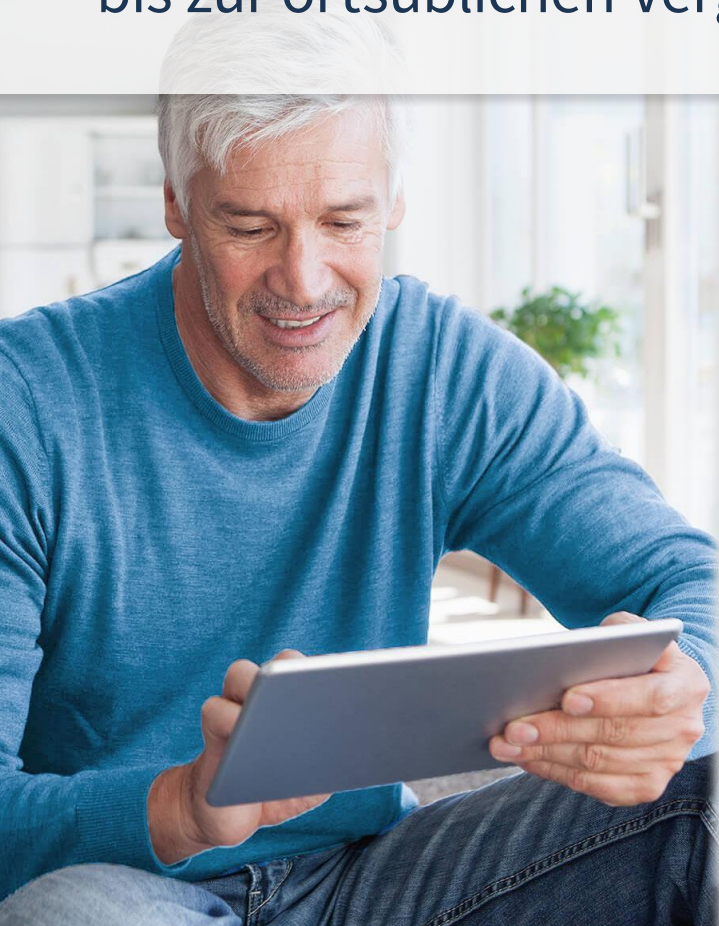


Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete



Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

Sehen Sie den Preis jeder Immobilie in Ihrer Nachbarschaft.

Immobilienpreise anzeigen

- ✓ Aktueller qm-Preis jeder Immobilie
- ✓ Wertentwicklung der letzten 3 Jahre
- ✓ Kostenlos und ohne Anmeldung

www.preisatlas.de

Haben Sie eine Frage?

☎ 0800 - 5 800 555

✉ kontakt@homeday.de

Über Homeday

Homeday ist ein technologie-getriebenes Maklerunternehmen und schafft für Verkäufer und Käufer ein bisher nicht dagewesenes Kundenerlebnis. Homeday-Makler unterstützen Immobilienverkäufer und Käufer bundesweit. Dabei verknüpft Homeday innovative Technologie mit einzigartiger Immobilienbewertungsexpertise und professioneller, persönlicher Beratung.



Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Hinweisblatt für Vermieter

Eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete kommt für Sie als Vermieter in Betracht, wenn:

1. der Mietpreis Ihrer vermieteten Immobilie unter der ortsüblichen Miete liegt

und

2. die Erhöhung keiner Warte- oder Sperrfrist bzw. Kappungsgrenze unterliegt.

Allgemeine rechtliche Hinweise

1. Recht zur Mieterhöhung

Ihnen als Vermieter steht nach § 558 BGB das Recht zu, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Dies ist deswegen gerechtfertigt, weil dem Vermieter lediglich ein objektiv angemessener und am Markt orientierter Mietpreis gewährt und der Mieter durch die engen Voraussetzungen des § 558 BGB nicht über Gebühr belastet wird.

2. Einschränkung des Rechts

Das Recht zur Mieterhöhung ist allerdings nur beschränkt möglich. Werden bestimmte Fristen, die sogenannte Warte- und Sperrfrist (Näheres unter Nr. 2 und 3 der Einzelhinweise), sowie eine gewisse Stufenfolge für die Erhöhung, die Kappungsgrenze (Näheres unter Nr. 4 der Einzelhinweise), nicht eingehalten, so ist die Mieterhöhung unzulässig. Von vornherein gänzlich ausgeschlossen ist die Mieterhöhung, wenn im Mietvertrag auf eine Mieterhöhung verzichtet oder eine Index- bzw. Staffelmiete vereinbart wurde. Das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands nach § 549 II BGB (z.B. Miete zum vorübergehenden Gebrauch) oder eines preisgebundenen Wohnraums schließt die gesetzliche Mieterhöhung nach § 558 BGB ebenfalls aus.

Einzelhinweise

1. Vergleichsmiete

Vergleichsmiete bezeichnet die Miete, die in der Umgebung der jeweiligen Mietsache durchschnittlich für vergleichbaren Wohnraum gezahlt wird. Maßgeblich ist dabei die Miete der letzten vier Jahre. Der Umfang der Umgebung, innerhalb derer die Miete zu vergleichen ist, wird bestimmt durch die Grenzen der Gemeinde. Die Vergleichbarkeit der Wohnräume hängt von verschiedenen Faktoren ab: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Mietsache an sich sowie energetische Ausstattung und Beschaffenheit. Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, bleibt allerdings außer Betracht.

2. Wartefrist

Bevor der Vermieter die Miete nach § 558 BGB erhöhen darf, muss diese 15 Monate unverändert gewesen sein. Zwischenzeitliche Erhöhungen wegen Modernisierung nach § 559 BGB oder generell von Betriebskosten nach § 560 BGB bleiben hierbei außer Betracht. Die Wartefrist an sich beträgt 12 Monate, aber zusätzlich werden dem Mieter 3 Monate Zustimmungsfrist eingeräumt. Es müssen also insgesamt mindestens 15 Monate seit der letzten Mieterhöhung vergangen sein, bis die neue wirksam werden kann. Dies soll sicherstellen, dass der Mieter nicht innerhalb kürzester Zeit mit stets neuen Preisen belastet wird.

3. Sperrfrist

Frühestens ein Jahr nach der letzten Erhöhung (Erhöhungen nach §§ 559, 560 BGB bleiben auch hier außer Betracht) darf der Vermieter überhaupt erst eine erneute Mieterhöhung ankündigen. Bei Zugang des Erhöhungsverlangens muss die Frist von einem Jahr bereits abgelaufen sein. Zweck ist, wie bei der Wartefrist, die geringere Belastung des Mieters. Außerdem soll gewährleistet werden, dass die Mietpreise eine gewisse Stabilität aufweisen.

4. Kappungsgrenze

Innerhalb von drei Jahren darf sich die Grundmiete (ohne Nebenkosten) um nur maximal 20 % erhöhen. Auch hier spielen allerdings Erhöhungen wegen §§ 559, 560 BGB keine Rolle. In Gebieten mit Wohnungsnot darf sich die Miete sogar um nur 15 % erhöhen. Die Bundesländer selbst legen fest, in welchen Gebieten eine solche Wohnungsnot besteht. Meist ist dies in Ballungsräumen und Großstädten der Fall. Durch die Kappungsgrenze soll ein vergleichsweise konstanter Mietpreis garantiert und eine extreme Mietsteigerung verhindert werden. Anwendung findet diese Grenze aber generell nur bei Mietsachen im Bestand und nicht bei Neuvermietungen.

5. Mieterhöhungserklärung

Die Mieterhöhung setzt eine Erklärung an den Mieter voraus. Diese muss in Textform auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden, vgl. §§ 558 a I BGB, 126 b BGB. Eine mündliche Erklärung reicht nicht aus. Eine Unterschrift ist zwar auch nicht erforderlich, jedoch aus Beweisicherungsgründen empfehlenswert. In der Erklärung zur Mieterhöhung muss dargelegt werden, dass die verlangte höhere Miete ortsüblich ist. Dies bedarf einer detaillierten Begründung. Dafür stehen dem Vermieter gemäß § 558 a II BGB mehrere Begründungsmittel zur Verfügung.

Erstens kann sich der Vermieter auf den aktuellen Mietspiegel der Gemeinde berufen (evtl. kann auch auf den veralteten oder den einer anderen Gemeinde zurückgegriffen werden, vgl. § 558 a IV BGB). Möglicherweise ist sogar ein qualifizierter Mietspiegel mit wissenschaftlichen Beweisen (§ 558 d BGB) vorhanden. Bei vorhandener Existenz (Auskunft bei Gemeinde- oder Stadtverwaltung) ist der Mieter verpflichtet, auf den qualifizierten Mietspiegel hinzuweisen, da hierbei die Ortsüblichkeit der Miete von vornherein gesetzlich vermutet wird. Unabhängig davon, ob es sich um einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel handelt, muss er dem Schreiben selbst nicht als Dokument beigelegt sein. Es ist ausreichend, wenn der Mieter die Möglichkeit hat, ihn einzusehen. Das ist dann der Fall, wenn der Mietspiegel allgemein zugänglich ist, die Stadt ihn also kostenlos im Internet oder Amtsblatt veröffentlicht, aber auch dann, wenn er gegen eine geringe Gebühr von örtlichen Vereinigungen ausgegeben wird.

Zweitens besteht die Möglichkeit, die Miete von mindestens drei Vergleichswohnräumen heranzuziehen. Diese müssen in Lage, Art, energetischer Ausstattung und bisheriger Miete vergleichbar sein. Werden die Mietsachen von verschiedenen Vermietern verwaltet, so sind Name des Wohnungsinhabers sowie Adresse, Geschoss und Größe der Vergleichswohnräume zu nennen.

Drittens kann auf eine Mietdatenbank, eine Sammlung von Mieten, zurückgegriffen werden. Diese stammt in der Regel von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und Mieter, vgl. § 558 e BGB.

Viertens ist mögliche Beweisgrundlage ein Gutachten. Dieses muss aber in jedem Falle von einem öffentlichen bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt worden sein. Außerdem darf es nicht älter als 2 Jahre sein. Nach erfolgter Begründung der Ortsüblichkeit ist anzugeben, ab wann die neue Miete zu zahlen ist. Zulässiger Beginn ist der 3. Monat nach Zugang des Schreibens.

6. Zustimmung des Mieters

Die Erhöhung der Miete setzt die Zustimmung des Mieters voraus, vgl. § 558 b I BGB. Erteilt der Mieter die Zustimmung nicht bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens freiwillig, können Vermieter die Zustimmung gerichtlich einklagen. Dafür müssen sie gemäß § 558 b II BGB innerhalb von drei weiteren Monaten, eine Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Beweispflichtig für die Korrektheit der Mieterhöhung, vor allem für die Ortsüblichkeit der Miete, ist dann der Vermieter. Gelingt ihm der Nachweis wird die Mieterhöhung wirksam zu dem ursprünglich vorgesehenen Zeitpunkt. Andernfalls kann er etwaige Mängel nach § 558 a BGB des vorhergegangenen Mieterhöhungsverlangens im Gerichtsverfahren beheben, wobei dem Mieter dann abermals die Zustimmungsfrist zugestanden wird.

7. Kündigungsrecht des Mieters

Dem Mieter wird ein Sonderkündigungsrecht zugestanden für den Fall, dass er sich die erhöhte Miete nicht leisten kann oder möchte. Keinem Mieter kann es zugemutet werden, bei veränderten Vertragsbedingungen am Vertrag festhalten zu müssen. Er hat daher bis zum Ablauf des Monats, der auf den Monat folgt, in dem das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist, Zeit, um von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen. Die Kündigung wird dann zum nächsten Monat wirksam, sodass die geplante Mieterhöhung keinerlei Auswirkungen mehr entfalten kann.

[Absender bzw. Vermieter]

[Straße, Hausnummer]

[Postleitzahl, Ort]

[Empfänger bzw. Mieter]

[Straße, Hausnummer]

[Postleitzahl, Ort]

[Ort, Datum]

Betreff: Mieterhöhung nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Sehr geehrte(r) Frau/Herr _____,

mit Mietvertrag vom _____ vermiete(n) ich/wir an Sie die Mietsache in

[Straße, Hausnr., PLZ, Ort, ggf. Etage, Lage, Wohnungsnr.]

Für diese Mietsache zahlen Sie eine Kaltmiete in Höhe von _____ Euro zzgl. laufender Neben- und Betriebskosten. Der Mietpreis für Ihre _____ m² große Mietsache beträgt somit _____ Euro pro m². Dieser ist seit nunmehr mindestens 15 Monaten unverändert geblieben.

Da Ihr derzeit gezahlter Mietpreis aber nicht mehr dem üblich gezahlten Betrag für vergleichbaren Wohnraum in Ihrer Umgebung entspricht, möchte(n) ich/wir den Mietpreis gemäß § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen.

Die ortsübliche Miete in der Gemeinde der Mietsache liegt aktuell bei _____ Euro pro m². Zum Nachweis verweise(n) ich/wir auf folgendes Begründungsmittel:

(Eine Kopie hiervon habe(n) ich/wir für Ihre Information dem Schreiben im Anhang beigelegt.)

Eine detaillierte Begründung für die Vergleichbarkeit Ihrer Mietsache mit anderem Wohnraum in derselben Preiskategorie und der daraus folgenden Zuordnung Ihrer Mietsache zu dem besagten Mietpreis erfolgt sodann:

Aufgrund dieser Vergleichbarkeit mit dem ortsüblichen höheren Mietpreis und der Tatsache, dass sich die Miete in den letzten drei Jahren nicht bereits um mehr als 20 % erhöht hat, bin/sind ich/wir befugt, von dem Recht zur Mieterhöhung nach § 558 BGB Gebrauch zu machen. Die neue Miete beträgt somit _____ Euro pro m² und soll mit Beginn des dritten Kalendermonats, nachdem Sie dieses Schreiben erhalten haben, also ab dem _____, gezahlt werden.

Ich/Wir bitte(n) Sie um Zustimmung zur Mieterhöhung von _____ Euro auf _____ Euro Kaltmiete. Bitte lassen Sie mir/uns das beigefügte Zustimmungsförmular bis spätestens zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang dieses Schreibens, also bis zum _____, zukommen. Nach Ablauf dieser Frist ohne ausdrückliche Zustimmung (mithin auch bei Schweigen) steht mir/uns das Recht zu, die Zustimmung innerhalb von drei Monaten gerichtlich einzuklagen. Ich/Wir hoffe(n) allerdings, dass ein derartiger Schritt nicht erforderlich sein wird.

Ich möchte Sie außerdem darauf hinweisen, dass Ihnen aufgrund der geplanten Mieterhöhung ein Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB zusteht. Davon können Sie bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang dieses Schreibens Gebrauch machen. Ich/Wir hoffen allerdings, auch dieser Schritt wird nicht notwendig sein.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Vermieter

Anhang:

Zustimmungsförmular zum Mieterhöhungsverlangen vom _____

Ich/Wir, _____, Mieter der Mietsache in [Straße, Hausnr., PLZ, Ort, ggf. Etage, Lage, Wohnungsnr.], stimme der Mieterhöhung nach § 558 BGB von _____ Euro auf _____ Euro Kaltmiete zu. Mir ist bewusst, dass der neue Mietpreis von _____ Euro pro m² ab dem _____ zu zahlen ist.

(Unterschrift des Mieters)

(Ort und Datum)

(Unterschrift des Mieters)

(Ort und Datum)

Vielen Dank für die Nutzung dieses Musterdokuments.

Bitte beachten Sie, dass die Homeday GmbH keine Haftung für den rechtlichen Bestand des Musterdokuments übernimmt. Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Nachdrucke, Nachahmungen jeglicher Art, Vervielfältigungen sowie Verarbeitungen in elektronischen Systemen sind nicht gestattet.

Weitere nützliche Musterdokumente finden Sie unter: www.homeday.de/musterdokumente

Diese Services von Homeday könnten Sie auch interessieren:



Erfolgreicher Immobilienverkauf

Unsere Homeday-Makler erzielen den optimalen Preis für Ihre Immobilie.



Kostenlose Immobilienbewertung

Erhalten Sie kostenlos und unverbindlich eine ausführliche Bewertung Ihrer Immobilie.



Der Homeday-Preisatlas

Diese interaktive Karte zeigt Ihnen kostenlos den Preis jedes Wohnblocks in Deutschland.



Der Immobilien-Ratgeber

Erfahren Sie hier alles Wissenswerte rund um das Thema Immobilien.

Wir von Montag bis Samstag von 08:00 bis 20:00 Uhr für Sie da.

Wir beraten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch am Telefon oder bei Ihnen vor Ort.

0800 - 5 800 555
Für kostenfreie Anrufe.

kontakt@homeday.de
Für alle, die lieber schreiben.