

Mieterhöhung auf Ortsniveau: So reagieren Sie auf Mieter-Rügen richtig!

Sie haben dem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen zugestellt, das sämtliche gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt. Die ortsübliche Vergleichsmiete haben Sie mit Mietpiegel, Vergleichsmieten oder Gutachten ordnungsgemäß begründet. Doch Ihr Mieter stimmt nicht zu.

Bei Mieterhöhungen mittels ortsüblicher Vergleichsmiete gilt die erhöhte Miete erst dann, wenn der Mieter ihr zugestimmt hat – oder er vom Gericht zur Zustimmung verurteilt wurde.

Durchsetzung nur mit gerichtlicher Hilfe möglich

Der Mieter hat nach Zugang Ihres Erhöhungsverlangens 2 Kalendermonate Zeit zu überlegen, ob er zustimmen möchte. Stimmt er nicht zu, können Sie frühestens mit Beginn des 3. Monats und längstens innerhalb von 3 weiteren Monaten Klage beim Amtsgericht einreichen. Achtung: Wenn Sie diese Frist versäumen, ist Ihre Mieterhöhungserklärung hinfällig und es bleibt bei der bisherigen Miete.

Ohne Urteil können Sie nicht kündigen

Stimmt der Mieter Ihrem Erhöhungsverlangen nicht zu, ist das kein Grund, ihm zu kündigen. Zunächst müssen Sie ihn auf Zustimmung verklagen. Wurde der Mieter zur Zustimmung verurteilt, muss er für die zurückliegende Zeit die erhöhte Miete nachzahlen. Hierfür hat er 2 Monate Zeit (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB). Erst wenn er in dieser Zeit nicht zahlt und der Rückstand wenigstens 2 Monatsmieten beträgt, dürfen Sie ihm fristlos kündigen.

Übersicht: So setzen Sie Ihre Mieterhöhung rechtssicher gegen den Mieter durch

Ihr Mieter reagiert auf Ihr Erhöhungsschreiben, indem er ...	So kontern Sie optimal: Sie ...
... nicht zustimmt, sondern stattdessen zahlreiche Mängel behauptet.	... weisen Ihren Mieter darauf hin, dass Ihr Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung unabhängig davon besteht, ob die Wohnung zurzeit Mängel aufweist oder nicht. Notfalls klagen Sie.
... zustimmt, jedoch nur unter Vorbehalt oder unter einer Bedingung, beispielsweise dass bestimmte Mängel vorher beseitigt werden oder dass Sie für die nächsten 5 Jahre auf weitere Mieterhöhungen verzichten.	... weisen Ihren Mieter darauf hin, dass eine Zustimmung unter Vorbehalt oder unter einer Bedingung unwirksam ist. Sie haben Anspruch auf eine ohne Einschränkung erklärte Zustimmung. Bleibt eine solche weiterhin aus, machen Sie Ihren Anspruch fristgerecht bei Gericht geltend.
... der Mieterhöhung nicht in voller Höhe zustimmt, sondern nur zu einem geringeren Betrag.	... können die Teilzustimmung Ihres Mieters akzeptieren. Dann ist die Mieterhöhung in dieser Höhe vereinbart. Möchten Sie stattdessen auf der Mieterhöhung in voller Höhe bestehen, müssen Sie Ihren Anspruch fristgerecht bei Gericht geltend machen. Welcher Weg der für Sie günstigere ist, hängt davon ab, wie sicher Sie die Ortsüblichkeit der von Ihnen geforderten Miethöhe beweisen können.
... nicht zustimmt, dann aber fristgerecht die höhere Miete zahlt.	... brauchen Sie jedenfalls dann nicht auf Zustimmung zu klagen, wenn der Mieter mehrfach die erhöhte Miete gezahlt hat, weil darin eine konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung liegt (<i>BGH, Beschluss v. 30.01.18, Az. VIII ZB 74/16</i>). Bitte beachten Sie: Haben Sie einen Mietvertrag mit fester Laufzeit oder einen befristeten Kündigungsverzicht vereinbart, müssen Sie auf Einhaltung der Schriftform bestehen (§ 550 BGB). Und notfalls doch noch auf schriftliche Zustimmung klagen.
... zunächst zustimmt, seine Erklärung aber später widerruft und zwischenzeitlich gezahlte Mieterhöhungsbeträge zurückfordert.	... weisen den Mieter darauf hin, dass er die Zustimmung zu Ihrem schriftlichen Mieterhöhungsverlangen nicht widerrufen kann (<i>LG Berlin, Urteil v. 14.09.16, Az. 18 S 357/15 und AG Gelsenkirchen, Urteil v. 27.04.16, Az. 202 C 3/16</i>). Bitte beachten Sie: Auch Sie die Mieterhöhungsvereinbarung mit dem Mieter in einer Haustürsituation, also bei gleichzeitiger Anwesenheit in einer Privatwohnung oder jedenfalls außerhalb Ihrer Geschäftsräume geschlossen haben, hat der Mieter kein Widerrufsrecht (<i>BGH, Urteil v. 17.10.18, Az. VIII ZR 94/17</i>).
... der Mieterhöhung nicht zustimmt, sondern stattdessen das Mietverhältnis kündigt.	... vergewissern sich über die Ordnungsgemäßheit der Kündigung: Bei der Mieterhöhung auf Ortsniveau hat der Mieter, ebenso wie bei einer Modernisierungsmieterhöhung, ein Sonderkündigungsrecht (§ 561 BGB). Er kann bis zum Ablauf des 2. Monats nach dem Zugang der Erhöhungserklärung kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 2 Monate zum Monatsende. Die beabsichtigte Mieterhöhung tritt nicht ein.
... nicht zustimmt, aber die erhöhte Miete zahlt.	... weisen darauf hin, dass nur die mehrfache Zahlung der erhöhten Miete eine Zustimmung zur Mieterhöhung bedeutet (<i>BGH, Beschluss v. 30.01.18, Az. VIII ZB 74/16</i>) und dass Sie deshalb auf einer schriftlichen Zustimmung bestehen.