



Miete: Zulässige Miethöhe – Mieterhöhungen

Das Mietpreisrecht, welches die Frage nach der zulässigen Miethöhe beantwortet und die einzelnen Mieterhöhungsmöglichkeiten regelt, ist je nach Wohnungsart unterschiedlich: Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), hier insbesondere die §§ 556 bis 561 BGB, gelten für alle nicht preisgebundenen Wohnungen.

Bei Sozialwohnungen ist das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), die Neubaumietenverordnung (NMV) und die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) maßgeblich. Sonderregelungen gelten schließlich noch beim „vertraglich geförderten Wohnungsbau“, bei Wohnungen der integrierten (einkommensorientierten) Förderung und teilweise bei öffentlich geförderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Nicht preisgebundene Alt- und Neubauwohnungen

Für diese Wohnungen gelten die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und die Heizkostenverordnung.

Die Miethöhe bei Neuvermietung

Anlässlich des Mietvertragsabschlusses kann im Grundsatz die sogenannte Marktmiete verlangt werden, also die Miete, die sich nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Miete liegt deshalb häufig über der Miete des Vermieters.

Eine Obergrenze für den Mietpreis kann jedoch aufgrund § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) bestehen. § 5 WiStG regelt den Tatbestand der Mietpreisüberhöhung. Hiernach kann eine Miete unzulässig sein, die 20% - in einigen Fällen 50% - über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dies gilt jedoch nur, wenn der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen ausgenutzt hat. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Berliner Wohnungsmarktlage wird es schwierig sein, dem Vermieter die Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen nachzuweisen.

Solange der Tatbestand der Mietpreisüberhöhung nicht vorliegt, ist die Miete im Mietvertrag rechtswirksam vereinbart, auch wenn er die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel übersteigt. Einen nachträglichen Anspruch auf Senkung der Miete - etwa auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete - gibt es nicht!

Die Jahres-Sperrfrist

Bei nicht preisgebundenen Wohnungen gilt die so genannte Jahres-Sperrfrist. Nach § 558 Abs. 1 BGB bedeutet das bei aufeinander folgenden Mieterhöhungen oder nach Vertragsabschluss zusätzlich, dass der Vermieter ein erneutes Mieterhöhungsbegehren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erst ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend machen kann (Sperrfrist).



Eine erneute Mieterhöhung kann nach § 558 Abs. 1 BGB frühestens nach 15 Monaten wirksam werden. Mieterhöhungen nach Modernisierungen und Betriebskostenerhöhungen beeinflussen nicht den Beginn der Sperrfrist.

Die Kappungsgrenze

Nach § 558 Abs. 3 BGB darf die Miete innerhalb von drei Jahren um höchstens 20% steigen (Kappungsgrenze). Der Ausgangswert der Kappungsgrenze wird bestimmt, indem man vom Wirksamkeitszeitpunkt der geforderten Mieterhöhung drei Jahre zurückrechnet (z.B. Wirksamkeitszeitpunkt der angekündigten Mieterhöhung: 01.05.2009, „Stichtag“ für die Berechnung der Kappungsgrenze: 01.05.2006). Ohne Einfluss auf die Kappungsgrenze bleiben Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen und gestiegener Betriebskosten.

Zugleich darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden. Es können allerdings noch Betriebskostenerhöhungen und Modernisierungszuschläge hinzukommen. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann den entsprechenden Feldern des jeweiligen Berliner Mietspiegels entnommen werden.

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Eine wichtige Vorschrift für bestehende Mietverhältnisse ist das in § 558 BGB geregelte „Vergleichsmietenverfahren“. Es begründet den Anspruch des Vermieters, dass der Mieter eines bestehenden Mietverhältnisses einer Mieterhöhung zustimmen muss, soweit die üblichen Mieten für vergleichbaren Wohnraum (ortsübliche Vergleichsmiete) nicht überschritten werden. Dieser Anspruch ist als Ausgleich des bestehenden Verbots der Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung gerechtfertigt.

Bei Realisierung des Anspruches muss der Vermieter bestimmte Fristen und Formen einhalten sowie Nachweise antreten. Stimmt der Mieter nicht zu oder äußert er sich nicht, muss der Vermieter den Mieter auf Zustimmung verklagen, wenn er seinen (vermeintlichen) Anspruch durchsetzen will.

Ortsübliche Vergleichsmieten sind Entgelte, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch einen Mietspiegel nachgewiesen werden. Die im Berliner Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmieten basieren auf der Nettokaltmiete. Sollte zwischen Vermieter und Mieter z.B. eine Bruttokaltmiete vereinbart sein, muss entsprechend umgerechnet werden.

Spezielle Informationen über den Berliner Mietspiegel 2007 (insbesondere über seinen Geltungsbereich, seine Gliederung, seinen Mietenbegriff und seine Anwendung) können aus der veröffentlichten Broschüre entnommen werden. Die aktuellen Daten des Berliner Mietspiegels 2007 mit Wohnlagezuordnung sind im Internet abrufbar, oder rufen Sie das Mietspiegeltelefon der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter Tel.: 030 9012-3737 an.

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kann im Vergleichsmietenverfahren auch anders begründet werden, etwa durch ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder durch Angabe von zumindest drei



vergleichbaren Wohnungen. Der Berliner Mietspiegel 2007 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB. Soweit der Berliner Mietspiegel 2007 in seinem Anwendungsbereich als qualifizierter Mietspiegel Aussagen enthält, wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Der Vermieter muss die enthaltenen Angaben aus dem Berliner Mietspiegel 2007 zur Höhe der üblichen Vergleichsmiete im Mieterhöhungsverlangen mitteilen; dies auch, wenn er sein Erhöhungsverlangen auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

Auch mit einer formal wirksam begründeten Mieterhöhung muss noch nicht automatisch die „richtige“ ortsübliche Vergleichsmiete geltend gemacht worden sein. Beispiel: Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen unter Bezugnahme auf den Oberwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes, ist die Mieterhöhung zwar korrekt begründet und das Verfahren formal wirksam eingeleitet, der Mieter kann aber - wenn er Gründe dafür hat - bestreiten, dass der Oberwert des Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete für seine Wohnung wiedergibt. Können sich die Mietvertragsparteien in einem solchen Fall nicht einigen, wird der maßgebliche ortsübliche Mietpreis für die betreffende Wohnung im Zustimmungsprozess vom Gericht festgestellt, wenn der Vermieter eine entsprechende Klage einreicht.

Wichtige Formvorschriften bei allen Mieterhöhungen

Bestimmte formale Mindestvoraussetzungen müssen immer erfüllt sein, damit ein Mieterhöhungsverlangen wirksam ist. Verstöße dagegen führen zur Unwirksamkeit der Mieterhöhung. Achten Sie vor allem auf Folgendes:

Jedes Mieterhöhungsverlangen muss in Textform gestellt werden. In Textform heißt schriftlich oder per Telefax, ggf. auch per E-Mail.

Bei mehreren Vermietern müssen sämtliche Vermieter als Absender der Mieterhöhung ersichtlich sein, es sei denn, es ist ein Dritter (z.B. ein Verwalter) bevollmächtigt.

Sofern ein Verwalter (erstmal!) Absender der Mieterhöhung ist oder zwischenzeitlich ein Verwalterwechsel stattgefunden hat, soll dem Mieterhöhungsverlangen eine Vollmacht zur Vornahme von Mieterhöhungen beigelegt sein. Andernfalls können Sie durch unverzügliche Zurückweisung der Mieterhöhung diese wegen fehlender Vollmacht unwirksam machen (vgl. § 174 BGB).

Bei mehreren Mietern muss der Mieterhöhungstext sämtlichen Mietern zugehen, es sei denn, der Mietvertrag enthält eine sogenannte Bevollmächtigungsklausel.

Bei jeder Mieterhöhung muss die neue Miete oder zumindest die Erhöhung betragsmäßig ausgewiesen sein.

Das Zustimmungserfordernis

Eine Mieterhöhung nach § 558 BGB, also die Anhebung der Kaltmiete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Beachtung der Kappungsgrenze, wird nur wirksam, wenn der Mieter zustimmt. Ist das Mieterhöhungsverlangen ordnungsgemäß, hat der Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung. Wird sie dennoch verweigert, kann der Vermieter sie verklagen. Daraus ergibt sich, dass Handlungsbedarf für Mieter besteht, denen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zugeht.

Wenn das Mieterhöhungsverlangen in Ordnung ist: Erteilen Sie bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats, der nach dem Zugang des Verlangens folgt, Ihre Zustimmung schriftlich. Andernfalls riskieren Sie eine Zustimmungsklage Ihres Vermieters. Haben Sie dem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters zugestimmt, so schulden Sie die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens. Beispiel: Das Erhöhungsverlangen ist Ihnen am 13.02. zugegangen. Sie müssen diesem Mieterhöhungsverlangen (sofern es berechtigt ist) bis Ende April zustimmen und ab 01.05. den erhöhten Mietpreis zahlen.

Wenn Sie Zweifel an der Berechtigung der Mieterhöhung haben: Suchen Sie baldmöglichst nach Erhalt des Mieterhöhungsverlangens eine Mieterberatung auf. Stellt sich heraus, dass die Mieterhöhungsforderung formal unwirksam ist, können Sie schweigen und die bisherige Miete weiterzahlen. Stellt sich heraus, dass die Mieterhöhungsforderung der Höhe nach teilweise unbegründet ist, sollten Sie dem Mieterhöhungsverlangen in entsprechendem Umfang teilweise zustimmen.

Tipp: Im letzteren Fall sollten Sie ein klärendes Gespräch mit Ihrem Vermieter suchen.

Achtung: Das Zustimmungserfordernis gilt nicht bei den anderen Mieterhöhungsmöglichkeiten:

Modernisierungsbedingte Mieterhöhung (§ 559 BGB),

Betriebskostenveränderung (§ 560 BGB),

Diese Erhöhungen werden auch ohne Zustimmung fällig, wenn sie ordnungsgemäß geltend gemacht wurden und berechtigt sind.