch eine sehr hohe Miete. Der Miethöhe sind aber Grenzen gesetzt.

SERIE

ALLES, WAS RECHT IST



Bei preisfreiem Wohnraum besteht die Möglichkeit, Art und Höhe der Miete frei auszuhandeln. Zu Beginn des Mietverhältnisses sind die Parteien auch nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden, die erst im Rahmen der Mieterhöhung nach §§ 557 ff. BGB Bedeutung erlangt. Unabhängig von ortsüblichen Vergleichsmieten können die Parteien daher diese Werte grundsätzlich über- oder unterschreiten. Für ein Mietverhältnis über preisfreien Wohnraum ist der Grundsatz der Vertragsfreiheit eingeschränkt durch das Verbot des Wuchers und das Verbot der Mietpreisüberhöhung.

Für den Wuchertatbestand ist es notwendig, dass eine individuelle Not- oder Zwangslage oder die Unerfahrenheit einer Person, hier des Mieters, ausgenutzt wird. Zudem muss ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegen, d. h. die vereinbarte Miete überschreitet die ortsübliche Miete um mehr als 50 Pro-

zent. Die Mietpreisüberhöhung ist erfüllt bei Ausnutzen eines geringen Angebots an den fraglichen Wohnraum. Unangemessen hoch ist ein Entgelt dann, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Miete um mehr als 20 Prozent überschreitet. Bei preisgebundenem Wohnraum sind die Grenzen der Vertragsfreiheit enger. Eine auch geringfügige Überschreitung der preisgebundenen Miete ist unwirksam.

Erfolgreich handeln – was ist zu tun? Vermieter verkalkulieren sich häufig, was finanziell äußerst nachteilig werden kann. Vermietern ist zu raten, sich hinsichtlich des Mietpreisniveaus an einem Mietspiegel zu orientieren. Falls dieser in der Stadt/Gemeinde nicht vorhanden ist, kann die Lektüre der örtlichen Zeitung mit den Mietangeboten, aber auch Rückfragen bei Haus- und Grundbesitzerverbänden, Gemeinden, Banken und Maklern hilfreich sein. Bei Heranziehung verschiedener Quellen ergibt sich meist eine gewisse Spanne, die für den Vermieter eine Orientierung sein sollte für die Mietpreisbildung. Maßgeblich ist dabei der Einzelfall, d. h. die Mietsache selbst. Je nach Größe, Lage, Ausstattung und Baualter kann das Mietobjekt innerhalb dieser Spanne eingeordnet werden.

➤ Achtung Falle 1: Kalkulation der Miete

Vermieter dürfen die Miete nicht allein danach kalkulieren, welche Einnahme ihnen monatlich genügt. Es wird meist nicht bedacht, dass Instandsetzung und Instandhaltung nach dem Gesetz allein Sache des Vermieters sind. Vermieter müssen be-

.....
: :
: :
Merke: Für die Miete gilt Vertragsfreiheit. Der Vermieter soll sich kundig machen über das ortsübliche Mietniveau und im Rahmen der Kalkulation Rücklagen nicht vergessen.
: :
.....

rücksichtigen, dass er turnusmäßig mit Reparaturmaßnahmen zu rechnen hat und in gewissen Zeitabständen auch Ersatz beschaffen muss. Schließlich kann es auch zum Mietausfall kommen, das heißt die Miete ist nicht einzubringen wegen fehlender Liquidität.

➤ Achtung Falle 2: Vergessen der Mietanpassung

Vermieter müssen nicht nur bei Mietbeginn an die Höhe der Miete denken, sondern auch im laufenden Mietverhältnis. Bei Abschluss eines Zeitmietvertrages (meist Geschäftsraummiete, aber auch in Ausnahmefällen bei Wohnraum) oder bei Kündigungsausschlussvereinbarungen, muss sich der Vermieter bereits bei Vertragsbeginn über eine Anpassung der Miete Gedanken machen. Es sollte überlegt werden, ob man eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbart.

Besonders bei der Geschäftsraummiete kann ein Fehler nicht mehr korrigiert werden. Es gibt in der Geschäftsraummiete im Gegensatz zur Wohnraummiete keine Möglichkeit, einseitig die Miete zu erhöhen.

UNSER RECHTSEXPERTE

➤ **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist der Rechtsexperte von Bayerwald-Echo und Kötztlinger Umschau.



Andreas Stangl

➤ **Er ist Fachanwalt** für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; außerdem Autor in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

➤ **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Rechtsanwälte Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt & Alt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; info@kanzlei-am-steinmarkt.de; www.kanzlei-am-steinmarkt.de.