

Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt im Zustimmungsverfahren. Das bedeutet: Der Vermieter bittet den Mieter unter Angabe gesetzlich definierter Voraussetzungen (§ 558 BGB – siehe unten) um Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Der Mieter prüft das Erhöhungsverlangen und muss, natürlich nur soweit die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, seine Zustimmung geben. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. In dem Fall wird das Gericht prüfen, ob das Erhöhungsverlangen formell und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen genügt.

***Hinweis:** Wenn der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen auf die Möglichkeit des Klageweges verweist, ist das nicht als „Drohung“ zu bewerten. Vielmehr handelt es sich um eine Erläuterung möglicher Rechtsfolgen für den Fall, dass der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht zustimmt.*

Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung (nach § 558 BGB):

Der Vermieter kann vom Mieter **eine Zustimmung** zur Mieterhöhung verlangen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Miete muss zum beabsichtigten Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mieterhöhung mindestens 15 Monate lang unverändert sein. Die Mieterhöhung kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (**Jahressperrfrist**). Mieterhöhungen auf Grund einer Modernisierung oder wegen gestiegener Betriebskosten innerhalb dieser Frist werden nicht berücksichtigt!
2. Bei der beabsichtigten Mieterhöhung darf die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht überschritten werden.

Die **ortsübliche Vergleichsmiete** wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die innerhalb einer Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

3. Bei der beabsichtigten Mieterhöhung darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen. Mieterhöhungen nach Modernisierung oder wegen gestiegener Betriebskosten werden bei der Berechnung dieser **Kappungsgrenze** nicht berücksichtigt!
Seit 1.5.2013 kann die Kappungsgrenze durch Verordnung der jeweiligen Landesregierung auf 15 Prozent reduziert werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist.
In Dresden gilt seit dem 2015 (verlängert bis 30.06.2025) eine reduzierte Kappungsgrenze von **15%**.
4. Vom Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind **Drittmittel**, die im Zusammenhang mit einer vorangegangenen Modernisierungsmaßnahme verwendet wurden (zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten, Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung laufender Aufwendungen, Mieterdarlehen, Mietvorauszahlung, von einem Dritten erbrachte Leistung), abzuziehen.

Form und Frist des Mieterhöhungsverlangens:

Das **Mieterhöhungsverlangen** ist dem Mieter in **Textform** zu erklären und zu begründen. Zur **Begründung** kann insbesondere Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein Sachverständigengutachten oder
- entsprechende Mieten für (mindestens 3) vergleichbare Wohnungen.

In Dresden wird die Bezugnahme auf den **qualifizierten Mietspiegel** typisch sein. Dieser wird mit großer Wahrscheinlichkeit im Streitfall auch als Beweismittel vor Gericht herangezogen werden können. Außerdem muss der Vermieter im Erhöhungsverlangen auch dann die Angabe aus dem qualifizierten Mietspiegel mitteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

Der Vermieter muss dem Mieter plausibel darlegen, dass die von ihm verlangte Miete die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen nicht überschreitet. Die bloße Behauptung reicht nicht aus. Allerdings muss der Vermieter im Erhöhungsverlangen noch nicht beweisen, dass die Miete ortsüblich ist. Er muss dem Mieter aber so viele Hinweise geben, dass dieser selbst nachprüfen kann, ob die Forderung gerechtfertigt ist. Im Ergebnis der Prüfung kann der Mieter entscheiden, ob er dem Erhöhungsverlangen ganz, teilweise oder gar nicht zustimmt.

Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die **erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats** nach Zugang des Erhöhungsverlangens.

Stimmt der Mieter nicht innerhalb dieses Zeitraumes zu, so kann der Vermieter **innerhalb von drei weiteren Monaten** auf Erteilung der Zustimmung (nicht auf Zahlung der höheren Miete!) **klagen**. Hat er diese Frist ungenutzt verstreichen lassen, kann der Vermieter keine Ansprüche mehr aus dem Mieterhöhungsverlangen geltend machen.

NEU! *Zahlt der Mieter nach einem Mieterhöhungsverlangen dreimal vorbehaltlos die erhöhte Miete, hat er damit der Mieterhöhung zugestimmt. Eine schriftliche Zustimmung kann der Vermieter nicht verlangen (BGH, Beschluss vom 30.01.2018, Az. VIII ZB 74/16).*

Achtung: *Wird die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Mietspiegel ermittelt, so ist der Stichtag der Erhebung der Daten für den Mietspiegel maßgeblich. Dies verdient besonderer Beachtung, wenn im Verlaufe des Mieterhöhungsverfahrens ein neuer Mietspiegel in Kraft tritt.*

Sonderkündigungsrecht des Mieters:

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung, so steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu. Bis zum Ende des zweiten Monats nach Erhalt des Mieterhöhungsverlangens kann der Mieter zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Diese Spanne deckt sich mit der Überlegungsfrist für die Zustimmung. Das Sonderkündigungsrecht ist dann von Bedeutung, wenn in einem älteren Mietvertrag eine längere als die inzwischen gültige einheitliche gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten wirksam vereinbart wurde, wenn es sich um einen Zeitmietvertrag handelt bzw. wenn Mieter und Vermieter einen befristeten Kündigungsausschluss vereinbart haben.

☞ ***Unser Tipp: Prüfen Sie das Mieterhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels. Im Zweifelsfall ist eine rechtliche Beratung zu empfehlen, bevor Sie dem Mieterhöhungsverlangen zustimmen.***

Kontakt über:

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

Telefon: 866 45-0 **Fax:** 866 45-11

E-Mail: info@mieterverein-dresden.de **Internet:** www.mieterverein-dresden.de

Facebook: www.facebook.com/Mieterverein.Dresden

Textform (§ 126b BGB):

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden.