



Mieterhöhung

Wie mache ich es richtig?

Vortrag vom 08.11.2018

Blank's Genussarena - Hotel am Westend



Inhaltsverzeichnis

- I. Einleitung**
- II. Indexmieterhöhung**
- II. Staffelmieterhöhung**
- III. Ortsübliche Vergleichsmiete**
 - a) einfacher Mietspiegel
 - b) qualifizierter Mietspiegel
 - c) Sachverständigengutachten
 - d) mindestens 3 Vergleichswohnungen
 - e) Mietdatenbank
- IV. Modernisierungsmieterhöhung**
- V. Modernisierungsvereinbarung**
- VI. Kleine Modernisierung**



I. Einleitung

Miethöhe ist im Miet**vertrag** vereinbart

Änderung der Miete **nicht einseitig** möglich

Vereinbarung oder Zustimmung des Mieters erforderlich

Regularien beachten

Mieter ggf. zur Zustimmung auffordern, Fristen beachten, Aufforderung begründen

Bei Bedarf die fehlende Zustimmung des Mieters durch Gerichtsurteil ersetzen

I. Einleitung



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

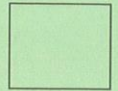
Eine Form der Mieterhöhung schließt andere Formen der Mieterhöhung meist aus.

II. Indexmieterhöhung



§ 5 Indexmiete

1. Die Vertragsparteien vereinbaren durch das Ankreuzen des nachfolgenden Feldes, dass die bei Beginn des Mietverhältnisses gemäß § 3 geschuldete Miete in der Folgezeit durch den vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird, der im Basisjahr 2010 mit 100 Punkten bewertet worden ist.
2. Vor einer Mietanpassung muss die Miete mindestens ein Jahr unverändert bleiben.
3. Eine Änderung der Miete gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Mietanpassung muss durch schriftliche Erklärung, die auch in Textform zulässig ist, geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die prozentuale Veränderung kann nach folgender Formel berechnet werden:



$$\left(\frac{\text{neuer Indexstand}}{\text{alter Indexstand}} \times 100 \right) - 100$$

Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

4. Sollte der vorgenannte Verbraucherpreisindex von dem Statistischen Bundesamt nicht fortgeführt werden, ist ein vergleichbarer Index des Statistischen Amtes der Europäischen Gemeinschaft zugrunde zu legen.
5. Während der Geltung der Indexmiete sind Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem (§ 558 BGB) gänzlich und Mieterhöhungen nach einer Modernisierungsmaßnahme (§ 559 BGB) insoweit ausgeschlossen, als es sich nicht um Maßnahmen handelte, die der Vermieter auf Grund von Umständen durchführte, die er nicht zu vertreten hat.

III. Staffelmieterhöhung



§ 4 Staffelmiete

1. Die Vertragsparteien vereinbaren eine Staffelmiete. Die bei Beginn des Mietverhältnisses gemäß § 3 geschuldete Miete erhöht sich ab Beginn der nachstehend aufgeführten Vertragsjahre wie folgt:

Hauptmietobjekt gem. § 1 Ziff. 1a:

2. Vertragsjahr	EUR	<u>500</u>
3. Vertragsjahr	EUR	<u>510</u>
4. Vertragsjahr	EUR	<u>520</u>
5. Vertragsjahr	EUR	<u>530</u>
6. Vertragsjahr	EUR	<u>540</u>
7. Vertragsjahr	EUR	<u>550</u>
8. Vertragsjahr	EUR	<u>565</u>
9. Vertragsjahr	EUR	<u>580</u>
10. Vertragsjahr	EUR	<u>595</u>

Kfz-Abstellmöglichkeiten gem. § 1 Ziff. 1b:

2. Vertragsjahr	EUR	_____
3. Vertragsjahr	EUR	_____
4. Vertragsjahr	EUR	_____
5. Vertragsjahr	EUR	_____
6. Vertragsjahr	EUR	_____
7. Vertragsjahr	EUR	_____
8. Vertragsjahr	EUR	_____
9. Vertragsjahr	EUR	_____
10. Vertragsjahr	EUR	_____

Falls die Staffelmiete für einen längeren Zeitraum als 10 Jahre vereinbart werden soll, sind die von dem Mieter für die folgenden Vertragsjahre zu entrichtenden Mietbeträge auf einem Beiblatt aufzuführen, das von beiden Parteien zu unterzeichnen und diesem Mietvertrag als Anlage beizufügen ist.

2. Während der Zeitdauer, für welche die Staffelmiete gilt, sind Erhöhungen der Monatsgrundmiete nach dem Vergleichsmietensystem (§ 558 BGB) und wegen Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) ausgeschlossen.



Begründungszwang eines Mieterhöhungsverlangens

- „einfacher“ Mietspiegel
- qualifizierter Mietspiegel
- Sachverständigengutachten
- mindestens 3 Vergleichswohnungen
- Mietdatenbank



Regularien eines Mieterhöhungsverlangens

- Schriftform
- Begründung
- Belehrung des Mieters über Widerspruchs- und Fortsetzungsrecht
- Fristeinhaltung (mindestens 2 Monate und 1 Tag)
- Kappungsgrenze 20 % - in gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt 15 %
- Miete muss 12 Monate unverändert sein
- Sonderkündigungsrecht des Mieters
- Klage innerhalb von 3 Monaten nach Ende der Widerspruchsfrist

IV. Ortsübliche Vergleichsmiete

a) Mietspiegel



Mietspiegel

- Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete
- von der Gemeinde anerkannt oder
- von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist

Keine Vermutung der Richtigkeit im Prozess

„Einfacher“ Mietspiegel im hiesigen Raum nicht vorhanden – Offenburg ggf. demnächst

IV. Ortsübliche Vergleichsmiete

b) qualifizierter Mietspiegel



Qualifizierter Mietspiegel

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt
- von der Gemeinde anerkannt oder
- von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt
- einmalige Anpassung nach 2 Jahren (Stichprobe oder Verbraucherpreisindex)
- Neuerstellung nach 4 Jahren

Qualifizierter Mietspiegel hat im Prozessfall die Vermutung der Richtigkeit für sich

IV. Ortsübliche Vergleichsmiete

b) qualifizierter Mietspiegel



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Qualifizierter Mietspiegel

Karlsruhe und Freiburg haben qualifizierten Mietspiegel

IV. Ortsübliche Vergleichsmiete

c) Sachverständigengutachten



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

- mit Gründen versehen

IV. Ortsübliche Vergleichsmiete

d) Vergleichsmietenmieterhöhung



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Vereinbarte Mieten innerhalb der letzten 4 Jahre für **vergleichbare** Wohnungen,
mindestens 3

aus der gleichen Gemeinde -ausnahmsweise gleichartige Nachbargemeinde

IV. Ortsübliche Vergleichsmiete

d) Vergleichsmietenmieterhöhung



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

vergleichbare Wohnungen

IV. Ortsübliche Vergleichsmiete

d) Vergleichsmietenmieterhöhung



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

vergleichbare Wohnungen

Gesamtschau entscheidend

IV. Ortsübliche Vergleichsmiete

d) Vergleichsmietenmieterhöhung



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

vergleichbare Wohnungen

- Art
- Größe
- Ausstattung
- Beschaffenheit
- Lage

IV. Ortsübliche Vergleichsmiete

e) Mietdatenbank



Mietdatenbank

- fortlaufend fortgeführte Sammlung von Mieten
- von der Gemeinde geführt oder
- von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt
- für einzelne Wohnung Schluss auf die Höhe der ortsüblichen Miete zulassen

Praktisch irrelevant



V. Modernisierungsmieterhöhung

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen zur

- nachhaltigen Einsparung von Endenergie
- nachhaltigen Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie
- nachhaltigen Reduzierung des Wasserverbrauchs
- nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes
- allgemeinen Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Erfüllung von Verpflichtungen des Vermieters
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums



V. Modernisierungsmieterhöhung

Kosten für Modernisierungsmaßnahmen dürfen zu 11 % jährlich auf die Miete umgelegt werden

- Kosten für Erhaltung sind abzusetzen
- Drittmittel sind abzusetzen
- Detaillierte (!) Begründung
- Härteeinwand des Mieters

Geplant ist die Reduzierung der Umlagefähigkeit von 11 % auf 8 %

VI. Modernisierungsvereinbarung



Vermieter und Mieter können Vereinbarung über

- zeitliche und technische Durchführung der Modernisierung
- Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters
- künftige Höhe der Miete

VII. Kleine Modernisierung – zukünftig?



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Für Modernisierungen bis 10.000 €

- keine detaillierte Begründung erforderlich
- Pauschaler Kostenabzug von einem Drittel
- 8 %-ige Erhöhung



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**