



**MIET
PREISBREMSE
MIET
ERHÖHUNG**

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

DIE BUNDESREGIERUNG HAT AM 05.09.2018 EINEN GESETZESENTWURF BESCHLOSSEN, MIT DEM DIE SOGENANNT „MIETPREIS-BREMSE“ VERSCHÄRFT WERDEN SOLL. WIRD DER ENTWURF GESETZ, MÜSSEN VERMIETER VON WOHNUNGEN IN ZUKUNFT BEI NEUVERMIETUNGEN SCHON BEI ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGES UNGEFRAGT DIE VOM VORMIETER BEZAHLTE MIETE OFFENLEGEN, WENN DIE NEUE MIETE DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE UM MEHR ALS 10% ÜBERSCHREITET. DIESE VORMIETE BILDET DANN DIE OBERGRENZE FÜR DIE NEUE MIETE. DAMIT WERDEN JEDOCH VERMIETER BENACHTEILIGT, DIE GEGENÜBER DEM VORMIETER NICHT REGELMÄSSIG VON DER GESETZLICH VORGESEHENEN MIETERHÖHUNGSMÖGLICHKEIT GEBRAUCH GEMACHT HABEN. DIESE WIRD NACHFOLGEND KURZ DARGESTELLT.

A RTEN DER MIETERHÖHUNG

Im Mietvertrag kann eine Staffelmiete oder eine an den Verbraucherpreisindex gekoppelte Indexmiete vereinbart werden. Dies kommt bei Wohnraummietverträgen jedoch eher selten vor. Haben die Parteien – wie zumeist – nichts anderes vereinbart, kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Voraussetzungen des § 558 BGB vorliegen. Ausgeschlossen ist diese Erhöhungsmöglichkeit im Wesentlichen nur bei Studentenwohnheimen oder Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch. Unabhängig von der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen eine Umlage der Modernisierungskosten auf den Mieter möglich (siehe hierzu unseren Bericht im Streifzug München, Ausgabe 42, Winter 2017). Auch diese sog. Modernisierungsumlage wird durch den Gesetzesentwurf vom 05.09.2018 eingeschränkt, soll an dieser Stelle jedoch nicht näher behandelt werden.

VORAUSSETZUNGEN DER MIETERHÖHUNG

Eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist zulässig, wenn letztere höher ist als die mit dem Mieter vereinbarte Miete. Dabei ist die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mit der Marktmiete zu verwechseln, sondern liegt regelmäßig deutlich niedriger. In den meisten Großstädten, z.B. auch in München, kann zur Ermittlung und Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf den aktuellen örtlichen Mietspiegel zurückgegriffen werden. Die Mieterhöhung darf frühestens 15 Monate nach dem Einzug des Mieters oder nach der letzten Mieterhöhung wirksam werden. Darüber hinaus darf die Miete hierdurch innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20% bzw. in Kommunen mit Wohnraumknappheit um nicht mehr als 15% steigen (sog. Kappungsgrenze). Das Mieterhöhungsverlangen hat in Textform, z.B. per Brief oder per Mail, zu erfolgen und ist gegenüber dem Mieter ordnungsgemäß zu begründen. Üblicherweise wird dem Erhöhungsverlangen zudem die Mietspiegelberechnung in Kopie beigelegt.

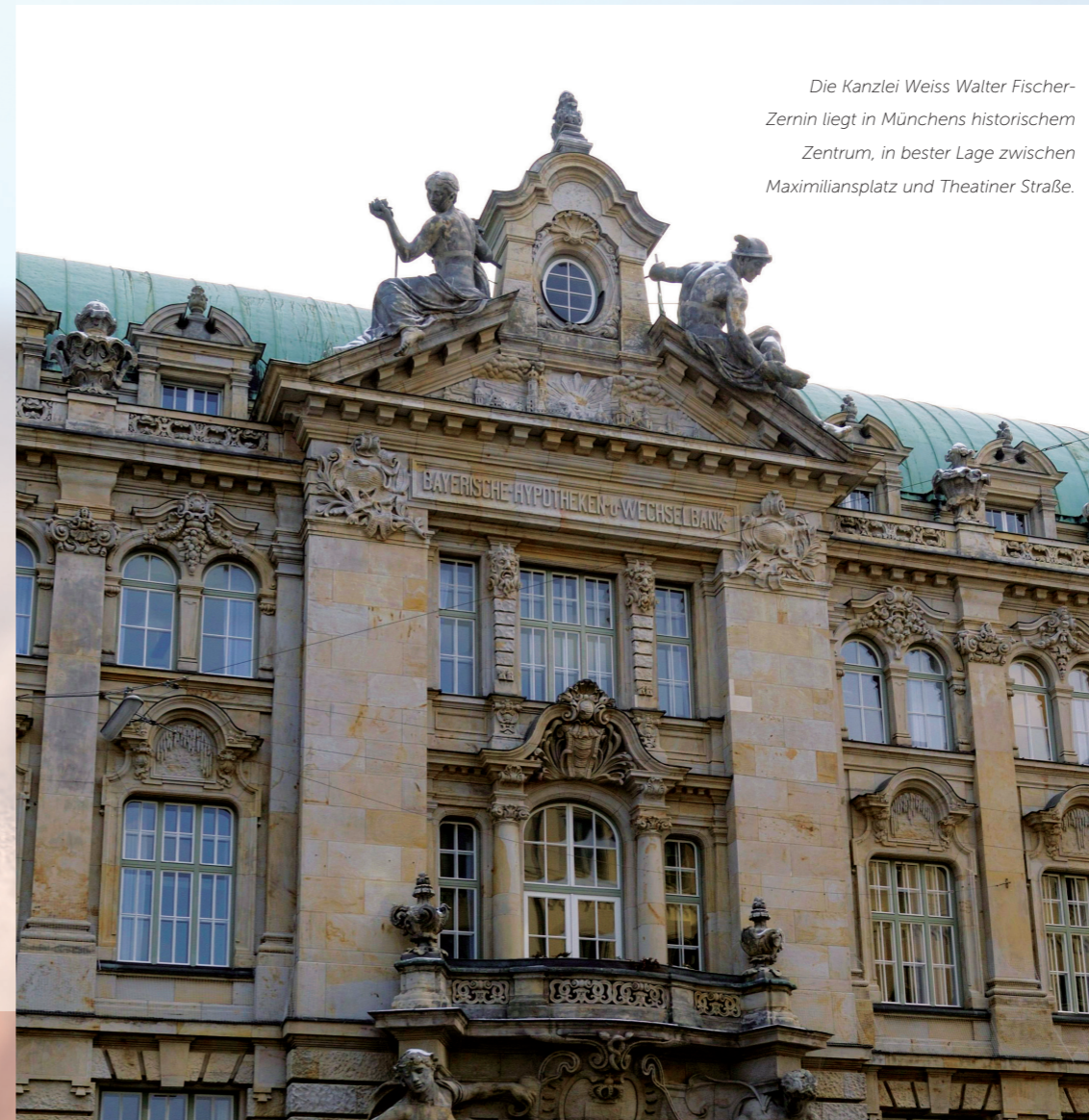
DURCHSETZUNG DER MIETERHÖHUNG

Stimmt der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zu, tritt die Erhöhung nicht automatisch ein. Vielmehr muss der Vermieter den Mieter in diesem Fall innerhalb von drei weiteren Monaten auf Erteilung der Zustimmung verklagen. Das zuständige Amtsgericht entscheidet dann, ob das Mieterhöhungsverlangen berechtigt war. Um Streit darüber zu vermeiden, ob bzw. wann das Erhöhungsverlangen zugegangen ist, sollte der Vermieter dieses so versenden, dass er den Zugang nachweisen kann.

Bilder: © fotomek - stock.adobe.com, Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, Harry Meister

Fazit

»Werden die zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten während eines Mietverhältnisses nicht ausgeschöpft, können diese bei einer Neuvermietung der Wohnung nicht einfach nachgeholt werden. Vielmehr wird die Mietpreisbremse vor allem in Kommunen mit Wohnraumknappheit verstärkt dazu führen, dass die Neumiete auf die Vormiete begrenzt wird. Wurde die Vormiete nicht regelmäßig angehoben, ist ein Auseinanderklaffen von rechtlich zulässiger und eigentlich am Markt erzielbarer Miete unvermeidbar, aber auch politisch gewollt. Es werden vom Gesetzgeber also gerade die Vermieter bestraft, die sich sozial verhalten und von Mieterhöhungen im bestehenden Mietverhältnis absehen. Vermietern ist daher grundsätzlich zu empfehlen, die bestehenden Möglichkeiten zur Mieterhöhung regelmäßig zu nutzen. Zur Prüfung und Begründung von Mieterhöhungsverlangen sollte in Zweifelsfällen qualifizierter Rechtsrat eingeholt werden.«



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.



Dr. Enno Engbers

KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
T +49 (0)89 290719 29
F +49 (0)89 290719 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de