

B & K Special II

Mieterhöhungen in Wohnraummietverhältnissen

- Ein Überblick über Möglichkeiten und Grenzen -

10/2014

I. Ausgangslage

Sie sind oder werden demnächst Vermieter oder Mieter von Wohnraum. Sie fragen sich, welche Möglichkeiten dem Vermieter zur Verfügung stehen, die Miete im Laufe der Mietzeit zu erhöhen, welche Voraussetzungen hierfür vorliegen müssen und ob es hinsichtlich des Betrages der Mieterhöhung zum Schutz des Mieters rechtliche Grenzen gibt, die der Vermieter einzuhalten hat.

II. Überblick über die Rechtslage

Mieterhöhungen können von den Mietparteien einvernehmlich im Mietvertrag oder nachträglich vereinbart werden oder vom Vermieter einseitig nach den Mieterhöhungsbestimmungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vorgenommen werden (§§ 557 ff. BGB). Für Mietverhältnisse im öffentlich geförderten und sozialen Wohnungsbau bestehen darüber hinaus Sondervorschriften.

Die allgemeine Vertragsfreiheit ist bei Mieterhöhungen im Wohnraummietrecht zulasten des Vermieters eingeschränkt. Dem Vermieter ist es verwehrt, ein Mietverhältnis zum Zwecke der Mieterhöhung

zu kündigen (Verbot der Änderungskündigung, § 573 Abs. 1 S. 2 BGB). Als Korrektiv dafür hat der Vermieter grundsätzlich einen Anspruch auf Mieterhöhung in den Grenzen des Mieterhöhungsrechtes. Daher bezwecken die Vorschriften über die Mieterhöhung nicht nur den Schutz des Mieters, sondern einen angemessenen Interessenausgleich zwischen den Mietparteien.

Zugunsten des Wohnraummieters existieren Schutzvorschriften, die unangemessen hohe Mieten bei Abschluss des Mietvertrages und ausufernde Mieterhöhungen während der Mietlaufzeit verhindern sollen.

III. Vertragliche Mieterhöhungen

Das Gesetz bietet mit der Staffelmiete und der Indexmiete zwei mögliche Varianten an, wie eine Mieterhöhung bereits im Voraus im Mietvertrag oder in einem Nachtrag geregelt werden kann.

1. Staffelmiete (§ 557 a BGB)

Um eine Staffelmiete handelt es sich, wenn für bestimmte Mietzeiträume unter-

schiedliche Miethöhen vereinbart werden. Im Mietvertrag muss der veränderte Mietbetrag für den jeweiligen Zeitabschnitt oder die jeweilige Mieterhöhung in einem Geldbetrag eindeutig aufgeführt sein. Die bloße Vereinbarung eines bestimmten Prozentsatzes genügt diesen Anforderungen nicht. Gleichfalls ist es nicht wirksam möglich, die Erhöhung der Miete von speziellen Entwicklungen oder späteren Ereignissen abhängig zu machen.

Grundsätzlich kann der Zeitpunkt der jeweiligen Erhöhung frei vereinbart werden. Allerdings muss ab Beginn des Mietverhältnisses und nach jeder Erhöhung die Miete mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Die jeweilige Mieterhöhung tritt zu dem im Mietvertrag vereinbarten Zeitpunkt in Kraft, ohne dass es einer weiteren schriftlichen Mitteilung oder Zahlungsaufforderung hierzu bedarf. Eine zum Nachteil des Mieters von den Bestimmungen des § 557 a Abs. 1 – 3 BGB abweichende Vereinbarung ist unwirksam (§ 557 a Abs. 4 BGB).

2. Indexmiete (§ 557 b BGB)

Bei dieser Alternative vereinbaren die Mietvertragsparteien, dass die Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland - heute „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (VPI) - bestimmt wird. Auch hierbei muss die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses und nach jeder Erhöhung mindestens ein Jahr unverändert

bleiben. Die Mieterhöhung bedarf einer vorherigen Erklärung in Textform; diese muss zudem den weiteren Formalien des § 557 b Abs. 3 BGB entsprechen. Die geänderte Miete ist frühestens mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen. Eine zum Nachteil des Mieters von den Bestimmungen des § 557 b Abs. 1 – 3 BGB abweichende Vereinbarung ist unwirksam (§ 557 b Abs. 4 BGB).

3. Nachträgliche Vereinbarung (§ 557 Abs. 1 u. 2 BGB)

Den Mietvertragsparteien steht es selbstverständlich frei, einvernehmlich auch noch nach Abschluss des Mietvertrages eine Mieterhöhung oder für die Zukunft eine Staffelmiete oder Indexmiete zu vereinbaren, aber ebenso gut auch eine Mietreduzierung, einen befristeten Ausschluss einer Mieterhöhung o. ä. Eine solche nachträgliche Vereinbarung (Nachtrag) stellt eine Veränderung des ursprünglichen Mietvertrages dar und ist somit als Änderungsvertrag zu qualifizieren.

Ein solcher Änderungsvertrag kann sogar durch schlüssiges Verhalten zustande kommen, z. B. durch vorbehaltlose Zahlung des Mieters einer zuvor vom Vermieter geltend gemachten höheren Miete. Um eine unklare Vertragslage und etwaige Missverständnisse zu vermeiden, ist es aber ratsam, zumindest wesentliche Vertragsbestandteile wie die Miethöhe stets schriftlich zu vereinbaren.

IV. Gesetzliche Mieterhöhungen (§ 557 Abs. 3 BGB)

Neben einer einvernehmlichen Vereinbarung zur Mieterhöhung hat ein Vermieter die Möglichkeit, die Änderung der Miete unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen auch einseitig ohne Vereinbarung mit dem Mieter herbeizuführen, sofern diese Möglichkeit im Mietvertrag nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden ist. Zur einseitigen Mieterhöhung bietet das Gesetz dem Vermieter in den §§ 558 -560 BGB folgende Möglichkeiten:

1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB)

Nach § 558 Abs. 1 BGB hat der Vermieter gegen den Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, in dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten (bestehend aus 12 Monate Sperrfrist + 3 Monate Zustimmungsfrist) unverändert ist. Diese Mieterhöhungsvariante ist in der Praxis die häufigste.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der jeweiligen Gemeinde oder in 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 (§ 558 Abs. 2 BGB).

Hinsichtlich des Umfangs der Mieterhöhung hat der Vermieter allerdings die sogenannte „Kappungsgrenze“ gemäß § 558 Abs. 3 BGB zu beachten. Nach dieser Vorschrift dürfen Erhöhungen innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 20 % betragen. In besonderen Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, gilt eine Kappungsgrenze von 15 % (siehe hierzu auch nachfolgenden Absatz V.2).

Für die Wirksamkeit der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist grundsätzlich die Zustimmung des Mieters erforderlich. Hierfür sieht das Gesetz in den §§ 558 a – 558 e BGB ein eigenes Mieterhöhungsverfahren vor, das es genau einzuhalten gilt. So ist z. B. das Mieterhöhungsverlangen und seine Begründung in Textform vorzunehmen. Die Erklärung und Begründung muss ausführlich und deutlich sein, so dass sie dem Mieter die Nachprüfung des Erhöhungsverlangens ermöglicht.

In § 558 a Abs. 2 BGB sieht das Gesetz verschiedene Mittel vor, die der Vermieter zur Begründung der Erhöhung heranziehen kann. So kann der Vermieter beispielsweise sein Erhöhungsbegehren damit begründen, dass er auf einen für die Gemeinde ggf. bestehenden Mietspiegel Bezug nimmt (§ 558 c und d BGB). Dabei

wird zwischen einem einfachen und qualifizierten Mietspiegel unterschieden.

Der „qualifizierte Mietspiegel“ wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt (§ 558 d BGB). Wird dieser qualifizierte Mietspiegel regelmäßig in zwei Jahresabschnitten angepasst, besteht die gesetzliche Vermutung (§ 292 ZPO), dass dieser tatsächlich die Entgelte der ortsüblichen Vergleichsmiete wiedergibt. Aufgrund dieser rechtlichen Wirkung sollte ein Vermieter, der eine Mieterhöhung beabsichtigt, sich stets als erstes erkundigen, ob es einen aktuellen qualifizierten Mietspiegel gibt, der sein Begehren stützt.

Der „einfache Mietspiegel“ hingegen stellt lediglich eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete dar (§ 558 c BGB). Auch er wird von Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt und anerkannt. Anders als der qualifizierte Mietspiegel hat er aber keine rechtliche Vermutungswirkung, sondern lediglich eine Indizwirkung.

Beruft sich der Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auf einen Mietspiegel, hat er zusätzlich genau darzulegen, wie er die betreffende Mietwohnung in die verschiedenen Kategorien des Mietspiegels einordnet. Die Merkmale der Eingruppierung müssen substantiiert beschrieben werden, so dass der Mieter die Einordnung und die daraus erfolgende

Berechtigung der Mieterhöhung nachvollziehen kann. Der betreffende Mietspiegel muss dem Mieterhöhungsverlangen beigelegt sein, sofern er nicht allgemein zugänglich oder öffentlich bekannt gemacht worden ist. Um sicher zu gehen und dem Mieter die Überprüfung zu erleichtern, ist es ratsam, den Mietspiegel in jedem Fall beizufügen.

Zur Begründung seines Miethöhebegehrens kann der Vermieter gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB auch auf die Mieten von mindestens drei vergleichbaren Mietwohnungen verweisen. Dies setzt aber voraus, dass die einzelnen Wohnungen identifizierbar sind. Hierfür bedarf es der Angabe von deren Anschrift, das Stockwerk, die Lage der Wohnung und die Größe nebst Quadratmetermiete.

Alternativ kann sich der Vermieter gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB zur Begründung der Mieterhöhung auch auf die Auskunft einer Mietdatenbank gemäß § 558 e BGB oder auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen berufen.

Die in § 558 a Abs. 2 BGB genannten Begründungsmittel sind nur beispielhaft. Der Vermieter kann daneben auch jedes sonstige Beweismittel oder Indiz zur Begründung seines Erhöhungsbegehrens bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verwenden, solange es nachprüfbar und ebenfalls als Nachweis geeignet ist.

Stimmt der Mieter der vom Vermieter geltend gemachten Mieterhöhung zu, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter dem berechtigten Mieterhöhungsverlangen des Vermieters bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens nicht zu, wird die Mieterhöhung nicht wirksam. In diesem Fall kann der Vermieter gegen den Mieter innerhalb von drei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen (§ 558 b Abs. 2 BGB).

2. Mieterhöhung nach Modernisierung (§§ 559 ff. BGB)

Hat der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555 b Nr. 1, 3 – 6 BGB durchgeführt, kann er nach Maßgabe der §§ 559 – 559 b BGB durch einseitige Erklärung gegenüber dem Mieter auch ohne dessen Zustimmung eine Mieterhöhung geltend machen.

Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß § 555 b BGB beispielsweise bauliche Veränderungen, die eine energetische Modernisierung bewirken, erneuerbare Primärenergie nachhaltig einspart oder das Klima nachhaltig schützt, die den Wasserverbrauch nachhaltig reduzieren, den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern.

Liegt eine zur Mieterhöhung berechtigende Modernisierungsmaßnahme vor, so kann der Vermieter die jährliche Miete um

bis zu 11 % der für die Mietwohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Nicht zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen reine Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten). Dementsprechend gehören die Kosten, die hierfür erforderlich gewesen wären, nicht zu den umlagefähigen Kosten (§ 559 Abs. 2 BGB). Ebenfalls nicht umlagefähig sind solche Kosten, für die der Vermieter öffentliche Zuschüsse oder sonstige Drittmittel erhalten hat (§ 559 a BGB).

Für eine Mieterhöhung heranzuziehen sind nur solche Modernisierungsmaßnahmen, die der Mieter zu dulden hat. Die Duldungspflicht besteht nur, wenn der Vermieter dem Mieter die Veränderungen einschließlich der Kosten gemäß § 559 b BGB form- und fristgerecht angekündigt und detailliert dargelegt hat. Sie besteht grundsätzlich nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme nach Abwägung der berechtigten Interessen für den Mieter eine gemäß § 559 Abs. 4 BGB nicht zu rechtfertigende Härte darstellt, es sei denn, die Mietsache wurde lediglich in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist oder der Vermieter hatte die Umstände für die Modernisierungsmaßnahmen nicht zu vertreten.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung wird auf das Special aus 03/2014 verwiesen.

3. Mieterhöhung aufgrund gesteigerter Betriebskosten (§ 560 BGB)

Wenn im Mietvertrag neben der allgemeinen Miete eine monatlich zu zahlende Betriebs- oder Nebenkostenpauschale vereinbart ist und sich die Betriebskosten im Laufe der Mietzeit erhöhen, hat der Vermieter unter den Voraussetzungen und nach Maßgabe des § 560 BGB das Recht, vom Mieter eine Anpassung der monatlichen Pauschale zu verlangen. Ermäßigen sich die Betriebskosten, hat der Vermieter dies dem Mieter unverzüglich mitzuteilen und eine entsprechende Herabsetzung der Pauschale vorzunehmen. Sind im Mietvertrag monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Nebenkosten vereinbart, so kann jede Mietvertragspartei nach einer Abrechnung eine Anpassung der künftigen Vorauszahlungen verlangen, die der Betriebskostenveränderung entspricht.

4. Sonderkündigungsrecht des Mieters (§ 561 BGB)

Da eine vom Vermieter rechtmäßig erklärte Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 568 BGB) oder wegen durchgeführter Modernisierung (§ 559 BGB) einen Mieter finanziell überfordern kann, steht dem Mieter in diesen Mieterhöhungsfällen gemäß § 561 BGB ein Sonderkündigungsrecht zu. Dieses gibt dem Mieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis innerhalb von zwei Monaten nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen.

5. Mieterhöhung nach Verkauf

Bei einem Verkauf der Mietwohnung oder des Mietshauses gelten für den neuen Eigentümer die gleichen Möglichkeiten und Bedingungen, die schon für den Verkäufer als vorheriger Vermieter gegolten haben. Der neue Vermieter hat kein darüber hinausgehendes Sonderrecht zur Mieterhöhung.

V. Grenzen der Mieterhöhung

1. Allgemeine Schutzvorschriften

Ebenso wie bereits bei der Mietpreisbemessung im ursprünglichen Wohnraummietvertrag gilt auch bei Mieterhöhungen während der Mietlaufzeit - einschließlich Staffel- oder Indexmieterhöhungen - das allgemeine Verbot sittenwidriger und wucherischer Rechtsgeschäfte gemäß § 138 BGB.

Darüber hinaus werden Mieter durch die Bußgeldvorschrift des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) und durch die Strafvorschrift des § 291 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Strafgesetzbuch (StGB) gegen wucherische Mieten geschützt. Die Bußgeldvorschrift setzt jedoch nicht nur das Verlangen einer unangemessen hohen Miete - mehr als 20 % über den ortsüblichen Mieten für vergleichbaren Wohnraum - voraus, sondern auch, dass der Vermieter mit seinem Verlangen ein zu geringes Wohnraumangebot ausnutzt. Für das Merkmal des „Ausnutzens“ trägt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

(BGH) der Mieter die Darlegungs- und Beweislast. Dies erklärt, weshalb sich in der Praxis die Anwendungsfälle des § 5 WiStG in überschaubaren Grenzen halten.

2. Mietpreisbremse

Zur Eindämmung des Mietanstiegs bei Wohnungsmieten in besonders betroffenen Gebieten hat die Bundesregierung aktuell für das Frühjahr 2015 eine bundeseinheitliche Mietpreisbremse für Eingangsmieten beschlossen und ins Gesetzgebungsverfahren eingebracht. Hiernach soll künftig zunächst für einen Zeitraum von fünf Jahren die Miete bei der Neuvermietung einer bereits bestehenden Wohnung in Regionen mit Wohnungsmangel (wie z. B. in München, Frankfurt, Köln, Düsseldorf) höchstens noch 10 % über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen dürfen. Die Festlegung der Regionen mit Wohnungsmangel liegt in der Entscheidungsbefugnis der einzelnen Länder. Als Anreiz zum Bau neuer Mietwohnungen und zur Durchführung von energetischen Modernisierungen ist vorgesehen, Neubauwohnungen und umfassend modernisierte Bestandswohnungen von der Mietpreisbremse auszunehmen.

Einzelne Länder (wie z. B. NRW seit dem 01.06.2014) haben schon jetzt von der ihnen in § 558 Abs. 3 BGB eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht und per Verordnung geregelt, dass in besonders von Wohnungsnot betroffenen Städten und Gemeinden die Mieten innerhalb der nächsten drei Jahre – von Mieterhöhun-

gen nach §§ 559 - 560 abgesehen - höchstens um 15 % statt bisher 20 % steigen dürfen.

VI. Fazit

Ein Vermieter von Wohnraum hat mehrere Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen. Für manche Erhöhungsvarianten bedarf es einer Vereinbarung mit dem Mieter oder zumindest dessen Zustimmung. Bei anderen Varianten kann die Mieterhöhung vom Vermieter einseitig erklärt und vorgenommen werden. In jedem Fall ist es für die Wirksamkeit der Mieterhöhung aber erforderlich, dass der Vermieter die in den §§ 557 ff. BGB zum Schutz des Mieters für die betreffende Mieterhöhungsvariante vorgegebenen Form- und Verfahrensvorschriften einhält. Andernfalls kann die erklärte Mieterhöhung unwirksam sein. Der einfachste und sicherste Weg des Vermieters, die Miete im Laufe der Mietzeit zu erhöhen, ist daher immer noch der, sich mit dem Mieter von vorneherein hierauf zu verständigen, z. B. durch Vereinbarung

einer Staffel- oder Indexmiete im Mietvertrag.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü. d. h. für diese Informationen ausschließen.