

Mieterhöhung auf Ortsniveau: Vermeiden Sie unbedingt diese 7 teuren Fehler!

Viele Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete scheitern wegen kleiner Fehler. Die Folge: Sie büßen Miete ein und das völlig vermeidbar. Das passiert Ihnen mit den folgenden Hinweisen nicht.

Fehler Nr. 1: Kappungsgrenze bei Mietminderung zu niedrig

Hintergrund: Die Kappungsgrenze besagt: Maximal 20% darf die Miete innerhalb von 3 Jahren erhöht werden, in vielen Städten und Gemeinden mit „angespannter Wohnungssituation“ sind es sogar nur 15% (§ 558 Abs. 3 BGB).

Fehler: Ihr Mieter mindert berechtigterweise seine Miete. Sie ermitteln daraufhin die nach der Kappungsgrenze maximal zulässige Mieterhöhung nach der geminderten Miete.

Folge: Errechnen Sie die Kappungsgrenze nach der geminderten (niedrigeren) Miete, fällt Ihre Mieterhöhung geringer aus, als wenn Sie die Kappungsgrenze ausgehend von der vereinbarten (höheren) Miete berechnen.

So machen Sie es richtig: Ermitteln Sie die Kappungsgrenze für Ihre Mieterhöhung nach der vom Mieter ohne Mietminderung geschuldeten Miete. Dies dürfen Sie, und zwar auch dann, wenn der Mieter dauerhaft berechtigt die Miete mindert (BGH, Urteil v. 17.04.19, Az. VIII ZR 33/18).

Fehler Nr. 2: Zustimmung unter Vorbehalt

Fehler: Ihr Mieter erklärt Ihnen, dass er der Mieterhöhung zustimmt, aber im Gegenzug von Ihnen erwartet, dass ein bestimmter Mangel in der Wohnung repariert wird. Da der gerügte Mangel wirklich vorhanden ist, stimmen Sie zu.

Folge: Überlegt es sich Ihr Mieter später noch anders und zahlt er die erhöhte Miete doch nicht, hätten Sie keinen Anspruch auf Mieterhöhung.

Grund: Die Zustimmung zu einer Mieterhöhung unter einer Bedingung ist unwirksam.

So machen Sie es richtig: Verlangen Sie von Ihrem Mieter eine ausdrückliche und bedingungslose Zustimmung. Und zwar auch dann, wenn die Wohnung tatsächlich einen Mangel haben sollte. In diesem Fall dürfte der Mieter die Miete mindern, der Mieterhöhung zustimmen muss er aber trotzdem.

Fehler Nr. 3: Mietersaustattung berücksichtigt

Fehler: Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Ihre Wohnung, bis zu der Sie Ihre Miete erhöhen dürfen, legen Sie mietereigene Ausstattungsmerkmale zugrunde, etwa eine vom Mieter eingebrachte Einbauküche oder ein vom Mieter selbst modernisiertes Bad.

Folge: Die betreffenden Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt; insoweit ist Ihre Mieterhöhung unwirksam.

Grund: Die Mieterhöhung ist nur begründet, soweit sie auf Ausstattungsmerkmalen fußt, für die der Mieter nicht gezahlt hat (BGH, Urteil v. 24.10.18, Az. VIII ZR 52/18).

So machen Sie es richtig: Prüfen Sie vor Ihrer Mieterhöhung, ob nicht der Mieter für Wohnwert erhöhende Merkmale gezahlt hat. Prüfen Sie ggf., ob eine Erstattung der Kosten an den Mieter für Sie günstiger ist: Erstatte Sie dem Mieter etwa die Kosten für das neu geflieste Bad, können Sie nun aufgrund des Ausstattungsmerkmals „gefliestes/modernes Bad“ einen Zuschlag nach Ihrem Mietspiegel verlangen – und die Zahlung an den Mieter von der Steuer absetzen.

Fehler Nr. 4: Laufzeitvereinbarung unwirksam

Fehler: Sie haben mit Ihrem Mieter einen Mietvertrag mit einer festen Laufzeit oder den Ausschluss der ordentlichen Kündigung vereinbart. In einem persönlichen Gespräch stimmt Ihr Mieter der Mieterhöhung zu und zahlt sodann auch die erhöhte Miete regelmäßig.

Folge: Eigentlich scheint alles in Ordnung, doch wenn der Mieter nun vorzeitig aus dem Mietvertrag aussteigen und ordentlich kündigen möchte, dürfte er dies jetzt.

Grund: Mietverträge mit einer längeren Laufzeit als ein Jahr müssen schriftlich geschlossen werden (§ 550 BGB). Und das gilt auch für Vereinbarungen, die Sie später mit Ihrem Mieter schließen, also auch für eine Erhöhung der Miete. Zwar ist auch eine mündlich vereinbarte Mieterhöhung wirksam, doch ist die Schriftform des Mietvertrags nun nicht mehr gewahrt. Damit ist die Laufzeitvereinbarung hinfällig, der Mietvertrag gilt fortan als unbefristet geschlossen.

So machen Sie es richtig: Bestehen Sie bei Mietverträgen mit einer festen Laufzeit von mehr als einem Jahr Ihrem Mieter gegenüber auf einer schriftlichen Zustimmung zu einer Mieterhöhung.

Fehler Nr. 5: Falsche Begründung gewählt

Fehler: Sie legen Ihrer Mieterhöhung einen einfachen Mietspiegel oder Vergleichswohnungen zugrunde, obwohl für Ihre Gemeinde oder Ihre Stadt ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt.

Folge: Ihr Mieterhöhungsverlangen ist insgesamt unwirksam.

Grund: Ein qualifizierter Mietspiegel ist gegenüber einem einfachen Mietspiegel vorrangig (§ 558a Abs. 3 BGB). Und ist ein Mietspiegel vorhanden, kann eine Mieterhöhung nicht mit Vergleichswohnungen begründet werden. Das sagt das Gesetz zwar nicht ausdrücklich, ist aber einhellige Meinung der Gerichte.

So machen Sie es richtig: Prüfen Sie, ob für Ihre Mietwohnung ein Mietspiegel einschlägig ist. Gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, verwenden Sie diesen. Gibt es nur einen einfachen Mietspiegel, verwenden Sie die-

sen ebenfalls. Nur wenn es gar keinen Mietspiegel gibt, begründen Sie Ihre Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen.

Fehler Nr. 6: Wartefrist nicht eingehalten

Fehler: Sie übersenden Ihrem Mieter Ihr Mieterhöhungsverlangen zu einem Zeitpunkt, an dem die Miete nicht seit einem Jahr unverändert ist, die Wartefrist also noch nicht abgelaufen war.

Folge: Das Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam und wird auch nicht nachträglich wirksam (BGH, Beschluss v. 16.06.93, Az. VIII ARZ 2/93).

Grund: Das Gesetz schreibt vor, dass die Miete seit der letzten Mieterhöhung mindestens ein Jahr lang unverändert geblieben sein muss (§ 558 Abs. 1 BGB). Halten Sie diese Wartefrist nicht ein, ist Ihr Erhöhungsverlangen insgesamt unwirksam.

So machen Sie es richtig: Prüfen Sie sorgsam, ob seit der letzten Mieterhöhung mindestens ein Jahr verstrichen ist.

Ihr Vorteil: Für die Wartefrist sind Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen ebenso unerheblich wie eine Erhöhungen der Betriebskosten im letzten Jahr (§ 558 Abs. 1 S. 3 BGB).

Fehler Nr. 7: Auf Zahlung vertraut

Fehler: Der Mieter hat Ihrer Mieterhöhung zwar nicht zugestimmt, jedoch den Erhöhungsbetrag gezahlt. Sie unternehmen nichts.

Folge: Tatsächlich kann ein Mieter der Mieterhöhung zustimmen, indem er sie zahlt. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Mieter die Mieterhöhung mehrfach vorbehaltlos gezahlt hat (BGH, Urteil v. 30.01.18, Az. VIII ZB 74/16). Damit ist aber auch klar: Mit der bloß einmaligen Zahlung der erhöhten Miete können Sie von einer Zustimmung zur Mieterhöhung nicht sicher ausgehen. Belässt es der Mieter bei der einmaligen Zahlung, können Sie die Zustimmung zur Mieterhöhung nicht mehr verlangen, wenn die Klagefrist hierfür schon abgelaufen ist.

So machen Sie es richtig: Bestehen Sie gegenüber Ihrem Mieter auf einer nachweislichen Zustimmung zur Mieterhöhung, auch wenn er die erhöhte

Miete schon gezahlt hat. Dies jedenfalls dann, wenn der Mieter bei Ablauf der Klagefrist erst einmal die erhöhte Miete gezahlt haben sollte.

Kompakt: Diese Fristen haben Sie bei Ihrer Mieterhöhung zu beachten

■ Wartefrist

Zwischen der Wirksamkeit der letzten Mieterhöhung wegen gestiegener ortsüblicher Vergleichsmiete und dem Zugang des neuen Mieterhöhungsverlangens beim Mieter müssen mindestens 12 Monate liegen (§ 558 Abs. 1 S. 2 BGB).

■ Festschreibungsfrist

Zwischen der Wirksamkeit der letzten Mieterhöhung und dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung müssen 15 Monate liegen (§ 558 Abs. 1 S. 1 BGB).

■ Überlegungs-/Zustimmungsfrist

Bis zum Ablauf des 2. Monats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt, kann der Mieter überlegen, ob er der Mieterhöhung zustimmt (§ 558 Abs. 2 S. 1 BGB).

■ Wirksamwerden der Mieterhöhung

Der Mieter muss die geforderte Mieterhöhung, soweit rechtmäßig, mit Beginn des 3. Monats zahlen, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt (§ 558b Abs. 1 BGB).

■ Klagefrist

Stimmt der Mieter innerhalb seiner Überlegungsfrist der Mieterhöhung nicht zu, können Sie ihn hierauf verklagen. Die Klage ist längstens bis zum Ablauf des 5. Monats, nachdem der Mieter das Mieterhöhungsverlangen erhalten hat, möglich (§ 558 Abs. 2 BGB).

Zusammenfassendes Beispiel: Die letzte Mieterhöhung wegen gestiegener ortsüblicher Vergleichsmiete wurde am 01.09.2019 wirksam. Am 10.09.2020 hat Ihr Mieter ein neues Mieterhöhungsverlangen von Ihnen erhalten.

Lösung: Die Wartefrist haben Sie gewahrt, da mehr als 12 Monate zwischen der letzten Mieterhöhung und dem Zugang des neuen Mieterhöhungsverlangens beim Mieter liegen. Da Ihre Mieterhöhung ab Dezember 2020 wirksam wird und die Miete zuvor mindestens 15 Monate „stabil“ war, ist auch die Festschreibungsfrist gewahrt. Stimmt der Mieter Ihrer Mieterhöhung nicht zu, können Sie ihn nach dem 30.11.2020 (= Ende der Zustimmungsfrist) auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagen, längstens jedoch bis zum 28.02.2021.

Übersicht: Mieterhöhung auf einen Blick

Zugang Ihres Mieterhöhungsverlangens zwischen		Ende der Überlegungsfrist und Beginn der Klagefrist	Ablauf der Klagefrist
1. Januar	31. Januar	31. März	30. Juni
1. Februar	28. (29.) Februar	30. April	31. Juli
1. März	31. März	31. Mai	31. August
1. April	30. April	30. Juni	30. September
1. Mai	31. Mai	31. Juli	31. Oktober
1. Juni	30. Juni	31. August	30. November
1. Juli	31. Juli	30. September	31. Dezember
1. August	31. August	31. Oktober	31. Januar
1. September	30. September	30. November	28. (29.) Februar
1. Oktober	31. Oktober	31. Dezember	31. März
1. November	30. November	31. Januar	30. April
1. Dezember	31. Dezember	28. (29.) Februar	31. Mai