

Änderung der Miete (Mieterhöhung)

Mit Stichtag 01.09.2001 ist das Mietrechtsreformgesetz in Kraft getreten. Dabei wurden die bisher im Miethöhegesetz enthaltenen Vorschriften in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) eingegliedert. Die Vertragsparteien können die Höhe der Miete bis zu der durch § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Verbot der Mietpreisüberhöhung) gezogenen Grenze frei vereinbaren. Zulässig ist die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete. Weiter bleibt die Möglichkeit der Mietanhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, aber auch die Modernisierungs-Mieterhöhung.

Staffelmiete

Mieter und Vermieter können eine Staffelmiete vereinbaren. Hierbei wird die Höhe der Miete für bestimmte, in der Zukunft liegende Zeitabschnitte bereits im Voraus festgelegt. Eine Begrenzung der Vereinbarung in zeitlicher Hinsicht gibt es seit Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes nicht mehr; die bisherige Beschränkung auf

10 Jahre ist ersatzlos entfallen. Die Mieterhöhungen müssen im Mietvertrag ausdrücklich beziffert sein, ausreichend ist insoweit die Angabe der jeweils geänderten Miete oder des konkreten Erhöhungsbetrages, wohingegen die Angabe nur einer prozentualen Steigerung unwirksam ist. Im Übrigen hat zwischen jeder Staffel mindestens ein Zeitraum von einem Jahr zu liegen.

Wichtig:

Haben die Mietvertragsparteien neben der Staffelmietvereinbarung auch eine feste Laufzeit des Mietvertrages vereinbart oder beispielsweise das Kündigungsrecht für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen, so steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu. Danach kann der Mieter zum Ablauf des vierten Jahres nach Abschluss der Staffelmietvereinbarung kündigen.

Indexmiete

Durch Vereinbarung der Vertragsparteien kann die Entwicklung der Miete auch an dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Gesamtlebenshaltungskostenindex) gekoppelt werden.

Auch die Indexanpassung ist nur im jährlichen Rhythmus zulässig. Anders als bisher ist die Vereinbarung der Indexmiete nicht mehr von einer Mindestmietzeit (10 Jahre) abhängig, eine bestimmte Laufzeit ist nicht vorgeschrieben.

In der Erhöhungserklärung muss der Vermieter sowohl die seit Abschluss des Vertrages oder der letzten Erhöhungserklärung eingetretene Änderung des Preisindex (Gegenüberstellung alter und neuer Indexwert) als auch die jeweilige neue Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag angeben. Die neue (geänderte) Miete ist dann mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung zu entrichten.

Beispiel:

Die Änderungserklärung geht dem Mieter am 23. März zu. Die erhöhte Miete wird ab 01. Mai geschuldet.

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete:

Von großer praktischer Bedeutung ist weiterhin auch die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die bis zum 01.09.2001 in § 2 Miethöhengesetz (MHG) geregelt war und nunmehr in den §§ 558 ff. BGB zu finden ist. Danach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete, d.h. also desjenigen Mietbetrages, bei dem die Betriebs- und Heizkosten vollständig ausgegliedert sind, erbitten, wenn die Miete seit mindestens einem Jahr unverändert ist und diese im Übrigen innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht wurde (so genannte Kappungsgrenze). Abzustellen ist hierbei auf diejenige Miete, die drei Jahre vor dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung gezahlt wurde.

Beispiel:

Der Mieter erhält im Dezember 2001 ein Mieterhöhungsbegehren zum 01.03.2002, in dem der Vermieter die Zustimmung von € 300,00 auf € 360,00 begehrt. Am 01.03.1999 lag die Miete bei € 280,00. Unter Berücksichtigung der 20%igen Kappungsgrenze ist der Mieter daher nur verpflichtet, einer Erhöhung auf € 336,00 (€ 280,00 + 20 %) zuzustimmen, selbst wenn die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich bei € 360,00 liegt. Das Erhöhungsbegehren ist durch den Vermieter zu begründen. Möglich ist dabei:

- die Bezugnahme auf einen (einfachen/qualifizierten) Mietspiegel,
- der Verweis auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- der Hinweis auf drei Vergleichswohnungen, die auch aus dem Bestand des Vermieters stammen können,
- die Bezugnahme auf eine Mietdatenbank.

Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel, sollte der Vermieter die für die Einordnung in das Rasterfeld maßgeblichen Umstände wie Baualter, Ausstattung, Lage, Wohnfläche etc. angeben und das entsprechende Rasterfeld genau bezeichnen.

Gibt es in der Gemeinde - beispielsweise für Hamburg - einen so genannten qualifizierten Mietspiegel, so hat dieser weitreichende Bedeutung: Zunächst enthält er die widerlegbare Vermutung, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt. Im Übrigen sind in einem Mieterhöhungsverlangen die Werte des qualifizierten Mietspiegels selbst dann anzugeben, wenn sich der Vermieter auf eine andere Begründungsalternative bezieht, z. B. auf ein Gutachten oder Vergleichswohnungen.

Wählt der Vermieter hingegen die zweite Möglichkeit, also den Verweis auf ein mit Gründen versehenes Gutachten, kann er sich einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen von der Handelskammer Hamburg benennen lassen. Das Gutachten, welches in vollem Wortlaut der Erhöhungserklärung beigelegt werden muss, darf grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.

Bezieht der Vermieter sich hingegen auf mindestens drei Vergleichsobjekte, so müssen diese dem Wohnraum des Mieters nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Wesentlichen entsprechen. Weiter müssen mindestens drei der vom Vermieter benannten Vergleichswohnungen die verlangte Miete belegen.

Als weiteres Begründungsmittel ist die Mietdatenbank zu nennen, die gegenüber dem Mietspiegel wegen der fortlaufenden Datenerfassung eine größere Aktualität aufweisen dürfte. Gegenwärtig gibt es aber nur eine Mietdatenbank in Hannover.

Der Mieter ist nach wie vor um Zustimmung zur Anhebung der Miete zu bitten. Dabei räumt das Gesetz dem Mieter eine Überlegungsfrist von zwei Monaten ein, die mit Ablauf des Monats beginnt, in dem dem Mieter das Erhöhungsverlangen zugeht.

Beispiel:

Geht dem Mieter das Erhöhungsbegehren im Januar zu, endet die Überlegungsfrist am 31. März. Stimmt der Mieter zu, hat er die erhöhte Miete von dem Beginn des dritten Kalendermonats ab, der auf den Zugang der Erhöhungserklärung folgt, im obigen Beispiel also ab 01. April, zu zahlen.

Stimmt der Mieter der erbetenen Erhöhung nicht zu, kann/muss der Vermieter innerhalb von weiteren drei Monaten bei dem zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen, also spätestens bis zum 30. Juni. Versäumt der Vermieter diese Klagefrist, verliert das Erhöhungsverlangen rückwirkend seine Wirksamkeit.

Mieterhöhung nach Modernisierung:

Unter bestimmten Voraussetzungen hat der Vermieter auch die Möglichkeit, die Miete durch einseitige Erklärung nach Vornahme einer Modernisierung, wie beispielsweise den Einbau isolierverglaster Fenster, Wärmedämmung oder den Anschluss an das Breitbandkabelnetz, zu erhöhen. Anders als in der Vergangenheit erstreckt sich die Duldungspflicht des Mieters nicht nur auf Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie, erfasst wird nunmehr auch jede nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser, gleich welcher Art.

Bevor die Miete erhöht wird, ist die Modernisierung zunächst ordnungsgemäß durch den Vermieter anzukündigen, die Frist hierfür beträgt drei Monate.

Danach ist der Vermieter grundsätzlich berechtigt, die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen, wenn

- der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird oder
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder
- nachhaltig Energie oder Wasser eingespart wird.

Die auf die Wohnung entfallenden Kosten der baulichen Maßnahmen sind konkret zu ermitteln sind. Aufwendungen, die der Instandsetzung des Wohnraums oder des Gebäudes dienen, sind nicht umlagefähig.

Fallen daher beispielsweise Instandsetzung und Modernisierung zusammen (z. B. bei Ersatz verrotteter einfach verglaste Fenster durch Isolierverglasung), müssen die Kosten für die fällige Instandsetzung von den Gesamtkosten abgezogen werden. Zudem ist der Vermieter gehalten, bei der Durchführung baulicher Maßnahmen das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen. Eine Mieterhöhung ist daher nur insoweit möglich, als die Maßnahme auch wirtschaftlich ist, mithin beispielsweise die einzusparenden Heizkosten und die Mieterhöhung in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Die Mieterhöhungserklärung kann der Vermieter im Übrigen erst nach Beendigung der Arbeiten abgeben. Sie ist auch nur dann wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der nachzuweisenden tatsächlichen Kosten berechnet und entsprechend erläutert ist. Der Mieter muss ausreichend Gelegenheit haben, die geforderte Mieterhöhung auf ihre Berechtigung zu prüfen. Fehlt eine ausreichende Berechnung und eine Erläuterung, so ist die Erklärung unwirksam, geringfügige Fehler oder Mängel der Berechnung können allerdings nachträglich berichtigt werden.

Die erhöhte Miete wird mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung bei dem Mieter geschuldet.

Beispiel:

Geht die Erhöhungserklärung dem Mieter am 12. März zu, ist die erhöhte Miete ab Anfang Mai zu zahlen.

Hat der Vermieter dem Mieter hingegen nicht drei Monate vor Beginn der baulichen Maßnahmen die zu erwartende Höhe der Miete schriftlich mitgeteilt oder überschreitet der tatsächliche Erhöhungsbetrag den angegebenen um mehr als 10 %, verlängert sich die Frist um sechs Monate; im oben genannten Beispiel wäre die Miete also erst ab November zu zahlen.