

1 x 1 der Mieterhöhung

Mietspiegel, Modernisierung, Mietpreisbremse

Iris Kappler

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Vorsitzende Haus-und Grund Sindelfingen e.V.

Wolfgang Faßbender

Rechtsanwalt

Stellv. Vorsitzender Haus-und Grund Sindelfingen e.V.

Inhaltsübersicht

- I. Überblick und gesetzliche Grundlagen**
- II. §§ 557 ff. BGB**
 - 1. Vereinbarung, § 557 BGB**
 - 2. Staffelmiete, § 557a BGB**
 - 3. Indexmiete, § 557b BGB**
- III. „klassische“ Mieterhöhung, §§ 558 ff. BGB**
 - 1. nach einfachem Mietspiegel 2016**
 - 2. Vergleichswohnungen**
- IV. Modernisierungsmieterhöhung,
§§ 555a ff., 559 BGB**

I. Überblick und gesetzliche Grundlagen

Die Ausgangsnorm (was es so alles gibt....) :

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete **vereinbaren**.

(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als **Staffelmiete** nach § 557a oder als **Indexmiete** nach § 557b vereinbaren.

(3) Im Übrigen **kann der Vermieter Mieterhöhungen** nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 **verlangen**, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

II. 1. § 557 Abs. 1 BGB

Vereinbarung

- neues Mietvertragsformular
- Briefwechsel
- Bierdeckel, Serviette, whatsapp ...
- Auch: mündlich. ↘ Problem:
Beweisbarkeit

II. 2.

§ 557a BGB: Staffelmiete

§ 557a Staffelmiete

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe **schriftlich** vereinbart werden; in der Vereinbarung ist **die jeweilige Miete** oder **die jeweilige Erhöhung** in einem **Geldbetrag** auszuweisen (**Staffelmiete**).

(2) Die Miete muss jeweils **mindestens ein Jahr unverändert** bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.

(3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.

II. 2.

§ 557a BGB: Staffelmiete

1. Zwischen den einzelnen Mieterhöhungen muss **mindestens 1 Jahr** liegen.
2. Die jeweilige neue Monatsmiete oder der jeweilige Erhöhungsbetrag muss in der Vereinbarung **betragsgemäß ausgewiesen** werden.
Unwirksam: Angabe von Prozentsätzen
Unwirksam: Kombination von absoluten Beträgen und prozentualen Mietsteigerungen
3. Während der Laufzeit der Staffelmiete sind zusätzliche **Mieterhöhungen, zB. nach Mietspiegel, nicht zulässig**
Ausnahme: Erhöhung der Betriebskosten
4. Während der Laufzeit **unzulässig** und damit **unwirksam: Modernisierungsmieterhöhungen.**

II. 2.

§ 557a BGB: Staffelmiete

Achten Sie auf die Länge des Kündigungsausschlusses!

Fall:

Vermieter Bamblhuber vereinbart mit seinem neuen Mieter Ganzbaff eine Staffelmietvereinbarung . Weiter steht in dem Vertrag: „ Beide Vertragsparteien verzichten auf die Erklärung der ordentlichen Kündigung für fünf Jahre.“

Nach einem halben Jahr Mietzeit überlegt es sich der Ganzbaff anders und kündigt.

Kann er das?

II. 2.

§ 557a BGB: Staffelmiete

BGH:

Übersteigt die Dauer des in einem Staffelmietvertrag formularmäßig vereinbarten Kündungsverzichtes den in § 557 a Abs. 3 BGB genannten Zeitraum von **vier Jahren**, so ist die Klausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Mieter muss nur bis zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten zahlen.

II. 2.

§ 557a BGB: Staffelmiete

Achtung: Unterscheidung zwischen Beginn des Mietverhältnisses und Datum des Vertragsabschlusses

Fall:

Bamblhuber, der diesmal richtig machen will, vereinbart:

Beginn des Mietverhältnisses: 01.02.2014

Kündigungsverzicht für 4 Jahre

Mietzeitende 31.01.2018

Unterschriften unter den Mietvertrag: 15.01.2014

Kann der Mieter kündigen?

II. 2.

§ 557a BGB: Staffelmiete

Schon wieder hat der Bamblhuber Pech gehabt.

Maßgeblich ist nämlich das Datum des Vertragsabschlusses, also der 15.01.2014, nicht der vereinbarte Beginn des Mietverhältnisses zum 01.02.2014.

Der Kündigungsverzicht überschreitet die 4-Jahresgrenze um 14 Tage; er ist somit insgesamt unwirksam. Der Mieter kann jederzeit mit dreimonatiger Frist kündigen (BGH Urteil vom 25.01.2006 - VIII ZR 3/05)

II. 1.

§ 557a BGB Staffelmiete

Staffelmiete und Mietpreisbremse

(4) Die §§ 556d bis 556g (*Mietpreisbremse*) sind auf **jede Mietstaffel** anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses **der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird**. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Bestandsschutz - § 556e BGB

Aber:

Wurde die Staffelmiete **vor** Inkrafttreten der Landesverordnung **vereinbart**, so gilt die Mietpreisbremse für die ganze Laufzeit des Mietvertrages **nicht**.

Ist die Staffelmiete **nach** Inkrafttreten der Landesverordnung (Baden-Württemberg 01.11.2015) mietvertraglich vereinbart worden, ist die Mietpreisbremse auf jede Staffel anzuwenden.

Nach Auslaufen der Staffelmiete ist eine Mieterhöhung weiterhin nach den Vorgaben der §§ 558, 559 BGB möglich.

II. 2.

§ 557b BGB Indexmiete

(1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

(2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils **mindestens ein Jahr unverändert** bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 (*also Modernisierungsmieterhöhung*) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. **Eine Erhöhung nach § 558 (*also z.B. nach Mietspiegel*) ist ausgeschlossen.**

II. 3.

§ 557b Indexmiete (Fortsetzung)

(3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung **in Textform (*also E-Mail, SMS, Whatsapp zulässig*)** geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

↘ *Der Mieter muss nicht mitwirken, insbesondere keine Zustimmungserklärung abgeben.*

↘ *Berechnungsprogramm: u.a. www.destatis.de*

II. 3.

§ 557b Indexmiete (Fortsetzung)

Indexmiete und Mietpreisbremse

(4) Die §§ 556d bis 556g (*gemeint ist die Mietpreisbremse*) sind nur auf die **Ausgangsmiete** einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

Das heißt, im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses spielt sie keine Rolle mehr.

Die Regelung des Gesetzgebers ist verständlich: Die Indexmiete ist keine „echte“ Mieterhöhung. Sie sichert den Vermieter (nur) gegen einen Geldwertschwund ab.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam

III.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der häufigste Fall der Mieterhöhung, aber auch die Konstellation mit den häufigsten Fehlerquellen. Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben machen das Mieterhöhungsverlangen unrettbar **formell unwirksam**. Hierauf gestützte Klagen sind unzulässig. Was alles zu beachten ist, wird in den §§ 558 – 558 e BGB definiert.

III.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Zunächst einmal sind fünf gesetzlich definierte Fristen zu beachten:

- 15 Monate
- 1 Jahr
- 3 Jahre
- 2 Monate
- 3 Monate

Alles klar?

III.1.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

„Sehr geehrter Herr Ganzbaff,

Seit 01.10.2015 zahlen Sie nun die gleiche Miete. Deshalb erhöhe ich die Miete zum 01.09.2016 von 500 € um 150 € auf 650 €.

Hochachtungsvoll, Bamblhuber“

Was schreibt die Kollegin vom Mieterverein zurück?

„Sehr geehrter Herr Bamblhuber, das ist meine Lieblingsmieterhöhung.“

Warum?

II. 3.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der **Vermieter** kann die **Zustimmung** zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete **verlangen**, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, **seit 15 Monaten unverändert ist**. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens **ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung** geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

III.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

„Sehr geehrter Herr Ganzbaff,

Weil Sie seit 01.10.2015 immer noch die gleiche Miete zahlen, bitte ich um Ihre Zustimmung zur Erhöhung der Miete zum 01.01.2017 von 500 € um 150 € auf 650 €.

Hochachtungsvoll, Bamblhuber“

Die Kollegin vom Mieterverein bekommt einen Lachanfall.

Was war jetzt wieder falsch?

III.1.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von **drei Jahren**, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als **20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze)**. Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

III.1.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Kappungsgrenze von 20 % ist überschritten.

Für Sindelfingen gilt zwar die Mietpreisbremse, (für Böblingen und Herrenberg nicht) aber nicht die Kappungsgrenzenverordnung des Landes Baden-Württemberg. Somit beträgt die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Raum Sindelfingen, Böblingen und Herrenberg im laufenden Mietverhältnis **20 %**, nicht 15 %.

III.1.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

„Sehr geehrter Herr Ganzbaff,

*Weil Sie seit 01.10.2015 immer noch die gleiche Miete zahlen, bitte ich um Ihre Zustimmung zur Erhöhung der Miete für die Wohnung zum 01.01.2017 von 500 € um 100 € auf 600 € und für die Garage von 30 € auf 50 €. Die neue Miete beträgt daher insgesamt 650 €.
Hochachtungsvoll, Bamblhuber“*

Was war jetzt wieder falsch?

III.1.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Ist eine Garage oder ein Stellplatz mit zur Wohnung vermietet, wird „die Miete“ einheitlich berechnet. Um die Kappungsgrenze kann man sich nicht „herummogeln“, indem Wohnung und Garage separat betrachtet werden.

III.1.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

„Sehr geehrter Herr Ganzbaff,

Weil Sie seit 01.10.2015 immer noch die gleiche Miete zahlen, bitte ich um Ihre Zustimmung zur Erhöhung der Miete zum 01.01.2017 von 500 € um 100 € auf 600 €.

Hochachtungsvoll, Bamblhuber“

Rät die Kollegin vom Mieterverein dem Ganzbaff, die Zustimmung zu erklären?

III.1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete § 558a BGB

Zwar ist die Kappungsgrenze eingehalten, aber:

Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter **in** Textform zu erklären und **zu begründen**.

III.1.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

„Sehr geehrter Herr Ganzbaff,

Weil alles immer teurer wird, und Sie seit 01.10.2015 immer noch die gleiche Miete zahlen, bitte ich um Ihre Zustimmung zur Erhöhung der Miete zum 01.01.2017 von 500 € um 100 € auf 600 €. Die Miete liegt nämlich innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete für Sindelfingen.

Hochachtungsvoll, Bamblhuber“

Der Ganzbaff kann nicht nachvollziehen, ob die Behauptung stimmt. Der Bamblhuber hat keine Begründung geliefert.

III.1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete Begründung, § 558a BGB

(2) Zur **Begründung** kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen **Mietspiegel** (§§ 558c, 558d),
2. eine **Auskunft aus einer Mietdatenbank** (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes **Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen**,
4. entsprechende Entgelte für einzelne **vergleichbare Wohnungen**; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

III.1.

§ 558a BGB – am Beispiel des Mietspiegels 2016 für Sindelfingen, Böblingen und Herrenberg

- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, **reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt**. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

III.1.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

„Sehr geehrter Herr Ganzbaff,

Weil alles immer teurer wird, und Sie seit 01.10.2015 immer noch die gleiche Miete zahlen, bitte ich um Ihre Zustimmung zur Erhöhung der Miete zum 01.01.2017 von 500 € um 100 € auf 600 €. Die Miete liegt nämlich innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete für Sindelfingen. Sie ist im Jahre 1972 bezugsfertig erstellt worden und 72 qm groß. Ich ordne sie in den Mietspiegel 2016 in Spalte C 8 ein.

Hochachtungsvoll, Bamblhuber“

Schon viel besser. Aber: Langt das schon?

III.1.

§ 558a BGB – am Beispiel des Mietspiegels 2016 für Sindelfingen, Böblingen und Herrenberg

Dem Mieterhöhungsverlangen muss zu entnehmen sein, wie der Vermieter seine Wohnung in den Mietspiegel einordnet. Notwendig sind daher Angaben

- Zum Baujahr
- Zur Wohnfläche
- Zur Lage
- Zur Ausstattung
- Wie sich der alte und der neue Mietzins zusammensetzt

Auch wenn der Mieter vieles besser weiß, weil er in der Wohnung wohnt

III.1.

§ 558a BGB – am Beispiel des Mietspiegels 2016 für Sindelfingen, Böblingen und Herrenberg

Der neue Mietspiegel ist an einen geänderten Markt angepasst worden. War die „**gute Lage**“ früher eher am Stadtrand zu suchen, liegt sie nun zentrumsnah. Es wird Wert darauf gelegt, wie die Infrastruktur und die Nahversorgung sind (Supermärkte, Bäcker, Drogerie, Bushaltestelle, Schule fußläufig erreichbar).

III.1.

§ 558a BGB – am Beispiel des Mietspiegels 2016 für Sindelfingen, Böblingen und Herrenberg

Heute sind Zentralheizungen Standard, auch Leitungen „unter Putz“. Die **„gute Ausstattung“** hebt auch auf den Wohnungszuschnitt ab (WC separat; gehobene Böden..).

Zur Ausstattung gehört nicht, was der Mieter selber eingebracht hat (z.B. selbst bezahlter und eingebauter Laminatboden)

Küchen können separat bewertet werden. Hier kommt es auf das Alter und die Marke an, auch darauf, welche Elektrogeräte vorhanden sind (nur Herd und Backofen oder auch Mikrowelle, Dampfgarer usw).

III.1.

§ 558b BGB, Zustimmung zur Mieterhöhung

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

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung **nicht** bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf **Erteilung der Zustimmung** klagen. Die Klage muss innerhalb von **drei weiteren Monaten** erhoben werden.

III.1. § 558b BGB

Zustimmung zur Mieterhöhung

Der Ganzbaff hat nicht nur nicht zugestimmt. Als Bamblhuber ihn anruft, meint sein Mieter, er habe gar kein Schreiben bekommen. Und außerdem sei die Bude heruntergewirtschaftet. Seit Jahren habe der Bamblhuber nichts reingesteckt. Dann legt Ganzbaff einfach auf.

Bamblhuber langt´s.

Er will klagen. Begründet hat er alles.

Hat er eine Chance?

III.1.

§ 558b BGB, Zustimmung zur Mieterhöhung

Kommt drauf an....

600 €: 72 qm = 8,33 €

Baujahr 72, Spalte C 8 = gute Lage, gute Ausstattung

Spanne: **6,75 € bis 8,60 €**

Wohnung liegt innerhalb der Mietspiegelspanne

Könnte klappen, wenn

III.1.

§ 558b BGB, Zustimmung zur Mieterhöhung

- Der Vermieter hat den Zugang des Mieterhöhungsverlangens nachweisen kann

Und

- Der neue Mietpreis der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete?

III.1.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(2) **Die ortsübliche Vergleichsmiete** wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

III.1. Das Problem

Wäre „§ 3 StVO Geschwindigkeit“ genauso verfasst wie § 558 Abs. 2 BGB, wären Geschwindigkeitsbegrenzungen wie folgt geregelt:

- (1) Wer ein Fahrzeug führt, darf nur so schnell fahren, wie dies ortsüblich ist.
- (2) Ortsüblich ist die Geschwindigkeit, die andere Fahrzeugführer üblicherweise an vergleichbaren Stellen zu vergleichbaren Uhrzeiten bei vergleichbaren Witterungsverhältnissen mit vergleichbaren Fahrzeugen unter Berücksichtigung des CO²-Ausstoßes in den letzten vier Jahren in der Gemeinde gefahren sind (RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen).

III.1.

§ 558b BGB Zustimmung zur Mieterhöhung

Was die ortsübliche Vergleichsmiete ist, weiß das Amtsgericht auch nicht.

Ein Sachverständigengutachten wird eingeholt, denn der Mietspiegel 2016 für Sindelfingen, Böblingen und Herrenberg ist ein einfacher Mietspiegel. Er hat keine Beweisfunktion.

Bestätigt das Gutachten Bamblhubers Einschätzung, ersetzt das Amtsgericht die Zustimmung seines Mieters. Ganzbaff muss die Miete rückwirkend nachzahlen.

Tut er das nicht, muss Bamblhuber erneut klagen, nur diesmal auf Zahlung.

III.2. Mieterhöhung mittels drei Vergleichswohnungen

Es müssen **mindestens drei** Vergleichswohnungen angegeben werden und auch vorhanden sein. Die Vergleichswohnung darf der Vermieter auch aus demselben Haus und dem eigenen Wohnungsbestand nehmen.

Die Angabe von **weniger** als drei Vergleichswohnungen **reicht nicht aus**. Ein Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam, wenn von den drei angegebenen Wohnungen **eine wegfällt**, weil sie zum Beispiel nicht mehr vermietet, sondern von den Eigentümern bewohnt wird,. Es reicht schon, dass eine Wohnung nicht aufgefunden werden kann wegen ungenauer Beschreibung (fehlende Angabe des Stockwerks, des Mieters, der sie nutzt..)

III.2. Mieterhöhung mittels drei Vergleichswohnungen

Die Vergleichswohnungen müssen in **derselben politischen Gemeinde** liegen.

Nur ganz ausnahmsweise darf auf Wohnungen aus einer Nachbargemeinde zurückgegriffen werden, wenn in der eigenen Gemeinde keine Vergleichswohnungen vorhanden sind. Der Vermieter muss dann aber genauestens darlegen, dass und warum er keine Vergleichswohnungen in der Gemeinde gefunden hat.

III.2. Mieterhöhung mittels drei Vergleichswohnungen

Die Vergleichswohnungen sind so genau zu bezeichnen, dass der Mieter die Wohnung ohne weitere Nachforschungen aufsuchen kann. Wenn beispielsweise unter der Lagebezeichnung mehr als eine Wohnung aufzufinden ist, muss der Vermieter auch den Namen des Mieters der Vergleichswohnung mit angeben (**LG München I, Urteil vom 12.6.2002, WM 2002 S. 427**).

Angaben zu Lage, Ausstattung, Alter sind erforderlich, wenn die Wohnung des Mieters **Besonderheiten** aufweist, die sich maßgeblich auf den Mietpreis auswirken (z.B. wenn die Vergleichswohnungen zentral beheizt werden, die betroffene Wohnung aber über einen Kachelofen).

III.2. Mieterhöhung mittels drei Vergleichswohnungen

Die Angabe der Quadratmetermiete muss angegeben werden, um die Vergleichbarkeit der Wohnungen zu begründen.

Der Vermieter kann nur die Miete verlangen, die **der niedrigsten der drei angegebenen Vergleichsmieten** entspricht. Benennt der Vermieter mehr als drei Vergleichswohnungen, reicht es aus, wenn der verlangte Mietpreis den Mieten von (mindestens) drei Vergleichswohnungen entspricht (**BGH, Urteil vom 28.3.2012, VIII ZR 79/11, NZM 2012 S. 415**).

§ 559 BGB

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die **jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.**

Das heißt: Eine **Zustimmung des Mieters** ist hier **nicht notwendig.**

Es müssen aber die übrigen Voraussetzungen für die Erhöhungserklärung erfüllt sein.

§§ 559, 559b BGB

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache **Endenergie nachhaltig eingespart** wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der **Wasserverbrauch nachhaltig reduziert** wird,
4. durch die der **Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht** wird,
5. durch die die **allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert** werden,
6. die auf Grund von **Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten** hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

§ 559 BGB

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

z.B.

- Einbau einer Heizungsanlage
- Wärmedämmung der Außenfassade
- Isolierung von Heizungs- und Warmwasserleitungen.
- Einbau von Isolierglas-, Schallschutzfenstern

Zur Erinnerung: **Mieterhöhung nicht zulässig bei Staffelmietverträgen und Indexmietverträgen**, da bereits von vorne herein die Mieterhöhungen vertraglich geregelt sind.

Einzigste Ausnahme bei Indexmietverträgen:
Baumaßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

§ 559 BGB

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Der Vermieter kann gemäß § 559 BGB um **11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen**, sofern er Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat.

Werden bei der Modernisierung **gleichzeitig Instandsetzungsmaßnahmen** durchgeführt, so hat der Mieter diese Kosten nicht zu tragen (Sowiesokosten).

Diese müssen von den Modernisierungskosten für den Mieter rechnerisch nachvollziehbar getrennt werden.

§ 559b BGB

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Mieterhöhungserklärung

Die Mieterhöhung muss **schriftlich** erklärt werden, so dass der Mieter die entsprechenden Änderungen für die einzelne Wohnung nachvollziehen und überprüfen kann.

Der Erklärung muss zudem eine **Berechnung und Erläuterung über die angefallenen Modernisierungskosten beifügt** werden, § 559b BGB.

Der Mieter muss aus der Erläuterung erkennen können, **ob die durchgeführten Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder ob sie eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirken.**

Im Schreiben muss ferner angegeben werden, ob **Fördermittel** in Anspruch genommen worden sind.

§ 559 BGB

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den **Mieter eine Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, **der allgemein üblich** ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 **rechtzeitig mitgeteilt** worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559b

Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist **nur wirksam**, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird (*welche Kosten wofür aufzuwenden sind*). § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete **mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung**. Die Frist verlängert sich **um sechs Monate**, wenn

1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme **nicht** nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 **angekündigt** hat oder
2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§§ 555c, 559b

Wirkung der Erhöhungserklärung

§ 555c - Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung **muss** Angaben enthalten über:

1. die **Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,**
2. den **voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,**
3. den **Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.**

(2) Der Vermieter **soll** den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.

Wird die § 555c BGB nicht vollständig eingehalten, beträgt die „Wartezeit“ 6 Monate.

Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 **erstmalig genutzt und vermietet** wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, gilt die Mietpreisbremse für diese Immobilie

Nie!

Weder bei der ersten Vermietung noch bei irgendeiner folgenden Vermietung!

Fazit

Eine Modernisierungsmieterhöhung bedarf zwar nicht der Zustimmung des Mieters.

Damit sie jedoch wirksam formuliert werden kann, vor allem in Bezug auf die Unterscheidung zwischen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einerseits und tatsächlichen Modernisierungskosten andererseits, ist die Unterstützung durch einen Architekten oder Bauingenieur sowie eine juristische Überprüfung der Erklärung zu empfehlen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Iris Kappler

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Vorsitzende Haus-und Grund Sindelfingen e.V.

Wolfgang Faßbender

Rechtsanwalt

Stellv. Vorsitzender Haus-und Grund Sindelfingen e.V