

Rechtssichere Erklärungen im Mietverhältnis: Mieterhöhung



Mandanten-Info

Rechtssichere Erklärungen im Mietverhältnis: Mieterhöhung

1 Einleitung

2 Wohnraummietverhältnisse

3 Geschäftsraummietverhältnisse

4 Zusammenfassung

1 Einleitung

Ein Mietvertrag kommt zustande, sobald sich die Parteien über die wesentlichen Eckpunkte einig sind. Zu diesen wesentlichen Eckpunkten gehören – neben der Bestimmung der Vertragsparteien - der Mietgegenstand und der Preis. Es genügt, dass Mietgegenstand und Preis „bestimmbar“ sind, wobei das BGB von einer Festmiete ausgeht. Daher gilt: Ohne Vereinbarung – keine Mieterhöhung. Bei Wohnraummietverhältnissen über preisfreien Wohnraum hat der Gesetzgeber Regelungen über die Mieterhöhung vorgesehen. Bei Geschäftsraummietverhältnissen müssen die Mieterhöhungsvereinbarungen dagegen schon im Vertrag getroffen werden, weil es sonst keine Möglichkeit der Mieterhöhung gibt.

Hinweis:

Die vorliegende Mandanten-Info-Broschüre gibt einen Überblick über die wichtigsten rechtlichen Grundlagen. Sofern Sie weitere Informationen benötigen, sollten Sie sich an eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt wenden. Bitte bedenken Sie, dass es im Detail immer auf die konkreten Umstände des Einzelfalls ankommt. Dies gilt ganz besonders für Mietverträge, die vor 2002 geschlossen wurden oder noch älter sind.

2 Wohnraummietverhältnisse

Für preisfreien Wohnraum gilt das BGB uneingeschränkt (zum Berliner „Mietendeckel“ s. u.). Ausgangspunkt ist § 557 Abs. 1 BGB, wonach die Parteien während des Mietverhältnisses eine Erhöhung der Miete vereinbaren können. Gleichzeitig gibt der Gesetzgeber aber einen – abschließenden – Katalog von vier weiteren Möglichkeiten vor: Staffelmiete (§ 557a BGB), Indexmiete (§ 557b BGB), Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff BGB, „Mietspiegelmieterhöhung“) und Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (§§ 559 ff BGB, „Modernisierungsmieterhöhung“).

Hinweis:

Vermieter sind gezwungen, sich innerhalb der gesetzlichen Vorgaben zu halten: Ausdrücklich heißt es § 557 Abs. 4 BGB und in vielen anderen Normen: „Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam“.

Zum Verständnis: Staffel- und Indexmiete stellen echte Vereinbarungen dar. Die „Mietspiegelmieterhöhung“ und „Modernisierungsmieterhöhung“ geben dagegen dem Vermieter ein einseitiges Anpassungsrecht. Hintergrund ist, dass seit 1971 eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ausgeschlossen ist (jetzt § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB). Als „Gegenleistung“ kann

der Vermieter daher einseitig eine Anpassung verlangen. Der Mieter muss aber nur zustimmen, wenn alle gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Die Beweislast liegt grundsätzlich beim Vermieter.

Hinweis:

Bei gefördertem (preisgebundenem) Wohnraum machen die jeweiligen Förderrichtlinien Vorgaben bei der Auswahl der Mieter (Belegungsbindung) und bei der Gestaltung der Miete (Mietbindung). Es kann nur die Kostenmiete (vgl. § 8 WoBindG) bzw. nur die höchstzulässige Miete (vgl. § 28 Abs. 3 WoFG) verlangt werden. Diese Mietverhältnisse sind nicht Gegenstand der Darstellung.

a) Vereinbarung

Unter der Geltung des BGB ist eine einvernehmliche Mieterhöhung möglich. Da die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten durchaus kompliziert und auch aufwändig sind, kann es sinnvoll sein, sich mit dem Mieter auf eine Mieterhöhung zu einigen. Grenzen ergeben sich aus dem Gesichtspunkt des Wuchers, der Sittenwidrigkeit bzw. aus § 5 WiStrG oder § 291 StGB. Zum „Mietendeckel“ in Berlin siehe (s. unten).

Umgekehrt kann eine Mieterhöhung auch vertraglich ausgeschlossen werden.

Hinweis:

Immer muss darauf geachtet werden, dass Erklärungen von den richtigen Vermietern an die richtigen Mieter gerichtet werden. Auch Vollmachten müssen beachtet werden! Hier werden in der Praxis viele Fehler gemacht.

b) Staffelmiete (§ 557a BGB)

Die Staffelmiete gibt beiden Seiten Planungssicherheit.

(1) Schriftliche Vereinbarung

Auch wenn der Mietvertrag selbst nicht schriftlich geschlossen werden muss, um wirksam zu sein, muss die Vereinbarung über die Staffelmiete zwingend schriftlich geschlossen sein. Sie kann auch nach Mietvertragsabschluss vereinbart werden.

(2) Konkreter Geldbetrag

Die jeweilige Miete bzw. die jeweilige Erhöhung (die Staffel) muss in einem konkreten Geldbetrag als Gesamtmiete ausgewiesen werden. Angaben von Quadratmetermieten oder prozentuale Erhöhungen sind unwirksam.

(3) Wirkungszeitpunkt – Ein Jahr Pause

Der Zeitpunkt der Erhöhung muss als Datum angegeben werden. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

(4) Keine anderen Mieterhöhungen

Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen. Änderungen der Betriebskosten, auch einer Betriebskostenpauschale sind aber zulässig.

(5) Laufzeit/Kündigungsrecht des Mieters.

Die Staffelmietvereinbarung kann zeitlich unbeschränkt vereinbart werden. Die Regelung, wonach das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden kann, bedeutet nicht, dass mit der Staffelmietvereinbarung automatisch ein Zeitmietvertrag entsteht. Wenn ein Zeitmietvertrag nicht ausdrücklich gewollt ist (und zulässigerweise vereinbart werden kann), bleibt es bei einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Der Mieter kann dann nach vier Jahren kündigen, auch wenn die Staffelmietvereinbarung länger laufen würde.

(6) Mietpreisbremse

Ist die Mietpreisbremse anwendbar, dürfen sowohl die erste vereinbarte Miete wie auch alle folgenden Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich um nicht mehr als 10 % übersteigen. Maßgeblich ist die ortsübliche Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des jeweiligen Inkrafttretens der nächsten Staffel.

(7) Die neuralgischen Punkte

Hält sich der Vermieter beim Abschluss der Vereinbarung an die gesetzlichen Vorgaben, ist die Staffelmietvereinbarung vergleichsweise leicht zu handhaben. Allerdings zeigt sich oft, dass gerade die Notwendigkeit der Angaben des konkreten Betrags und des Wirkungszeitpunktes der Erhöhung nicht erkannt werden.

c) Indexmiete (§ 557b BGB)

Wertgesicherte Mietverträge hat der Gesetzgeber wegen der mit der automatischen Preisänderung verbundenen Inflationsgefahr historisch schon immer sehr restriktiv behandelt. Als Index zugelassen ist nur der **Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland**, der seit Januar 2003 vom Statistischen Bundesamt als **Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI)** bezeichnet wird. Für Mietverträge, die nach dem 01.09.2001 geschlossen wurden, ist keine Mindestlaufzeit von zehn Jahren mehr erforderlich, damit die Indexklausel zulässig ist.

Hinweis:

Für den VPI gilt seit Januar 2019 das Basisjahr 2015.

Die Indexmiete kann in Wohnraummietverhältnissen zu erwägen sein, wenn die Vormiete mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Denn die späteren Indexsteigerungen werden nicht am Maßstab der „Mietpreisbremse“ gemessen.

(1) Schriftliche Vereinbarung

Die Indexvereinbarung muss zwingend schriftlich geschlossen sein. Sie kann nach Mietvertragsabschluss vereinbart werden.

(2) Klausel muss in beide Richtungen wirken

Die Klausel darf nicht nur Mieterhöhungen vorsehen, sondern muss auch Mietsenkungen zulassen.

(3) Prozentklauseln

Für die Mieterhöhung sollten aus Vereinfachungsgründen nur Prozentklauseln verwendet werden.

(4) Wirkungszeitpunkt – ein Jahr Pause

Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

(5) Änderungserklärung erforderlich

Liegen die Voraussetzung vor, muss eine Änderung der Miete durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben.

(6) Zeitpunkt der Änderung

Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

(7) Laufzeit/Kein Kündigungsrecht des Mieters.

Die Indexvereinbarung allein ändert nichts an der Laufzeit des Mietvertrags. Wenn ein Zeitmietvertrag nicht ausdrücklich gewollt ist (und zulässigerweise vereinbart werden kann), bleibt es bei einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Der Mieter hat kein Sonderkündigungsrecht. Umgekehrt schließt die Indexvereinbarung das Kündigungsrecht einer Mietvertragspartei nicht aus. Weil es beim Indexmietvertrag keine Vorschrift wie bei der Staffelmiete gibt, die den Kündigungsausschluss für länger als vier Jahre verbietet, kann theoretisch ein längerer Kündigungsausschluss vereinbart werden. Allerdings ist dieser auf vier Jahre beschränkt, wenn es sich bei der Vereinbarung um AGB handelt.

(8) Mietpreisbremse

Ist die Mietpreisbremse anwendbar, muss die zulässige Höhe der Anfangsmiete beachtet werden. Auf dieser Basis kann dann eine Indexmiete vereinbart werden.

(9) Andere Mieterhöhungen

Bei einer Indexmiete ist eine Erhöhung nach § 558 BGB ausgeschlossen. Erhöhungen aufgrund einer Modernisierung gem. § 559 BGB sind aber unter bestimmten Umständen zulässig. Änderungen der Betriebskosten, auch einer Betriebskostenpauschale sind zulässig.

(10) Die neuralgischen Punkte

Die Indexklausel ist relativ gut zu handhaben. Die Vereinbarung von Punkteklauseln ist nicht schädlich, macht die Anwendung aber mühselig. Die konkrete Nennung der Mieterhöhung ist eine reine Rechenaufgabe, die aber sorgfältig gelöst werden sollte. Mieterhöhungen nach § 558 BGB dürfen nicht geltend gemacht werden, solche nach § 559 BGB nur eingeschränkt.

d) Ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff BGB)

Diese Mieterhöhungsmöglichkeit gibt dem Vermieter ein einseitiges Recht, die Zustimmung des Mieters zur Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Dazu muss der Vermieter die Voraussetzungen dem Mieter mitteilen und im Streitfall beweisen.

(1) Keine Index- oder Staffelmiete

Die Mieterhöhung nach § 558 BGB ist ausgeschlossen, wenn eine Index- oder Staffelmiete vereinbart ist. Mieterhöhungen nach §§ 559 BGB oder 560 BGB können aber daneben geltend gemacht werden.

(2) Wirkungszeitpunkt: 15 Monate/ein Jahr

Der Vermieter kann die Zustimmung verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen selbst kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Versendet der Vermieter das Schreiben zu früh, ist es unwirksam. Der Vermieter kann es aber neu versenden.

(3) Ortsübliche Miete

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten gebildet, 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 sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

(4) Textform

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(5) Begründungsmittel

Zur Begründung kann sich der Vermieter auf einen Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein Gutachten oder drei Vergleichswohnungen beziehen. Die §§ 558c bis e ff. BGB definieren grob, wie ein (qualifizierter) Mietspiegel oder eine Mietdatenbank erstellt werden soll. Theoretisch kann der Vermieter auch andere Beweismittel heranziehen, wenn diese den im Gesetz genannten gleichwertig sind. In der Praxis kommt dies aber praktisch nie vor.

(6) Darlegung der konkreten Vergleichsmiete – insbesondere Mietspiegel

Der Vermieter muss im Begründungsverlangen die konkreten Umstände angeben, aus denen sich die Vergleichsmiete für die Wohnung des Mieters ergibt. Bezieht er sich auf ein Gutachten, muss er es mitschicken, bei Vergleichswohnungen muss er sie so konkret bezeichnen, dass sie für den Mieter ohne weiteres identifizierbar sind.

Bezieht er sich auf den Mietspiegel, muss er die Wohnung in den Mietspiegel einordnen. Dazu kann er in dem Erhöhungsverlangen entweder den maßgeblichen Mietspiegelwert, die Mietspiegelspanne oder das einschlägige Mietspiegelfeld nennen.

Gibt es im Mietspiegel für die Wohnungskategorie eine Spanne, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Der Vermieter kann einen beliebigen Wert innerhalb dieser Spanne auswählen. Er braucht seine Einordnung in die Spanne nicht zu begründen und kann auch den Höchstwert einfordern.

Gibt es im Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung keinen (aktuellen) Mietspiegel, kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

Vorsicht ist bei anderen Begründungsmitteln geboten, wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt. Enthält dieser Angaben für die Wohnung, muss der Vermieter diese Angaben auch dann mitteilen, wenn er die Mieterhöhung gar nicht auf den Mietspiegel stützt

(7) Kappungsgrenze

Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen (Kappungsgrenze). Viele Gemeinden haben von der Ermächtigung Gebrauch gemacht, die Kappungsgrenze auf 15 % zu senken.

Hinweis:

Für Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB gilt die Kappungsgrenze nicht. Sie gilt auch nicht für bestimmte Fälle nach Ende einer Preisbindung.

(8) Zustimmung des Mieters – drei Monate nach Zugang.

Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens. Der Mieter kann der Erhöhung auch nur zum Teil zustimmen.

(9) Mieter äußert sich nicht ausdrücklich

Die Zustimmung ist – anders als das Verlangen des Vermieters – nicht an eine Form gebunden. Daher ergeben sich hier Unsicherheiten für den Vermieter, wenn der Mieter sich nicht äußert.

Hinweis:

Äußert sich der Mieter nicht, darf der Vermieter nicht einfach den erhöhten Betrag einziehen. Zahlt der Mieter den Erhöhungsbetrag „aktiv“, kann eventuell schon die erste Zahlung als konkludente Zustimmung betrachtet werden. Aber es kommt hier immer auf den Einzelfall an.

(10) Sonderkündigungsrecht des Mieters

Der Mieter kann nach § 561 BGB bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Tut er dies, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

(11) Klage auf Zustimmung

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

(12) Die neuralgischen Punkte

Die Mieterhöhung ist recht komplex und muss sorgfältig durchgeführt werden. Die häufigsten Fehler sind: Der Vermieter übersieht, dass eine Index- oder Staffelmiete vorliegt. Er hält die Textform nicht ein. Er stellt das Mieterhöhungsverlangen zu früh. Er beachtet die Kappungsgrenze nicht. Er spricht eine „Änderungskündigung“ aus, verbindet also das Verlangen auf Zustimmung mit einer Kündigung im Ablehnungsfall. Er verlangt nicht die Zustimmung, sondern erklärt, dass sich die Miete erhöht habe. Das Begründungsmittel fehlt.

Aber: Ist der Klage ein fehlerhaftes Erhöhungsverlangen vorausgegangen, kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Allerdings steht dem Mieter auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist zu – und der Vermieter muss ggf. die Kosten der Klage tragen.

e) Mieterhöhung nach Modernisierung

Die Modernisierungsmaßnahmen für Wohnräume sind in § 555b BGB abschließend aufgezählt. Von den sieben dort genannten Maßnahmen berechtigen nur fünf zur Mieterhöhung.

Wichtig:

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Sache des Vermieters. Diese Kosten dürfen nicht umgelegt werden. Die Ermittlung des „Instandhaltungsanteils“ ist aufwändig und streitanfällig.

Hinweis:

Seit 01.01.2019 kann der Vermieter ein vereinfachtes Verfahren für die Modernisierung Mieterhöhung wählen, wenn die Modernisierungskosten 10.000 Euro nicht übersteigen. Bei überschaubaren Modernisierungsmaßnahmen sollen insbesondere Kleinvermieter durch Erleichterungen bei den formalen Anforderungen an die Modernisierungsankündigung und die Erhöhungserklärung entlastet werden.

(1) Ankündigung der Modernisierung

Vor der Erhöhung steht die Modernisierung selbst, die schon einige Hürden hat, wenn es sich nicht um kleinere Maßnahmen handelt, die weder den Mietgebrauch einschränken noch zu einer spürbaren Mieterhöhung führen: Größere Modernisierungsmaßnahmen muss der Vermieter drei Monate vor Baubeginn und in Textform mit genau bestimmtem Inhalt ankündigen. Er muss Art, Umfang, Beginn, Dauer der Bauarbeiten sowie den voraussichtlichen Betrag der Mieterhöhung in Textform angeben.

(2) Duldungspflicht

Wenn die Modernisierung korrekt angekündigt ist, ist der Mieter verpflichtet, die Maßnahme zu dulden. Allerdings hat der Mieter einen Härteeinwand, auf den ihn der Vermieter im Ankündigungsschreiben hinweisen soll.

Hinweis:

Daher sollte der Vermieter auch hier überlegen, ob er mit dem Mieter eine Modernisierungsvereinbarung treffen kann. Das Gesetz sieht dies in § 555 f BGB vor.

Will der Mieter den Härteeinwand gegen die Modernisierung selbst oder gegen die spätere Mieterhöhungserklärung geltend machen, muss er die Umstände, die eine Härte begründen (können), dem Vermieter rechtzeitig mitteilen.

Der Mieter hat nach Zugang der Modernisierungsankündigung ein Sonderkündigungsrecht.

(3) Durchführung der Modernisierung

Trotz Ankündigung besteht keine Pflicht, die Modernisierungsmaßnahmen auch durchzuführen. § 555d BGB regelt nur die Duldungspflicht des Mieters. § 559d BGB enthält aber eine Vermutung zu Lasten des Vermieters, wenn er – u. a. – nicht innerhalb von zwölf Monaten anfängt zu bauen. Daraus folgt keine Ausführungspflicht, allerdings kann sich der Vermieter schadenersatzpflichtig machen. Durch die Vermutungsregelung muss er sich entlasten, also beweisen, warum er nicht anfangen konnte.

Bei energetischen Sanierungen ist in den ersten drei (zusammenhängenden) Monaten eine Mietminderung wegen den mit den Baumaßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen ausgeschlossen (§ 536 Abs. 1a BGB).

Hinweis:

Sind für die energetische Sanierung so schwerwiegende Maßnahmen nötig, dass die Gebrauchstauglichkeit weitgehend oder gar völlig aufgehoben wird, kann der Mieter mindern. Auch bei anderen Maßnahmen bleibt es bei der normalen Mietminderungsmöglichkeit. Werden neben der energetischen Sanierung andere Maßnahmen ausgeführt, muss geschätzt werden, wie sich die durch die jeweilige Maßnahme verursachte Beeinträchtigung aufteilt. Hier wird eine Beweislastumkehr zu Lasten des Vermieters angenommen: Er muss also beweisen, dass die größten Belastungen durch die energetischen Maßnahmen eintreten, wenn er das Minderungsrecht des Mieters einschränken will.

(4) Mieterhöhung

Für Maßnahmen nach § 555b Nrn. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB (also für fünf der insgesamt sieben) kann der Vermieter die Jahreskaltmiete um bis zu acht Prozent seines Kostenaufwandes für die Wohnung erhöhen.

Hinweis:

Erfasst sind Bau- und Baunebenkosten. Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, dürfen nicht umgelegt werden. Sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, müssen die Kosten auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt werden.

Die Mieterhöhung nach Modernisierung ist gedeckelt: Die monatliche Miete darf sich innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 BGB oder § 560 BGB abgesehen, um nicht mehr als 3 Euro/m² Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro/m² Wohnfläche, so darf sie nicht um mehr als 2 Euro/m² Wohnfläche erhöhen.

(5) Härteeinwand

Nicht nur bei der Duldung der Modernisierung, sondern auch bei der Mieterhöhung selbst steht dem Mieter ein Härteeinwand zu. Der Vermieter kann die Mieterhöhung nicht verlangen, soweit sie für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Voraussetzung ist aber, dass der Mieter dem Vermieter die Umstände, die eine Härte begründen können, schon im Rahmen der Duldung rechtzeitig mitgeteilt hat.

Hinweis:

Dem Mieter steht der Härteeinwand im Ergebnis nicht zu, wenn die Wohnung nur in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte (er also aufgrund bestimmter öffentlicher Vorschriften etwa den Heizkessel austauschen musste). Der Mieter muss die Umstände, die die Härte begründen, dem Vermieter auch rechtzeitig mitgeteilt haben.

(6) Mieterhöhungserklärung

Das Mieterhöhungsschreiben bedarf der Textform.

Darin muss der Vermieter erläutern, wie sich die Erhöhung aufgrund der tatsächlich entstandenen Kosten berechnet und der Wohnwert verbessert wird. Öffentliche Fördermittel und Mieterleistungen sind anzurechnen.

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung.

Wurde die Modernisierungsmaßnahme nicht korrekt angekündigt oder übersteigt die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 %, verlängert sich die Frist um sechs Monate.

(7) Die neuralgischen Punkte

Die Modernisierungsmieterhöhung ist die komplizierteste aller Erhöhungsmöglichkeiten. Die häufigsten Fehler sind: die Modernisierung wurde nicht richtig angekündigt - falls die Maßnahme trotzdem durchgeführt werden konnte, führt dies aber dazu, dass die Mieterhöhung erst nach neun Monaten eintritt. Die Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten wurden nicht richtig ermittelt. Es wurden „zu teure“ Maßnahmen durchgeführt, die der Mieter als angebliche Luxussanierung angreifen kann. In der Mieterhöhungserklärung sind die konkreten Kosten für die konkrete Einzelmaßnahme nicht hinreichend deutlich berechnet und erläutert. Der Erhöhungsbetrag ist nicht korrekt berechnet.

f) Kombinationen

Bei Staffelmieten ist jede andere Mieterhöhung ausgeschlossen. Bei Indexmieten sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeschlossen, Modernisierungsmieterhöhungen sind nur möglich, wenn der Vermieter modernisieren „musste“, also etwa aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften den Heizkessel austauschen musste. Die Mieterhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB können nebeneinander geltend gemacht werden.

Hinweis:

Bei einer Kombination der Mieterhöhungsmöglichkeiten muss das Vorgehen sehr sorgfältig geprüft werden. Als Faustformel kann dienen, dass zunächst die Mieterhöhung nach § 558 BGB erfolgen sollte und sodann die Modernisierungsmieterhöhung.

g) Sonderfall: „Mietendeckel“ in Berlin

Seit 23.02.2020 gilt in Berlin das MietenWoG, landläufig „Mietendeckel“ genannt. Danach sind – zunächst für fünf Jahre - höhere als die in diesem Gesetz festgelegten Mieten verboten. Außerdem enthält es eine Rückwirkung zum Stichtag 18.06.2019. Die Miete soll auf das Niveau an diesem Tag „eingefroren“ werden. Am 23.11.2020 soll eine Mietabsenkung in Kraft treten.

Hinweis:

Die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes ist umstritten. Neben der Rückwirkung ist insbesondere fraglich, ob das Land Berlin eine Gesetzgebungskompetenz hat. Unabhängig hiervon ist insbesondere die praktische Handhabbarkeit problematisch: Denn nach der Gesetzesbegründung soll das Gesetz nicht unmittelbar (aus-)gestaltend in Vertragsverhältnisse eingreifen. Deren Zustandekommen und Inhalt soll sich alleine nach dem BGB richten. Durch das Gesetz soll nur die Ausübung der Rechte begrenzt werden. Ungeachtet dessen schreibt das Gesetz vor, dass der Vermieter dem Mieter die entsprechenden Umstände, die zu dieser „Deckmiete“ führen, ungefragt vor Mietvertragsabschluss mitteilen muss. Außerdem müssen Vermieter den Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen des Mieters oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitteilen. Das Gesetz sieht drastische Bußgelder bei Verstößen vor.

Durch die Rückwirkung auf den Stichtag 18. Juni 2019 greift das Gesetz auch in Mietverhältnisse ein, die vor dem Inkrafttreten und sogar vor dem Stichtag geschlossen wurden. Hat sich die Miete nach dem Stichtag wirksam erhöht (etwa aufgrund einer Staffelmiete), galt bis zum 22.02.2020 die höhere Miete. Vermieter durften aber schon die März-Miete nicht mehr in dieser vollen Höhe entgegennehmen. Sie dürfen seit 01.03.2020 März nur die Miete „erhalten“ oder „behalten“, die am 18.06.2019 galt. Die Vermieter mussten alle Bestandsmieter spätestens bis zum 23.04.2020 über die Umstände informieren, die für die Mietobergrenze maßgeblich sind. Das Gesetz sieht noch andere Auskunftspflichten für Vermieter (und auch für Mieter) vor, auch diese sind bußgeldbewehrt. Es gibt Härtefallregelungen für Vermieter. Greifen diese ein, kann der Vermieter einen Härtefallantrag bei der IBB stellen und unter Umständen eine höhere Miete verlangen. Wird dieser genehmigt, kann wiederum der Mieter einen Mietzuschuss beantragen.

Mieterhöhungen sind im Ergebnis praktisch ausgeschlossen. Ab dem 01.01.2022 kann die Miete um die Inflationsrate des Vorjahres, höchstens jedoch um 1,3 %, erhöht werden. Aber auch dies gilt nicht, wenn dadurch die Mietobergrenzen überschritten werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

Mieterhöhungen wegen Modernisierung müssen bei der Investitionsbank Berlin (IBB) angezeigt werden und können (nur) in den vom Gesetz begünstigten Fällen und nur bis max. 1 Euro/m² auf die Miete umgelegt werden.

3 Geschäftsraummietverhältnisse

Ohne Vereinbarung kann der Vermieter im Geschäftsraummietrecht die Miete nicht ändern. Er hat anders als im Wohnraummietrecht kein „gesetzliches“ Änderungsrecht. Daher müssen bereits bei Beginn des Mietverhältnisses Vereinbarungen über die weitere Entwicklung des Mietzinses – aus Vermietersicht faktisch also über die Erhöhung – getroffen werden.

Exkurs:

Im Geschäftsraummietrecht ist es auch möglich, eine Umsatzmiete zu vereinbaren. Hier wird zusätzlich zu einer festen Grundmiete ein weiterer umsatzabhängiger Mietanteil vereinbart.

Bei den Klauseln zur Mietänderung ist – wie überall im Gewerberaummietrecht – das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zu beachten.

Hinweis:

Die reine Preisvereinbarung (also der konkret vereinbarte Mietzins) unterliegt nicht der Inhaltskontrolle.

Mietanpassungsklauseln können grundsätzlich als AGB vereinbart werden. Sie unterliegen aber immer der sog. erweiterten Inhaltskontrolle: Auch wenn sie klar genug sind (transparent), können sie wegen unangemessener Benachteiligung trotzdem unwirksam sein.

a) Staffelmietvereinbarung

Staffelmietvereinbarungen bei Geschäftsraummietverhältnissen unterliegen nicht den Beschränkungen des § 557a BGB. Daher ist z. B. ein längerer Kündigungsausschluss als vier Jahre möglich und die Erhöhung muss nicht in einem Geldbetrag ausgedrückt werden. Grenzen ergeben sich durch Wucher oder Sittenwidrigkeit. Bei Formularverträgen muss das Transparenzgebot beachtet werden.

b) Automatische Wertsicherungsklauseln/Preisklauselgesetz

Auch § 557 b BGB (Indexmiete) gilt im Gewerberaummietrecht nicht. Maßgeblich ist hier das Preisklauselgesetz (PrKG). Als einzige „Automatikklausele“ ist auch im Gewerberaummietrecht eine Indexklausele auf Basis des Verbraucherpreisindex (VPI) zulässig.

Wichtig:

Voraussetzung für eine wirksame Indexklausel ist, dass der Vermieter mindestens zehn Jahre an den Mietvertrag gebunden ist. Ausreichend ist, dass der Mieter die Bindung herbeiführen kann, etwa durch Verlängerungsoptionen. Die Klausel muss auch hinreichend bestimmt sein und sie muss zwingend in beide Richtungen gelten, also auch Mietpreisreduzierungen zulassen.

Hinweis:

Für den VPI gilt seit Januar 2019 das Basisjahr 2015.

c) Leistungsvorbehalts-, Spannungs- und Kostenelementklauseln

Im Gewerberaummietrecht besteht auch die Möglichkeit, andere Anpassungsklauseln zu vereinbaren, die im PrKG definiert sind. Relevant sind hier sog. Leistungsvorbehaltsklauseln. Diese legen fest, dass bei Erreichen eines bestimmten Auslösefaktors (z. B. der Steigerung eines vom Statistischen Bundesamt ermittelten Indexes) eine Partei die Anpassung oder Neufestsetzung der Miete verlangen kann. Die Regelung, wie angepasst oder neufestgesetzt wird, muss im Vertrag enthalten sein. Möglich, aber praktisch selten sind auch sogenannte Spannungsklauseln: Diese funktionieren ähnlich wie eine Indexklausel. Der Unterschied liegt aber darin, dass der Anknüpfungspunkt „vergleichbare Güter und Dienstleistungen“ sind, während bei der Indexklausel „andere“ Güter und Dienstleistungen Wertmesser sein sollen.

d) Neufestsetzungsklauseln

Denkbar sind auch Klauseln, in denen einfach festgehalten ist, dass bei Eintreten bestimmter Umstände (etwa nach Ablauf einer bestimmten Zeit) die Miethöhe überprüft oder neu vereinbart werden soll. Hier wird oft vorgesehen, dass im Zweifel ein Sachverständiger die Miethöhe bestimmen soll.

e) Kombinationen

Kombinationen der verschiedenen Klauseln sind mit äußerster Vorsicht zu genießen. Zum einen ist einiges schlicht noch nicht entschieden, zum anderen bergen Kombinationen von Klauseln immer das Risiko der Intransparenz oder der unangemessenen Benachteiligung des Mieters.

f) Die neuralgischen Punkte

Da die Möglichkeit einer Mieterhöhung im Vertrag angelegt sein muss, ergeben sich die meisten Fehler schon bei der Vertragsgestaltung. Ein häufiger Praxisfehler liegt in einem ungenügenden Vertragsmanagement, wodurch Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden. Darüber hinaus lauert immer im Hintergrund das Problem, dass durch mündliche Abreden oder konkludente Vertragsänderungen – die von den Parteien häufig gar nicht als solche wahrgenommen werden – die Kündigung des Vertrages eintritt.

Hinweis:

Es bestehen Pläne, den in der Praxis problematischen § 550 BGB in der jetzigen Form abzuschaffen und durch einen neuen § 566 Abs. 3 BGB zu ersetzen.

4 Zusammenfassung

Immer noch erklären manche Vermieter „Änderungskündigungen“ – diese sind immer unzulässig. Die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten im Wohnraummietrecht sind oft mit Aufwand verbunden und auch streitanfällig. Bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete kommt es auf die genaue Mitteilung der notwendigen Angaben an. Bei Modernisierungen hängt der Erfolg der späteren Mieterhöhung stark von der korrekten Modernisierungsankündigung ab und davon, ob der Instandhaltungsanteil korrekt ermittelt wurde. Und immer gilt: Der Zeitpunkt der Zugang der Erklärung muss nachgewiesen werden können. Daher sollte durchaus auch versucht werden, mit dem Mieter eine einvernehmliche Erhöhung der Miete zu vereinbaren. Bei der Staffel- und Indexmiete – vor allem in der Geschäftsraum- miete – sind die meisten Fehler schon bei der Vertragsgestaltung angelegt.

© 2020 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag).

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich oder vertraglich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © fabstyle/stock.adobe.com

Stand: Mai 2020

DATEV-Artikelnummer: 12442

E-Mail: literatur@service.datev.de