



Mieterhöhung – Voraussetzungen und Fallgruppen

von Dr. Marcus Soiné
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Viele, die in einer Mietwohnung leben oder gelebt haben, waren schon einmal davon betroffen. Häufig hat man dabei das Gefühl, der Vermieter handele willkürlich oder schikanös und verfolge damit nur ein Ziel, den Mieter aus der Wohnung zu drängen.

Die Rede ist von der Mieterhöhung, dem Instrument, zu dem der Vermieter auf der Grundlage des geltenden Rechts in gesondert geregelten Fällen greifen kann, wann und unter welchen Umständen genau, beschreibt dieser Artikel.

1. Allgemeines

Das Institut der Mieterhöhung ist entgegen dem landläufigen Verständnis nicht einseitig ausgestaltet. Dies bedeutet, dass nicht der Vermieter alleine wirksam eine Mieterhöhung durchsetzen kann.

Das Gesetz gewährt ihm vielmehr in bestimmten Konstellationen einen Anspruch darauf, dass der Mieter einer Mieterhöhung zustimmen muss. Tut er dies nicht, kann der Vermieter ihn gerichtlich dazu verpflichten lassen, soweit die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

Die einzelnen Erhöhungstatbestände sind in den §§ 556 ff. BGB geregelt. Grundsätzlich kommt eine Mieterhöhung zwecks Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen oder wegen Erhöhung der Betriebskosten in Betracht.

2. Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete

Liegt der vereinbarte Mietzins unterhalb der ortsüblichen Miete, welche durch einen qualifizierten Mietspiegel, Mietdatenbank, Sachverständigengutachten oder durch drei Vergleichswohnungen ermittelt werden kann, steht dem Vermieter grundsätzlich das Recht zu, den Mietzins hieran anzupassen. Ausnahmen und Modifikationen bestehen dann, wenn der betroffene Wohnraum durch öffentliche Fördermittel (mit-)finanziert wurde.

Liegt diese Voraussetzung vor, kann innerhalb von drei Jahren insgesamt eine Mieterhöhung von 20 % verlangt werden. Allerdings müssen zwischen einzelnen Erhöhungen mindestens 15 Monate liegen und eine Folgerhöhung darf erst frühestens 12 Monate nach einer eingetretenen Erhöhung angekündigt werden.

Hält der Vermieter diese Fristen ein, kann er den Mietzins bis zu dem Niveau der ortsüblichen Miete anheben.

3. Erhöhung infolge von Modernisierungsmaßnahmen

Möchte der Vermieter die Qualität seines Eigentums durch Modernisierung verbessern und es dadurch aufwerten, muss der Mieter dies grundsätzlich dulden. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die aufgrund der Modernisierung geplante Mietzinserhöhung eine besondere Härte für die Mieter darstellen würde. Dieser

Härtefall ist wiederum dann ausgeschlossen, wenn das Mietobjekt lediglich in einen Zustand versetzt werden soll, der allgemein üblich ist.

Eine Modernisierung im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn der Gebrauchswert des Mietobjekts nachhaltig erhöht wird, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder nachhaltige Heizkosteneinsparungen bewirkt werden, wobei „Luxusrenovierungen“ ausdrücklich von dieser Definition ausgenommen sind.

Entspricht die vom Vermieter geplante Maßnahme dieser Definition, kann er bis zu 11 % der auf die Wohnung entfallenden Gesamtkosten, die bei der Renovierung entstehen, auf die Jahresmiete verrechnen und in diesem Umfang eine Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, § 559 BGB. Die Größenordnung der geplanten Erhöhung muss der Vermieter bereits bei der Information bzgl. der geplanten Modernisierung mitteilen.

4. Erhöhung der Betriebskosten

Wurde zwischen den Mietvertragsparteien keine Pauschal- oder Inklusivmiete vereinbart, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten im Sinne von § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung unmittelbar an den Mieter, durch Erhöhung der vereinbarten Vorauszahlungen, weiterleiten. Gleiches gilt im prinzipiell auch bei der Ermäßigung von Betriebskosten.

5. Grenzen

Mieterhöhungsverlangen können immer dann unwirksam sein, wenn sie entweder einzelvertraglich bereits ausgeschlossen wurden oder Größenordnungen erreichen, die den Wuchertatbestand erfüllen oder sittenwidrig sind. In den beiden letzten

Fallgruppen müssen jedoch weitere Voraussetzungen im Hinblick auf das Ausnutzen einer Zwangslage oder einer Handlung in anstößiger Weise gegeben sein.

6. Verfahren und formale Voraussetzungen

Abweichende Vereinbarungen, die die gerade beschriebenen Voraussetzungen zu Lasten des Mieters verschlechtern bzw. herabsetzen, sind stets unwirksam.

Bei jeder der drei Fallgruppen muss der Vermieter die geplante Mieterhöhung in Textform begründen.

Nach Zugang der Aufforderung zur Zustimmung hat der Mieter zwei Monate Zeit, der Mieterhöhung zuzustimmen oder – in Fällen der Ziffer 2. und 3. – das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen.

Bei einer Erhöhung infolge durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen kann sich diese Frist unter bestimmten Umständen um sechs Monate verlängern.

Stimmt der Mieter zu, schuldet er mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung den erhöhten Mietzins.

Verweigert er hingegen die Zustimmung, liegt es am Vermieter, binnen drei weiteren Monaten nach Ablauf der zweimonatigen Zustimmungsfrist des Mieters, Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu erheben. Tut er dies nicht, kann er eine Mieterhöhung lediglich für einen späteren Zeitpunkt nochmals ankündigen und durchsetzen.