

Wie funktioniert ein Mieterhöhungsverlangen?

Grundsätzlich steht einem Vermieter jederzeit die Möglichkeit offen, die gegenwärtig bezahlte Miete gemäß § 558 BGB an die ortsübliche Miete durch ein entsprechendes Mieterhöhungsverlangen anzupassen. Hier hat der Gesetzgeber eine sogenannte Kappungsgrenze eingeführt von 20 % alle drei Jahre. Das heißt, die Mieterhöhung darf in einem Zeitraum von drei Jahren nicht höher sein als 20 %, gerechnet von der in diesem Zeitraume ersten Erhöhung.

In Bamberg ist die Kappungsgrenze momentan auf 15 % in drei Jahren beschränkt durch die Vermieterschutzverordnung

http://www.justiz.bayern.de/media/pdf/gesetze/mieterschutzverordnung_staedte_gemeinden.pdf.

Sie gilt in momentan 137 bayerischen Städten und Gemeinden.

Ein Mieterhöhungsverlangen muss begründet werden.

Als Instrument zur **Begründung des Mieterhöhungsverlangens** kann sich der Vermieter sowohl der **Benennung von Vergleichsmieten** bedienen, wie er auch zur Begründung ein **Sachverständigengutachten** heranziehen kann oder einen örtlichen Mietspiegel.

Einen örtlichen Mietspiegel gibt es in zahlreichen Städten, in vielen – insbesondere kleineren Gemeinden - jedoch nicht.

Vergleichsmieten können auch aus eigenen Beständen des Vermieters kommen. Wenn also der Vermieter hier eigene Wohnungen im Bestand hat, für die eine höhere Miete als für Ihre Wohnung bezahlt wird, können diese problemlos herangezogen werden.

Auch ein Sachverständigengutachten ist ein geeignetes Begründungsmittel.

Damit dürfte es für einen Vermieter mit mehreren Wohnungen gleicher Ausstattung relativ einfach sein, die Miete anzupassen, soweit, insbesondere, wenn die Miete seit mehr als einem Jahr unverändert ist. Bei den meisten Mietern dürften die möglichen 20 % realisierbar sein, je länger die Miete nicht mehr erhöht worden ist. Ob dann ein weiteres Mieterhöhungsverlangen nach spätestens drei Jahren weitere 20 % ermöglicht, muss immer im Einzelfall geprüft werden. je nach Höhe der gegenwärtig von Ihnen bezahlten Miete besteht hier jedenfalls immer ein gewisses Risiko, dass die Miete jetzt und in drei Jahren wieder um jeweils 20 % steigen kann.

Zu beachten ist weiterhin: Der objektive Mietwert wird ermittelt, durch Bewertung der Wohnung nach Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, wobei **behebbarer Mängel unberücksichtigt** bleiben. Das heißt im Klartext: Selbst, wenn die vom Mieter genutzte Wohnung Mängel haben sollte (Schimmel, defekte Armaturen, renovierungsbedürftiger Fußboden etc.), welche aber grundsätzlich behebbar sind, dann werden diese Mängel bei der Bewertung **nicht** herangezogen um den Mietwert herunter zu rechnen. Man bewertet die Wohnung also so, als gäbe es diese Mängel nicht.

Unbenommen dessen steht dem Mieter – bei dem Vorliegen von Mängeln und dem Vorliegen der übrigen gesetzlichen Voraussetzungen – ggf. wegen dieser Mängel ein Minderungsrecht zu, ausgehend von der „alten“ Miete wie, nach Erhöhung auch ausgehend von der „neuen“ Miete.

Das Vorhandensein von **behebbar**en Mängeln kann damit einem Mieterhöhungsverlangen **nicht entgegen gehalten** werden.

Neben diesem Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB steht dem Vermieter eine weitere Möglichkeit zur Anpassung der Miete offen, eine Erhöhung gemäß § **559 BGB**. Ein auf diese Norm gestütztes Mieterhöhungsverlangen kann **neben § 558 BGB** gemacht werden.

Demgemäß hat der Vermieter in nahezu allen Fällen zwei Erhöhungsmöglichkeiten nebeneinander; es kann zum einen eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB - bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Daneben kann der Vermieter auch eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB geltend machen in Höhe von 11 % der für Ihre Wohnung aufgewendeten Kosten.

Bei einer Mieterhöhung nach § 559 BGB gibt es eine Kappungsgrenze (ähnlich der Vorschrift des § 558 BGB) nicht!

Natürlich sind bei den entstehenden Kosten die sogenannten Instandhaltungsrückstände abzusetzen, sodass bei z.B. maroden Fenstern sicher auch ein Abschlag bei den Instandsetzungskosten vorzunehmen sein wird.

Aus der Erfahrung heraus dürften aber auch bei recht schlechten Fenstern nicht weniger als 50 % der anfallenden Kosten anzusetzen sein; der Praxiswert liegt in der Regel zwischen 50 und 80 %.

Selbst wenn man lediglich von auf 50 % reduzierten Kosten als umlagefähig ausginge, dann stehen hier doch erhebliche Kosten im Raum, die letztendlich dazu führen, dass eine wesentlich höhere Miete vom Vermieter verlangt werden könnte, als gegenwärtig im Raum steht.

Natürlich ist jeder frei zu entscheiden, ob er dem Vorschlag des Vermieters entsprechen möchte oder nicht. Es ist hierbei aber auch zu bedenken, welcher Aufwand damit verbunden ist, wenn diese Angelegenheit einer gerichtlichen Klärung zugeführt wird. In aller Regel wird ein solches Verfahren nicht ohne Sachverständigengutachten abgehen .

Ganz abgesehen davon bereiten Rechtsstreite in aller Regel ein gewisses Unbehagen, welches tunlichst vermieden werden sollte, wobei es hier schlicht auf die einzelnen Charaktere ankommt, wie der Einzelne hier „eingestellt“ ist. In aller Regel jedoch sind Rechtsstreite mit gewissen Belastungen verbunden, die nicht jeder tragen möchte und kann.

Demgemäß weisen wir auch darauf hin, dass unter dem Strich ein Entrinnen aus den verschiedenen Arten und Wegen der möglichen Mieterhöhungsverlangen, grundsätzlich wohl nicht möglich ist.

Man kann natürlich prinzipiell versuchen dem Vermieter hier „die Stirn“ zu bieten. Ob dies Sinn macht, weiß man letztendlich nur am Schluss eines oder mehrerer Rechtsstreite. Letzten Endes muss jeder für sich entscheiden wie er die Angelegenheit geregelt haben will.

Aus unserer Sicht jedoch erscheint das vorliegende Angebot ausgewogen.

Weitere Entscheidungshilfen können wir hier nicht geben. Es sind Ihr Geld und Ihr Seelenfrieden, die hier berührt sind.

Mit freundlichen Grüßen

MIETERVEREIN BAMBERG e.V.
Kliemann 1. Vorsitzender Rechtsanwalt
Rechtsanwalt Werthmann Beratung II