

Sie wollen die Miete erhöhen

MIETERHÖHUNG LÄSST MIETER KALT



Drei Jahre lang ist die Miete stabil geblieben. Dann will Wolfgang Sonner die Miete für seine Dreizimmerwohnung um 60 Euro anheben. Er kündigt die Mieterhöhung seinem Mieter, Herrn Jürigs, fristgerecht an, doch der ist nicht bereit, mehr zu bezahlen. Herr Sonner lässt durchblicken, dass er ihm kündigen werde, aber davon lässt sich der Mieter nicht beeindrucken. Herr Sonner droht an, die Mieterhöhung notfalls gerichtlich durchzusetzen, doch Herr Jürigs reagiert auch darauf nicht. Herr Sonner wendet sich an seinen Rechtsanwalt und erfährt, dass er mit seiner Mieterhöhung noch einmal ganz von vorne anfangen kann.

Die Miete steigt nicht von allein

Bekanntlich wird alles teurer. Also liegt es nahe, von Zeit zu Zeit auch die Miete dem gestiegenen Preisniveau anzupassen. Doch so einfach, wie manche Vermieter meinen, ist das gar nicht. Darauf werden sie oftmals erst dann aufmerksam, wenn ihr Mieter eine Mieterhöhung nicht hin- nimmt. Dann geraten sie in Erklärungsnot und beginnen sich erst jetzt mit der Rechtslage zu befassen. Nicht selten werden solche Erhöhungsvorhaben dann abgeblasen. Keine günstigen Voraussetzungen für die nächste Mieterhöhung.

Wichtig: Die folgenden Regelungen gelten für das normale Mietverhältnis, das auf Dauer angelegt ist. Wenn Sie möblierte Zimmer oder Appartements in einem Wohnheim vermieten, haben die Bestimmungen für Sie keine Bedeutung.

Die vier Wege zur Mieterhöhung

Rechtlich stehen Ihnen damals wie heute vier Möglichkeiten offen, die Miete zu erhöhen. Und zwar durch

- eine einvernehmliche Vereinbarung,
- ein förmliches Mieterhöhungsverlangen
- die Festsetzung einer Staffelmiete oder
- die Festsetzung einer Indexmiete (Wertsicherungsklausel)

Welchen Weg Sie beschreiten wollen, müssen Sie bereits im Mietvertrag festlegen. Und Sie können nicht ohne weiteres von der einen zur anderen Methode wechseln. Hierzu müssten Sie Ihren Mietvertrag ändern oder ergänzen.

Die einvernehmliche Vereinbarung

Manchmal ist die Mieterhöhung ganz einfach: Wenn nämlich der Mieter damit einverstanden ist. Sie brauchen keinen Mietspiegel, keine Vergleichswohnungen, keinen Lebenshaltungskosten-Index und keine ausführlichen Berechnungen und Begründungen. Das Einzige, was Sie benötigen, ist ein vertrauensvolles Verhältnis zu Ihrem Mieter und seine Unterschrift unter einer Einverständniserklärung.

Den Mieter nicht überrumpeln

Sie sind jedoch gut beraten, Ihren Mieter mit so einer Erklärung nicht zu überfallen und ihm die Unterschrift abzunötigen. Abgesehen von dem wenig seriösen Vorgehen könnte sich Ihr Mieter veranlasst sehen, sein Einverständnis zu widerrufen – was nach dem „Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften“ zumindest denkbar wäre. Das Oberlandesgericht Koblenz hat jedenfalls in einem ähnlich gelagerten Fall eine Staffelmietver-

einbarung unter Berufung auf das erwähnte Gesetz gekippt (WM 1994, S. 257).

Wenn Sie sichergehen wollen, müssen Sie Ihrem Mieter eine Woche Frist einräumen, sein Einverständnis schriftlich zu widerrufen. Über dieses Recht zum Widerruf müssen Sie Ihren Mieter schriftlich belehren. Unterlassen Sie das, könnte er theoretisch seine Zustimmung jederzeit wieder rückgängig machen.

Allerdings ist eine solche Absicherung nur dann am Platz, wenn Sie „geschäftsmäßig“ handeln. Der Vermieter einer einzigen Wohnung, der in erster Linie als „Privatperson“ tätig ist, dürfte kaum unter das „Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften“ fallen.

Warum sollte Ihr Mieter zustimmen?

Für den Vermieter ist die einvernehmliche Vereinbarung ohne Zweifel am attraktivsten. Es gibt nur einen Haken: Sie ist davon abhängig, dass der Mieter zustimmt. Doch weshalb sollte der Mieter überhaupt seine Zustimmung erteilen und freiwillig eine höhere Miete zahlen?

- Der Mieter kennt seine rechtlichen Möglichkeiten nicht.
- Der Mieter muss damit rechnen, dass er bei einer „förmlichen Mieterhöhung“ ungünstiger abschneidet.

Auf die Ahnungslosigkeit Ihres Mieters sollten Sie sich nicht allzu sehr verlassen. Gerade wenn die Mieterhöhung etwas „happig“ ausfällt, sollten Sie damit rechnen, dass Ihr Mieter mit Ihrem Schreiben mal unverbindlich bei der Mieterberatung vorbeischaut – und es dann in den Papierkorb wirft.

Der zweite Grund hat schon mehr Gewicht. Er setzt voraus, dass Sie ein halbwegs vertrauensvolles Verhältnis zu Ihrem Mieter haben und Ihre Möglichkeiten tatsächlich nicht „voll ausreizen“, sondern nur moderat erhöhen. Denken Sie dabei an den Aufwand, der Ihnen erspart bleibt.

**VEREINBAREN SIE EINE MIETBINDUNGSFRIST**

Sie sollten also Ihrem Mieter ein wenig entgegenkommen. Das können Sie übrigens auch, indem Sie eine Mietbindungsfrist vereinbaren, also einen Zeitraum, in dem die Miete garantiert fix bleibt. Für Sie ergeben sich vermutlich keine größeren Nachteile, auf Ihren Mieter könnte eine solche Vereinbarung aber sehr beruhigend wirken.

Förmliches Mieterhöhungsverlangen

Gelingt es Ihnen nicht, zu einer „einvernehmlichen Lösung“ zu kommen, dann müssen Sie den steinigten Weg eines „förmlichen Mieterhöhungsverlangens“ gehen. Das heißt, Sie müssen alles genau darlegen und schriftlich begründen. Als Gründe kommen in Betracht:

- Modernisierung (§ 559 BGB)
- Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB)
- Erhöhung der Miete bis zur „ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB)

Auch hier muss der Mieter zustimmen, damit die Mieterhöhung wirksam werden kann. Anders aber als bei der „einvernehmlichen“ Lösung haben Sie hier einen Anspruch auf die Mieterhöhung, den Sie notfalls auch gerichtlich einklagen können, wenn der Mieter seine Zustimmung verweigert. Bei allen drei Fällen sind zahlreiche Dinge zu beachten. Daher sollen sie später einzeln beleuchtet werden.

Die Staffelmiete

Einige Vermieter legen die Mieterhöhungen schon im Voraus vertraglich fest. Durch einen Staffelmietvertrag, für den es nunmehr keine zeitliche

Höchstgrenze gibt. Vor der Mietrechtsreform galten zehn Jahre als maximal zulässig. Diese Frist hat keinerlei Einfluss auf die Dauer des Vertrages. Ein Staffelmietvertrag ist nicht notwendigerweise ein Zeitmietvertrag, sondern nicht selten ein Vertrag auf unbestimmte Zeit. Mieter und Vermieter können ihn also unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Fristen jederzeit kündigen.

Zeitmietvertrag auf vier Jahre befristen

Die Staffelmiete kann auch mit einem Zeitmietvertrag verbunden werden. Dabei bleibt der Mieter jedoch höchstens für die Dauer von vier Jahren gebunden, darf in dieser Zeit also nicht „ordentlich“ kündigen (sondern allenfalls von einem „Sonderkündigungsrecht“ Gebrauch machen (→ S. 163). Für den Vermieter gilt diese Vierjahres-Höchstgrenze nicht.

Vorzüge der Staffelmiete

Die Staffelmiete ist eine bequeme Sache. Keinen Ärger mehr mit Mieterhöhungen, kein Gefeiße und kein Gerechne. Die Miete steigt mäßig, aber vor allem regelmäßig. Mieter und Vermieter wissen auf lange Sicht ganz genau, was sie finanziell zu erwarten haben. Mit diesem Argument lässt sich die Staffelmiete auch manchen Mietern schmackhaft machen.

Der zweite Vorteil dürfte bei Ihrem Mieter allerdings auf weniger Sympathie stoßen: Die Miete ist nun nicht mehr an die Entwicklung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ (→ S. 149) gebunden. Unter Umständen steigt sie also stärker als andere Wohnungsmieten und erreicht ein Niveau, das beträchtlich über dem „ortsüblichen“ liegt. Solange sie nicht die etwas anrüchigen Höhen einer „preisüberhöhten Miete“ (gemäß §5 Wirtschaftsstrafgesetz) oder gar einer „Wuchermiete“ (gemäß § 302 Strafgesetzbuch) erreicht, ist das gesetzlich in Ordnung.

- Eine preisüberhöhte Miete liegt vor, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 % überschritten wird. Das ist eine Ordnungswidrigkeit.
- Eine „Wuchermiete“ übersteigt die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 %. Sie gilt als Straftat.

Unabhängig von weiteren (strafrechtlichen) Konsequenzen würde die Miete auf das ortsübliche Niveau gesenkt und nicht auf einen gerade noch zulässigen Betrag.

Keine Garantie

In Zeiten anziehender Inflation und steigender Mieten kann sich dieser vermeintliche Vorteil für den Vermieter allerdings schnell umkehren. Sie sollten sich also gut überlegen, für wie viel Jahre Sie die Miete im Voraus festlegen wollen. Sicherer sind auf jeden Fall überschaubare Fristen. Und denken Sie daran: Ihr Mieter kommt im Ernstfall leichter aus einem nachteiligen Vertrag heraus als Sie.

So vereinbaren Sie die Staffelmiete

Eine Staffelmietvereinbarung ist Teil des Mietvertrages. In dieser Vereinbarung müssen Sie nach dem Datum entweder den steigenden Mietbetrag in voller Höhe ausweisen oder aber den jeweiligen Erhöhungsbetrag angeben. Formulierungen wie „erhöht sich die Miete um 8 %“ sind nicht zulässig. Eine solche Staffelmietvereinbarung wäre unwirksam.

Außerdem ist es gesetzlich vorgeschrieben, dass die Miete mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss. Es bleibt Ihnen natürlich unbenommen, die Miete erst nach zwei oder drei Jahren zu erhöhen. Die einzelnen „Stufen“ müssen auch nicht den gleichen Abstand haben.

FÜR GESCHÄFTSRÄUME GELTEN WENIGER STRENGE REGELUNGEN



Alle angesprochenen Einschränkungen gelten nur für die Wohnraummiete. Vermieten Sie Geschäftsräume, können Sie in kürzeren Abständen die Miete erhöhen, dem Mieter steht kein Kündigungsrecht nach vier Jahren zu und es steht Ihnen frei, Ihre Mieterhöhungen in Prozenten auszudrücken.

Keine Mieterhöhungen wegen Modernisierung möglich

Auch das gilt es zu bedenken: Haben Sie eine Staffelmietvereinbarung getroffen, so können Sie nicht noch nach § 559 BGB wegen einer Modernisierung die Miete erhöhen. Eine Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) ist hingegen möglich.

Was gilt, wenn die Staffelmietvereinbarung ausläuft?

Ist die Frist abgelaufen, für die eine Staffelmiete vereinbart wurde, so haben die Vertragsparteien zwei Möglichkeiten:

- Sie verständigen sich auf eine neue Staffelmietvereinbarung.
- Mieterhöhungen sind nur noch durch einvernehmliche Vereinbarung, Erhöhung auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ oder Modernisierung möglich.

Weder Mieter noch Vermieter haben Anspruch darauf, dass eine neue Staffelmiete vereinbart wird.

Die Indexmiete

Bislang erfreut sie sich nur mäßiger Beliebtheit. Doch das könnte sich ändern, denn die etwas sperrigen und verwirrenden Bestimmungen des alten MHG sind mit dem neuen Mietrecht weggefallen.

Die Grundidee ist sehr einfach: Die Miethöhe wird an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten angekoppelt. Ihrem Anspruch nach ist die Indexmiete eine besonders faire Lösung für Mieter und Vermieter. Denn im Unterschied zur Staffelmiete, bei der jede Partei das Risiko eingeht, sich auf lange Sicht übervorteilen zu lassen, berücksichtigt die Indexmiete unvorhergesehene Preisentwicklungen. Die Gefahr, dass sich bei steigender Inflation die Kostenschere immer weiter öffnet und Sie auf einer Niedrigpreismiete kleben bleiben, ist geringer.

Eine mieterfreundliche Lösung?

Auch für Ihren Mieter kann der Gedanke beruhigend sein, dass ihm die Miete nicht davon galoppieren kann, sondern an das allgemeine Preisniveau gebunden bleibt. Darüber hinaus kann es auch psychologisch von Vorteil sein, wenn die Miethöhe an einen vergleichsweise objektiven Maßstab gebunden wird und nicht von einer vermeintlichen „Vermieterwillkür“ abhängt.

Vom Mietmarkt abgekoppelt

Das wichtigste Argument gegen eine Indexmiete: Nicht selten steigt das Mietniveau stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, die zudem eine recht abstrakte Größe sind. Auf dem Mietmarkt spielen hingegen lokale Einflussfaktoren eine entscheidende Rolle, die von dem deutschlandweiten Preisindex natürlich nicht erfasst werden. Das kann sich im Einzelfall natürlich auch mal positiv für den Vermieter auswirken. Wenn nämlich die lokalen Mietpreise stagnieren und die Lebenshaltungskosten (z. B. wegen gestiegener Energiepreise) nach oben schießen.

Was müssen Sie bei der Indexmiete beachten?

Wie die Staffelmiete müssen Sie die Indexmiete schriftlich vereinbaren. In aller Regel geschieht dies im Mietvertrag. Bislang musste der Vermieter für mindestens zehn Jahre (!) auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten. Diese Regelung besteht nicht mehr. Eine Mindestlaufzeit für die Indexmiete gibt es nicht.

In einem weiteren Punkt schafft das neue Mietrecht Vereinheitlichung. Bislang konnten nämlich alle möglichen Indices herangezogen werden; sie mussten nur vorher genau definiert worden sein. Nunmehr gilt nur noch der Preisindex für die „Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland“ als maßgebend. Den erfahren Sie beim Statistischen Bundesamt (Homepage: www.destatis.de, unter „Verbraucherpreisindizes“; dort gibt es auch nähere Hinweise zur „Wertsicherungsklausel“ und Erklärungen, wie man ältere Indizes in den aktuellen umrechnet).

Weiterhin gilt zu beachten: Sie können frühestens nach zwölf Monaten die Miete erhöhen. Mieterhöhungen wegen Modernisierung sind nur dann

möglich, wenn die Maßnahmen nicht auf den Vermieter zurückgehen, sondern beispielsweise behördlichen Auflagen folgen. Wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) darf ohne Einschränkungen erhöht werden.

So erhöhen Sie die Miete

Zu Beginn der Vereinbarung legen Sie die Miete fest. Zugleich erfragen Sie die Indexzahl der Lebenshaltungskosten. Nach frühestens einem Jahr können Sie die Höhe der Indexzahl erneut erfragen. Ist sie um einen nennenswerten Betrag gestiegen, können Sie die Miete erhöhen. Selbstverständlich sind Sie nicht dazu verpflichtet. Das Ausmaß der Mieterhöhung entspricht exakt dem Anstieg der Lebenshaltungskosten. Sind sie um 7 % gestiegen, dürfen Sie die Miete um 7 % erhöhen.

Über die Mieterhöhung müssen Sie Ihren Mieter schriftlich informieren. In Ihrem Schreiben müssen alle relevanten Daten enthalten sein, so dass Ihr Mieter Ihre Rechnung auch nachvollziehen und notfalls überprüfen kann: Höhe der bisherigen Miete, Höhe der neuen Miete, alter Indexstand, neuer Indexstand. Eine Zustimmung Ihres Mieters ist nicht erforderlich. Die neue Miete muss Ihr Mieter mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang Ihres Schreibens zahlen. Erreicht ihn also Ihr Schreiben am 10. Juni wird die neue Miete ab August fällig.

Die Erhöhung auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“

Auch nach Einführung des neuen Mietrechts dürfte dies der Normalfall bleiben: Der Vermieter setzt die Miete herauf mit der Begründung, sie der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ anzupassen. Damit ist die Miete gemeint, die „in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart worden“ ist. Seit Mai 2013 muss auch die „energetische Ausstattung und Beschaffenheit“ der Wohnung berücksichtigt werden. Soll heißen: Wie sieht ihre Energiebilanz aus? Die können Sie dem so genannten „Energiepass“ entnehmen.

Die Frage ist nur, wie bekommt man diesen Betrag heraus? Im Prinzip gibt es drei Methoden:

- Sie stützen sich auf einen Mietspiegel oder eine Mietdatenbank.
- Sie beauftragen einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, ein Wertgutachten zu erstellen.
- Sie geben drei vergleichbare Wohnungen an, bei denen eine entsprechende (oder höhere) Miete gezahlt wird.

Miete bleibt mindestens 15 Monate unverändert

Sie müssen darauf achten, dass die Miete, die Sie erhöhen wollen, seit einem Jahr unverändert geblieben ist – und zwar gerechnet von dem Zeitpunkt, an dem Ihr Schreiben den Mieter erreicht, also die Mieterhöhung noch gar nicht wirksam geworden ist. In der Praxis heißt das: Ihre Miete muss mindestens 15 Monate auf demselben Stand bleiben. Wenn Sie etwa am 1. März 2015 letztmalig die Miete erhöht haben, so darf ein neues Erhöhungsverlangen nicht vor dem 1. März 2016 bei Ihrem Mieter eingehen. Wirksam würde die Mieterhöhung frühestens im Juni! Geht das Schreiben vorzeitig bei Ihrem Mieter ein, ist die Erhöhung unwirksam.

Mietspiegel oder Mietdatenbank

Das neue Mietrecht weist dem Mietspiegel oder einer Mietdatenbank eine besondere Bedeutung zu. Die Mieterhöhung soll für alle Beteiligten transparenter und gerechter werden. Und vor allem auch bequemer. Im Prinzip also eine gute Sache, sind die beiden anderen Verfahren doch für Sie als Vermieter mit beträchtlichem Aufwand verbunden. Der Haken bei der Sache: In sehr vielen Städten und Gemeinden existieren (noch?) gar keine Mietspiegel. Außerdem sind Mietspiegel sehr uneinheitlich gestaltet und vielfach gar nicht so transparent, wie es der Gesetzgeber gerne hätte. Ob ein Mietspiegel existiert, erfahren Sie bei Ihrer Gemeinde.