



Jennißen Harren

Die rechtssichere Mieterhöhung (Vergleichsmiete)

Rechtsanwalt Stefan Löfflad
Fachanwalt für Mietrecht und WEG

RA Stefan Löfflad



Jennißen Harren

Fall 1

„Die Miete wurde seit 3 Jahren nicht mehr erhöht. Da kann ich jetzt 20 % erhöhen.“



Jennißen Harren

Fall 1- Lösung (1)

§ 558 Abs. 3 BGB:

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).

ABER:

§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB:

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.



Jennißen Harren

Fall 1- Lösung (2)

Die Mieterhöhung hat 2 Grenzen:

Die erste Grenze bildet die ortsübliche Vergleichsmiete, deren Höhe sich zum Beispiel nach dem Mietspiegel richtet

Die zweite Grenze bildet die Kappungsgrenze.



Jennißen Harren

Fall 2

Wie errechnet sich die Kappungsgrenze

- a) Zeitlich?
- b) Bei Teilinklusionmieten?
- c) Wenn innerhalb der drei Jahre eine Mieterhöhung nach Modernisierung erklärt wurde?



Jennißen Harren

Fall 2 Lösung a)

Der Zeitraum von drei Jahren rechnet sich zurück von dem Tag, an dem die Mieterhöhung eintreten soll.

Beispiel:

Die Mieterhöhung soll wirksam werden zum 01.02.2013.

Der Dreijahreszeitraum beginnt am 01.02.2010. Die Kappungsgrenze errechnet sich grundsätzlich von der niedrigsten in diesem Zeitraum geschuldeten Miete.

Miete am	01.02.2010	400,00 €
	01.11.2011	460,00 €
Kappung	01.02.2013	480,00 €



Jennißen Harren

Fall 2 Lösung b)

Die Kappungsgrenze errechnet sich immer nach der vereinbarten Mietstruktur (vgl. BGH vom 10.10.2007 - VIII ZR 331/06). Da wird nichts heraus- oder umgerechnet.

Beispiel:

Die Teilinklusivmiete beträgt am 01.02.2010 450,-- €. Die Kappungsgrenze endet mit 540,00 €.



Jennißen Harren

Fall 2 Lösung c) - 1

Folgendes Beispiel:

- Miete am 01.02.2010 300,00 €
- zum 01.09.2011 erhöhten Sie nach Modernisierungen um 50,00 € auf 350,00 €

Am 23.11. 2012 wollen Sie eine Mieterhöhung nach §§ 558 ff BGB erklären.

Der Mietspiegel gibt 500,00 € netto her.

Wie berechnen Sie die Kappungsgrenze?

RA Stefan Löfflad



Jennißen Harren

Fall 2 Lösung c) - 2

§ 558 Abs. 3 BGB:

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).

Also:

Miete ohne Modernisierungserhöhung	300,00 €
+ 20 %	60,00 €
+ Modernisierungserhöhung	<u>50,00 €</u>
Summe	410,00 €



Jennißen Harren

Einschub: Mietspiegel und Anrechnung von Drittmitteln

- Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a (öffentliche Fördermittel) abzuziehen
- Hat der Vermieter modernisiert und dafür Drittmittel in Anspruch genommen, muss er die bei der Mieterhöhung abziehen.
- das gilt auch, wenn er wegen der Modernisierung schon eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB durchgeführt hat und dabei – pflichtgemäß – die Drittmittel schon einmal abgezogen hat.
- ABER: der Abzug ist nicht unbegrenzt vorzunehmen. Als Fausregel können 12 Jahre angenommen werden (dahin tendiert zumindest BGH v. 25.02.2004 – VIII ZR 116/03, NZM 2004, 380)



Jennißen Harren

Fall 3

Der Hausverwalter schreibt:

„Wir sprechen deshalb die nachfolgende Mieterhöhung aus“

Oder

„Wir fordern Sie auf, der nachfolgend dargestellten Mieterhöhung zuzustimmen.“



Jennißen Harren

Fall 3- Lösung (1)

§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB:

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.

§ 164 Wirkung der Erklärung des Vertreters

- (1) Eine Willenserklärung, die jemand innerhalb der ihm zustehenden Vertretungsmacht im Namen des Vertretenen abgibt, wirkt unmittelbar für und gegen den Vertretenen. Es macht keinen Unterschied, ob die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolgt oder ob die Umstände ergeben, dass sie in dessen Namen erfolgen soll.
- (2) Tritt der Wille, in fremdem Namen zu handeln, nicht erkennbar hervor, so kommt der Mangel des Willens, im eigenen Namen zu handeln, nicht in Betracht.



Jennißen Harren

Fall 3- Lösung (2)

- Sie müssen klarstellen, dass Sie jemanden vertreten und wen Sie vertreten.
- Reicht die Angabe im Erhöhungsschreiben:
„Im Namen Ihres Vermieters...“ ?
- Besser ist es, den oder die Vermieter namentlich zu benennen.
- Wie sieht es mit der Vollmacht aus?



Jennißen Harren

Fall 3- Lösung (3)

§ 174 Einseitiges Rechtsgeschäft eines Bevollmächtigten

Ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, ist unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grund unverzüglich zurückweist. Die Zurückweisung ist ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte.

- Immer Originalvollmacht beifügen (Kopie der Hausverwaltervollmacht genügt nicht) oder
- Bei Mietvertragsunterzeichnung dem Mieter ein Schreiben des Vermieters übergeben, in dem steht, was der Verwalter alles machen darf (z.B. Abmahnungen, Kündigungen, Mieterhöhungen etc.)



Jennißen Harren

Fall 3- Lösung (4)

Wer unterschreibt bei Ihnen die Mieterhöhung?

- Die / der Sachbearbeiter?
- Die Chefin / der Chef?



Jennißen Harren

Fall 4

Der Hausverwalter schreibt:

„Die Miete erhöht sich deshalb ab dem 01.02.2013 auf 450,00 €“

Oder

„Deshalb erhöhen wir die Miete ab dem 01.02.2013 auf 450,00 €.“



Jennißen Harren

Fall 4- Lösung

- **§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB:**
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 ganze Verfahren nach den §§ 558 ff BGB ist als *Zustimmungsverfahren* ausgestaltet, nicht als einseitiges Erhöhungsverfahren.
- Eine formal ordnungsgemäße Mieterhöhung muss dem Mieter also die Möglichkeit lassen, (nicht) zuzustimmen oder auch nur teilweise zuzustimmen.



Jennißen Harren

Fall 5

Im Mietvertrag steht (unter anderem):

„§ 1

Vermietet wird die Wohnung im 2. OG rechts des Hauses Hauptstraße 5 und der Stellplatz Nr. 5 in der Tiefgarage.

§ 2

Die Miete beträgt

für die Wohnung 350,00 €

für den Garagenstellplatz 50,00 €“

Sie sollen Die Miete für die Wohnung erhöhen. Was machen Sie?

RA Stefan Löfflad



Jennißen Harren

Fall 5- Teil 2

Im Mieterhöhungsverlangen steht:

„Die Miete für Ihre Wohnung beträgt seit mehr als einem Jahr unverändert 350,00 €. Das ist nicht mehr ortsüblich. In die Werte des Mietspiegels ist die Wohnung wie folgt einzuordnen:

....

Die einschlägige Spanne weist einen Mittelwert von 6,50 €/m² aus. Bei einer Größe von 60 m² entspricht das 390,00 €. Ich fordere Sie daher auf, einer Erhöhung Ihrer Wohnungsmiete auf 390,00 € ab dem 01.02.2013 zuzustimmen.“

Ist das so richtig?



Jennißen Harren

Fall 5- Lösung (1)

Nein!!

Es gibt kein isoliertes Mietverhältnis über eine Wohnung.

Es gibt nur ein einheitliches Mietverhältnis über eine Wohnung und eine Garage.
Diese Einheit muss das Mieterhöhungsbegehren beachten.

„Der Mietanteil für Ihre Wohnung beträgt seit mehr als einem Jahr unverändert 350,00 €. Das ist nicht mehr ortsüblich. In die Werte des Mietspiegels ist die Wohnung wie folgt einzuordnen:

...

Die einschlägige Spanne weist einen Mittelwert von 6,50 €/m² aus. Bei einer Größe von 60 m² entspricht das 390,00 €. Das ist die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung. *Hinzukommt der – unveränderte – Garagenanteil von 50,-- €. Ich fordere Sie daher auf, einer Erhöhung Ihrer Grundmiete (einschließlich des Garagenanteils) auf 440,00 € ab dem 01.02.2013 zuzustimmen.“*

RA Stefan Löfflad



Jennißen Harren

Fall 5- Zusatzfrage

Was mache ich, wenn ich auch den Garagenanteil erhöhen möchte?



Jennißen Harren

Fall 5- Zusatzfrage - Lösung

Die Erhöhung jedes Mietbestandteiles muss gesondert begründet werden.

„Der Mietanteil für Ihre Wohnung beträgt seit mehr als einem Jahr unverändert 350,00 €. Das ist nicht mehr ortsüblich. In die Werte des Mietspiegels ist die Wohnung wie folgt einzuordnen:

...

Die einschlägige Spanne weist einen Mittelwert von 6,50 €/m² aus. Bei einer Größe von 60 m² entspricht das 390,00 €. Das ist die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung.

Die ortsübliche Garagenmiete liegt bei 70,00 €. Soviel zahlen auch alle anderen 6 Garagenmieter im Hause. Ich fordere Sie daher auf, einer Erhöhung Ihrer Grundmiete (einschließlich des Garagenanteils) auf 460,00 € ab dem 01.02.2013 zuzustimmen.“



Jennißen Harren

Fall 6

Im Mietvertrag steht (unter anderem):

„§ 2 Miete

Die Miete beträgt

für die Wohnung 350,00 €

Betriebskostenvorauszahlungen 100,00 €

§ 3 Betriebskosten

- (1) Neben der Miete zahlt der Mieter anteilig die Kosten für Wasser, Abwasser, Allgemeinstrom, Hausreinigung, Müllabfuhr.
- (2) Soweit sich nach Abschluss des Mietvertrages die Kosten für Grundsteuer, Haftpflicht- und Gebäudeversicherung erhöhen, kann der Mehrbetrag umgelegt werden.“

Sie sollen Die Miete für die Wohnung erhöhen. Was machen Sie?

RA Stefan Löfflad



Jennißen Harren

Fall 6- Lösung (1)

- Sie haben eine Teilinklusivmiete.
- Diese Mietstruktur darf bei der Mieterhöhung nicht geändert werden
- Die Zustimmungsaufforderung muss so formuliert sein, dass der Mieter nur „ja“ sagen muss, wenn er zustimmen will.
- Bezeichnen Sie im Fall die Miete als „Nettomiete“ und stimmt der Mieter zu, ändert sich die Mietstruktur (in eine Nettomiete)
 - Die Zustimmungsaufforderung ist deshalb formal unwirksam
 - Außerdem kann der Mieter diese Erklärung wieder anfechten
- Der Mietspiegel kennt nur Nettomieten (Äpfel-Birnen-Problem)
- Sie müssen also die Werte des Mietspiegels mit Ihrer Mietstruktur vergleichbar machen
- Und zwar wie?



Jennißen Harren

Fall 6 - Lösung (2)

„Der Mietanteil für Ihre Wohnung beträgt seit mehr als einem Jahr unverändert 350,00 €. Das ist nicht mehr ortsüblich. In die Werte des Mietspiegels ist die Wohnung wie folgt einzuordnen:

...

Die einschlägige Spanne weist einen Mittelwert von 6,50 €/m² aus. Bei einer Größe von 60 m² entspricht das 390,00 €. Das ist die ortsübliche Vergleichs-Nettomiete für Ihre Wohnung.

Hinzu kommen die in Ihrer Miete enthaltenen anteiligen Betriebskosten, die sich wie folgt berechnen:

Grundsteuer	1.000,00 €
Haftpflichtversicherung	400,00 €
Gebäudeversicherung	800,00 €
Summe	2.200,00 €

Im Verhältnis der Gesamtfläche des Hauses von 360 m² entfallen auf Ihre Wohnung (60 m²) monatlich 30,56 €. Dieser Betrag ist zur ortsüblichen Vergleichs-Nettomiete zu addieren, sodass die für Ihre Wohnung ortsübliche Vergleichs-Teilinklusivmiete 420,56 € beträgt.“



Jennißen Harren

Fall 6 - Lösung (3)

- Wichtig ist auch, dass die **jeweils aktuellen** Betriebskosten angesetzt werden.
- Was machen Sie dann bei der Betriebskostenabrechnung? Welche Werte für Grundsteuer und Versicherungen setzen Sie an?



Jennißen Harren

Fall 7

Wie war das nochmal mit den Flächen?

Beispiel :

Im Mietvertrag steht „ca. 100 m²“. Tatsächlich beträgt die Größe aber

- a) 91 m²
- b) 89 m²
- c) 112 m²

Welche Fläche setzen Sie in Ihrer Zustimmungsaufforderung an?

Fall 8 – Arbeit mit dem Mietspiegel

5. Modernisierung

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

- Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein
(neue Fliesen und Porzellan)
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein
- Es muss eine Heizung im Sinne der Erläuterung nach Nr. 4a vorhanden sein

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe 3. Bei umfassend **sanieren Gebäuden** (grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.



Jennißen Harren

Fall 8 a) : Arbeit mit dem Mietspiegel

Das Haus steht in Köln und wurde 1955 erbaut. Nach 1976 wurden die Bäder komplett erneuert (einschließlich Keramik) und die Elektroinstallation erweitert auf neuzeitlichen Stand; es ist eine Zentralheizung vorhanden.

Wie formulieren Sie im Mieterhöhungsschreiben?



Jennißen Harren

Fall 8 a) Lösung

richtig

„Das Haus wurde 1955 erbaut. Es fällt damit grundsätzlich in die Baualtersgruppe 1. Da 1979 aber das Badezimmer komplett (einschließlich der Keramik) erneuert und die Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard erweitert wurde und eine Gaszentralheizung vorhanden ist, ist von der Altersgruppe 3 auszugehen.“

falsch

„Einschlägig ist die Baualtersgruppe 3 (1976 – 1989).“



Jennißen Harren

Fall 8 b) : Arbeit mit dem Mietspiegel

Das Haus steht in Köln und wurde 1955 erbaut. Es wurde in 2007 kernsaniert.

Wie formulieren Sie im Mieterhöhungsschreiben?



Jennißen Harren

Fall 8 b) Lösung

richtig

- Das Haus wurde 1955 erbaut.
Dennoch ist von der Altersgruppe 5 auszugehen, denn 2007 wurden folgende Arbeiten im Haus und Ihrer Wohnung durchgeführt:
- Erneuerung aller Steigestränge
 - Erneuerung der Fenster
 - Dämmung der Fassade und des Daches
 - Umgestaltung (Vergrößerung) der Badezimmer mit erstmaligem Fenstereinbau
 - Erneuerung aller Türen
 - Erneuerung der Bodenbeläge
 - Etc.

falsch

„Auszugehen ist von der Altersgruppe 4 (1990 – 2004)“

RA Stefan Löfflad



Jennißen Harren

Fall 9 - Mietereinbauten

Der Fall (BGH Urt. V. 07.07.2010 – VIII ZR 315/09, WuM 2010, 569):

Mieter hatte selbst Bad eingebaut (vorher Dusche auf dem Hof);
Mietspiegel unterscheidet nach den Ausstattungsklassen 1 (ohne Bad) und 2 (mit Bad).

Wie hat der Vermieter bei seiner Zustimmungsaufforderung einzuordnen?



Jennißen Harren

Fall 9 - Lösung

Lösung:

Der Vermieter darf das Bad grundsätzlich – und zwar auf Dauer – nicht berücksichtigen.

Ausnahmen:

Der Vermieter hat dem Mieter die Kosten erstattet

Die Parteien haben etwas anders – individualvertraglich – vereinbart



Jennißen Harren

Unter-, Mittel- oder Oberwert der Spanne?

- Hat der Vermieter immer Anspruch auf den Spannenoberwert?
- Mietspiegelspanne ↔ Einzelvergleichsmiete
- Formal ist alles innerhalb der Mietspiegelspanne ok
 - § 558 a Abs. 4 BGB.
- Überschreitet der Vermieter den Spannenoberwert, ist das Verlangen nur in Höhe der Überschreitung unbegründet, nicht insgesamt unwirksam (BGH v. 12.11.2003 – VIII ZR 52/03, NZM 2004, 219)
- Materiell kommt es auf die tatsächliche Einzelvergleichsmiete an; und die ist nicht immer der Oberwert, weil Spannen sonst überflüssig wären. (BGH v. 20.04.2005 – VIII ZR 110/04, NZM 2005, 498)
- Das Gleiche gilt, wenn ein (vom Gericht beauftragter) Sachverständige in seinem Gutachten Spannen ausweist, denn das sind dann Spannen der *Einzelvergleichsmiete* (BGH v. 21.10.2009 – VIII ZR 30/09, NZM 2010, 122)

Mieterhöhung Köln, Nettomiete

Sehr geehrte Frau Meier,
sehr geehrter Herr Meier,

wir vertreten die Interessen Ihres Vermieters, Herrn Schmitz. Eine Originalvollmacht finden Sie anbei. Herr Schmitz bat uns, die Wirtschaftlichkeit der von uns verwalteten Immobilie zu überprüfen. Dabei fiel uns auf, dass die von Ihnen gezahlte Miete nicht mehr der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht:

Seit mehr als 12 Monaten beträgt Ihre Grundmiete unverändert 400,00 €. In die Werte des aktuellen Kölner Mietspiegels ist Ihre Wohnung wie folgt einzuordnen:

a) Das Haus, in dem Ihre Wohnung liegt, wurde 1971 bezugsfertig. Das entspricht der Altersgruppe 2.

Textbaustein Teilmodernisierung

a) *Das Haus, in dem Ihre Wohnung liegt, wurde 1971 bezugsfertig, sodass grundsätzlich von der Altersgruppe 2 auszugehen wäre. Allerdings wurden nach 1976 die Sanitäreinrichtungen (Fliesen und Porzellan) komplett erneuert, die Elektroinstallation auf neuzeitlichem Standard (inkl. eines Fehler-Schutzschalters im Badezimmer) erweitert. Außerdem ist eine Gaszentralheizung/Gasetagenheizung vorhanden. Nach den Erläuterungen zu Ziff. 5 des Mietspiegels ist Ihre Wohnung deshalb in die Altersgruppe 3 einzuordnen.*



Jennißen Harren

- b) Wohnungsgröße 60 m² = Größenklasse B.
- c) Ausstattung mit Heizung und Bad/WC = Ausstattungskategorie 2.

Textbaustein Besondere Ausstattung

c) *Ihre Wohnung verfügt über eine Heizung und Bad/WC. Darüberhinaus sind folgende Ausstattungsmerkmale vorhanden:*

- *Parkettfußboden in allen Wohnräumen, Steinfliesen im Bad und der Küche*
- *ein zusätzliches separates WC*
- *ein großer (ca. 15 m²) großer Balkon*

Es ist deshalb von besonderer Ausstattung (Ausstattungskategorie 3) auszugehen.

d) Die Wohnung liegt in mittlerer Wohnlage.

Die einschlägige Spanne des Mietspiegels weist Werte aus von 6,70 bis 8,70 €/m²; der Mittelwert liegt bei 7,70 €/m². Dieser Wert ist auch für Ihre Wohnung anzunehmen, sodass die ortsübliche Vergleichsmiete bei 462,00 € liegt.



Jennißen Harren

Textbaustein Teilklusivmiete

Der Mietspiegel weist Nettomieten aus. Sie dagegen zahlen eine Teilklusivmiete, in der die nachfolgend aufgeführten Betriebskosten (mit den dargestellten aktuellen Beträgen) anteilig enthalten sind. Der auf Sie entfallende Betriebskostenanteil ist deshalb auf die dem Mietspiegel entnommene Miete zu addieren:

Grundsteuer	1.000,00 €
Haftpflichtversicherung	400,00 €
Gebäudeversicherung	<u>800,00 €</u>
Summe	2.200,00 €

Im Verhältnis der Gesamtfläche des Hauses von 360 m² entfallen auf Ihre Wohnung monatlich 30,56 €. Die ortsübliche Vergleich-Teilklusivmiete beträgt deshalb für Ihre Wohnung 492,56 €.

Wir bitten Sie deshalb, einer Erhöhung der von Ihnen zu zahlenden Teilklusivmiete auf 492,56 € ab dem 01.02.2013 zuzustimmen. Vorsorglich stellen wir klar, dass die Mietstruktur mit diesem Mieterhöhungsbegehren nicht geändert werden soll.



Jennißen Harren

Wir bitten Sie deshalb, einer Erhöhung der von Ihnen zu zahlenden Grundmiete auf 462,00 € ab dem 01.02.2013 zuzustimmen. Sollten Sie Ihre Zustimmung nicht bis zum 31.01.2013 erklärt haben, wären wir gehalten, innerhalb weiterer 3 Monate Zustimmungsklage beim Amtsgericht einzureichen. Wir gehen jedoch davon aus, dass dies nicht erforderlich sein wird.

Mit freundlichen Grüßen