

Mein Vermieter verlangt eine Mieterhöhung...was ist zu beachten?

Auch in einem laufenden Mietverhältnis über Wohnraum kann der Vermieter einseitig verlangen, die Miete für die Zukunft zu erhöhen. Dies regelt § 557 Abs. 1 BGB.

Ist das Verlangen des Vermieters rechtmäßig, entspricht es also den gesetzlichen Voraussetzungen, muss der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen zustimmen.

Es gilt insofern festzustellen, ob das Verlangen den gesetzlichen normierten Anforderungen entspricht. Neben den formellen Voraussetzungen, die es stets vorab zu prüfen gilt, wäre zunächst zu prüfen, ob im Mietvertrag eine Staffelmiete (§ 557a BGB) oder Indexmiete (§ 557b BGB) vereinbart oder gar die Mieterhöhung zumindest für einen bestimmten Zeitraum vertraglich ausgeschlossen wurde. In diesen Fällen ist eine anderweitige Mieterhöhung nämlich nicht möglich.

Sodann muss im Mieterhöhungsverlangen des Vermieters eine ordnungsgemäße Begründung für die Mieterhöhung angegeben sein.

Eine dieser Begründungen ist eine Anhebung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Häufig werden hier Objekte seitens eines Vermieters angeführt, die nach Lage und Ausstattung nicht vergleichbar sind.

Hier gilt es oft, die korrekte Wohnfläche des Mietobjekts zu ermitteln: Einer Mieterhöhung nach §558 BGB ist nämlich die vereinbarte Wohnfläche zu Grunde zu legen, wenn die tatsächliche Wohnfläche zum Nachteil des Mieters um nicht mehr als 10% davon abweicht. Andernfalls gilt die tatsächliche Wohnfläche. Jüngst entschied der BGH, dass auch eine Mietfläche als vereinbart gilt, die zwar nicht im schriftlichen Mietvertrag festgehalten wurde, zuvor aber z.B. in einem geschalteten (Zeitungs-)Inserat.

Bei Angabe eines qualifizierten Mietspiegels ist zu beachten, dass diesem nach dem Gesetz eine Vermutungswirkung zukommt, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegelt (§ 558 d Abs. 3 BGB). Nicht jeder Mietspiegel ist jedoch ein qualifizierter Mietspiegel.

Voraussetzung für eine Mieterhöhung ist zudem auch, dass die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung eintreten soll, mindestens 15 Monate bereits unverändert bestand. Eine zweite Begrenzung stellt die sogenannte Kappungsgrenze dar: die Miete darf nur für max. 20 % innerhalb von 3 Jahren erhöht werden.

Ist die ortsübliche Vergleichsmiete bei vergleichbaren Objekten höher, muss daher grundsätzlich eine Zustimmung erteilt werden. Andernfalls kann der Vermieter vor dem zuständigen Gericht eine Klage auf Erteilung der Zustimmung einreichen.

Auch wenn eine Vereinbarung nicht zustande kommt, ist eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung daher zunächst gesetzlich ausgeschlossen.

Kommt der Mieter jedoch mit der Mietzahlung in Verzug, weil er dem ordnungsgemäßen und begründeten Erhöhungsverlangen nicht zugestimmt hat, droht ihm ab einem gewissen Rückstand die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Mietrückstands. Insofern gilt es, das Verlangen des

Vermieters sorgfältig zu überprüfen und ggf. abzuwägen, ob von dem bestehenden Sonderkündigungsrecht des Mieters Gebrauch gemacht werden soll.

Mehr Informationen erteilt Rechtsanwältin Helicia HERMAN

Kontakt Daten unter: www.anwalt-ottobrunn.de