

Thema:  
Mieterhöhung**Optimale Kapitalverzinsung****Rechtssichere Mieterhöhung –  
So sichern Sie sich alle Möglichkeiten****Es geht um Ihre Rendite!**Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

wenn Sie anderen eine Immobilie überlassen, die Ihnen gehört, ist klar: Sie müssen im Gegenzug eine angemessene Miete erhalten. Der früher verwandte Ausdruck des Mietzinses brachte es besser zum Ausdruck: Ihr in Form Ihrer Immobilie eingesetztes Kapital muss verzinst werden. So wie es auch geschähe, wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen und den Kaufpreis verzinslich anlegen würden. Gewiss: Es gibt renditeträchtigere Anlageformen, aber diese sind auch unsicherer, denn verlieren können Sie Ihr Kapital als Vermieter nicht. Außerdem halten Sie sich alle Möglichkeiten offen, eines Tages Ihre Immobilie selbst zu beziehen.

Was die Rendite angeht, macht es dabei durchaus Sinn, nicht immer die Maximalmiete auszureizen, da ein dauerhaftes und angenehmes Mietverhältnis für sich natürlich auch einen Wert hat. Ich rate Ihnen aber dennoch, stets alle Möglichkeiten im Blick zu haben: Denn Ihr Mieter soll ruhig wissen, wenn Sie ihm entgegenkommen. Außerdem können Sie Ihre Miete wegen der Kappungsgrenze innerhalb von drei Jahren insgesamt nur um höchstens 20% erhöhen. Zwar ist geplant, die Grenze wie früher auf 30% zu erhöhen. Aber wir wissen ja: Auf vermietetfreundliche Gesetze kann man in Deutschland lange warten.

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt  
und Chefredakteur

Ortsübliche Vergleichsmiete, Modernisierungszuschlag, Staffel- und Indexmiete – als Vermieter stehen Ihnen vier Möglichkeiten offen, Ihre Miete zu erhöhen. Dabei haben alle Mieterhöhungen unterschiedliche Voraussetzungen. Nur wenn Sie diese einhalten, können Sie für Ihre Immobilie eine optimale Rendite erzielen.

Eins ist zunächst klar: Da kaum ein Mieter freiwillig mehr Miete zahlt, muss Ihre Mieterhöhung sicher sein. Mieter prüfen genau, ob Sie alle Fristen und sonstigen Formalien eingehalten haben. Gesucht wird nach dem „Haar in der Suppe“, das die Mieterhöhung abwenden soll.

**Mieterhöhung trotz Mängel**

Nicht selten reagieren Mieter auf eine Mieterhöhung mit einer Mängelliste. Urplötzlich ist dann alles an der Wohnung schadhaf und schon die bisherige Miete zu hoch. Jedoch: Auf Ihre Mieterhöhung hat dies keinen Einfluss. Sind tatsächlich Mängel vorhanden und hat Ihr Mieter Ihnen diese umgehend angezeigt, darf er zwar die Miete mindern. Ihre Mieterhöhung aber muss er akzeptieren.

**Beispiel:** Die bisherige Miete beträgt 400 €. Der Mieter hat zu Recht wegen undichter Fenster die Miete um 10% ge-

mindert, also nur 360 € bezahlt. Die neue vom Mieter zu akzeptierende Miete beträgt 420 €. Sind die Fenster weiterhin mangelhaft, kann er nun ausgehend von der neuen Miete 10% mindern, also nun 42 € einbehalten.

**Erhöhung auch innerhalb des Mietspiegels**

Was viele Mieter ebenfalls nicht wissen: In einem erfreulichen Grundsatzurteil hat der Bundesgerichtshof (BGH) unlängst entschieden, dass Sie die Miete auch dann erhöhen können, wenn sie schon innerhalb der ortsüblichen Spanne liegt. Beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung laut Mietspiegel etwa zwischen 4,50 € und 7,00 € pro m<sup>2</sup> und liegt Ihre Miete bei bisher 5,10 €, dürfen Sie also dennoch eine Mieterhöhung verlangen – sofern die Ausstattung Ihrer Wohnung dies rechtfertigt (BGH, Az. VIII ZR 322/04).

Am einfachsten ist eine Mieterhöhung für Sie, wenn eine Staffelmiete vereinbart wurde. Denn dann schuldet Ihr Mieter Ihnen die erhöhte Miete zum vereinbarten Zeitpunkt und zwar ohne dass Sie noch irgendwelche Formalien beachten müssten. Voraussetzung einer wirksamen Mietstaffel ist aber, dass die Miete jeweils für mindestens ein Jahr stabil ist und die Erhöhungen im Mietvertrag betragsmäßig angegeben wurden.

**In dieser Ausgabe lesen Sie:**

- So erhöhen Sie rechtssicher Ihre Miete auf Ortsniveau ..... 2
- Vorsicht – auch in diesen Fällen sollten Sie auf Zustimmung klagen ..... 5
- So setzen Sie Ihre Mieterhöhung wegen Modernisierung rechtssicher durch ..... 6
- Wegen Mieterhöhung – Ihr Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht ..... 8

# So erhöhen Sie rechtssicher Ihre Miete auf Ortsniveau

Falls Ihr Mieter wie in aller Regel einer einvernehmlichen Mieterhöhung nicht zustimmt, können Sie von ihm die ortsübliche Vergleichsmiete fordern. Wenn Sie von Anfang an alles richtig machen, muss Ihr Mieter Ihrer Mieterhöhung zustimmen.

Damit Ihr Mieter Ihrer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zustimmen muss, müssen diese vier Voraussetzungen gegeben sein:

- Die Mieterhöhung darf nicht gesetzlich ausgeschlossen sein.
- Die Jahresfrist muss eingehalten sein.
- Die ortsübliche Miete darf nicht überschritten sein.
- Die Kappungsgrenze muss eingehalten sein.

Im Einzelnen müssen Sie also folgende Punkte beachten:

### Kein Ausschluss der Mieterhöhung

In diesen Fällen ist Ihnen eine Erhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht möglich:

- Sie vermieten preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnraum.
- Der Wohnraum ist nur zum vorübergehenden Gebrauch bestimmt.
- Der Wohnraum ist Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims.
- Es liegt ein Ausschluss der Mieterhöhung durch eine Vereinbarung vor.
- Sie haben einen Zeitmietvertrag mit fester Miete abgeschlossen.
- Sie haben einen Staffel- oder Indexmietvertrag geschlossen.
- Die Wohnung, die überwiegend möbliert ist und dem Mieter zum dauernden Gebrauch überlassen wurde, befindet sich in dem von Ihnen selbst bewohnten Gebäude.

### Die Jahresfrist

Sie können die Zustimmung zur Erhöhung der Miete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Dabei dürfen Sie das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung an Ihren Mieter richten.

**Beispiel:** Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 1.12.2006. Das nächste Mieterhöhungsverlangen können Sie Ihrem Mieter frühestens zum 1.12.2007 zustellen. Der Mieter kann über den Monat hinaus, in dem er das Erhöhungsverlangen erhalten hat, zwei Monate überlegen, ob er der Mieterhöhung zustimmt. Tut er es, müsste der Mieter Ihnen die erhöhte Miete ab dem 1. März 2008 zahlen. Wie vom Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vorgeschrieben, war damit die Miete insgesamt 15 Monate lang unverändert.

**Wichtig:** Mieterhöhungen wegen Modernisierung brauchen Sie beim Lauf dieser Frist nicht zu berücksichtigen.

**Beispiel:** In dem vorherigen Fall hatten Sie bereits im April dieses Jahres eine Mieterhöhung wegen des Einbaus einer neuen Heizungsanlage durchgesetzt. Diese Erhöhung zählt bei der Berechnung der Jahresfrist nicht mit.

### Die ortsübliche Vergleichsmiete

Neben der Jahresfrist müssen Sie eine weitere Voraussetzung einhalten: Die von Ihnen begehrte Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Das ist die Miete, die in vergleichbaren Lagen für Wohnraum vergleichbarer Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Größe in den letzten vier Jahren gezahlt wurde.

**Wichtig:** Unter „Miete“ ist nur die von Ihnen vereinbarte Miete zu verstehen. In der Praxis ist es üblich, dass der Mieter eine Nettomiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen entrichten muss. In diesen Fall müssten Sie also diese Nettomiete mit der ortsüblichen Nettomiete vergleichen.

Hierzu genügt im Regelfall ein Blick in den Mietspiegel. Wenn ein solcher bei Ihnen nicht vorhanden ist, können Sie aber auch anhand von Vergleichswohnungen oder durch ein Gutachten die ortsübliche Miete ermitteln.

### Die Kappungsgrenze

Schließlich müssen Sie bei Ihrer Mieterhöhung die Kappungsgrenze beachten, derzufolge Sie die Miete inner-

halb eines Zeitraums von 3 Jahren um nicht mehr als 20% erhöhen dürfen.

**Beispiel:** Ihr Mieter zahlte zunächst seit dem 1.11.2004 eine Miete in Höhe von 400 €. Wegen Modernisierung erhöhten Sie die Miete am 1.10.2006 auf 460 €. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt heute 600 € monatlich. Sie verlangen zum 1.11.2007 eine Mieterhöhung auf diese 600 €.

So berechnen Sie in diesem Beispiel unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze, die am 1.11.2007 zu zahlende Miete: Zunächst ermitteln Sie die bisherige Ausgangsmiete. Hierfür rechnen Sie vom Tag der geplanten Mieterhöhung, also vom 1.11.2007, drei Jahre zurück und kommen auf den 1.11.2004. Zu diesem Zeitpunkt betrug die Miete 400 €. 20% Kappungsgrenze hiervon betragen 80 € – um diesen Betrag darf Ihre Miete innerhalb von drei Jahren maximal steigen.

**Wichtig:** Modernisierungen brauchen Sie bei der Ermittlung der Kappungsgrenze nicht zu berücksichtigen. Den Mieterhöhungsbetrag vom 1.10.2006 in Höhe von 60 € addieren Sie zu der errechneten Kappungsgrenze von 480 € hinzu. Die Obergrenze für Ihre Mieterhöhung zum 1.11.2007 liegt daher bei 540 €. Sie dürfen also eine Mieterhöhung lediglich bis 540 € vornehmen. Damit liegen Sie noch 60 € unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Auch wenn die Kappungsgrenze dies gestattet, über den höchsten Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete darf Ihre Mieterhöhung in keinem Fall hinausgehen.

**Beispiel:** Die vereinbarte Miete beträgt seit drei Jahren 500 €. Bei Zugang Ihres Erhöhungsverlangens liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei 570 €.

Wegen der Kappungsgrenze wäre Ihnen eigentlich eine Erhöhung auf 600 € möglich (20% von 500 €). Da die Kappungsgrenze aber durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt ist, läge die maximale Mieterhöhung bei 570 €.

## Ortsübliche Vergleichsmiete

### Diese Möglichkeiten haben Sie, um Ihre neue Miete zu ermitteln

Ihre Miete können Sie erhöhen, wenn sie bislang unterhalb der Miete für vergleichbare Wohnungen liegt. Doch wie ermitteln Sie die ortsübliche Vergleichsmiete? Das BGB gibt Ihnen hierfür vier Möglichkeiten an die Hand.

- Mietspiegel
- Mietdatenbank
- Sachverständigengutachten
- Vergleichbare Wohnungen

#### Mietspiegel

Zunächst können Sie eine Erhöhung mit einem Mietspiegel begründen. Mietspiegel gibt es vor allem für Städte und dicht besiedelte Gegenden. Dabei handelt es sich um eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Am aussagekräftigsten sind qualifizierte Mietspiegel, die nach besonderen wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden.

#### Mietdatenbank

Grundsätzlich können Sie Ihre Mieterhöhung auch mit Hilfe einer Mietdatenbank begründen. Diese bei den örtlichen Verwaltungen geführten Dateien sind in Deutschland jedoch so rar, dass hierauf in der Praxis nur sehr selten zurückgegriffen werden kann.

#### Sachverständigengutachten

Ein Sachverständigengutachten als Begründung für eine Mieterhöhung sollten Sie nur in Auftrag geben, wenn eine andere Möglichkeit für Sie nicht

besteht: Zum einen ist es recht teuer – mindestens 500 € müssten Sie hierfür veranschlagen. Zum anderen ist ein Gutachten zur Miethöhe trotz seiner hohen Kosten nicht bindend; ein Gericht könnte die ortsübliche Miete also abweichend festlegen.

#### Vergleichbare Wohnungen

Eine bessere Möglichkeit besteht für Sie darin, drei Vergleichswohnungen zu benennen und auf diese Weise Ihr Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

**Beispiel:** Sämtliche unten in der Tabelle genannten Wohnungen liegen in der gleichen Lage, haben Balkon, Holztüren und Isolierglasfenster.

Hier können Sie eine Mieterhöhung bis zur preiswertesten Wohnung, also bis 5,00 € pro Quadratmeter, vornehmen.

**Achtung:** Sie dürfen nicht den rechnerischen Durchschnitt der Vergleichswohnungen nehmen.

Sie können auch noch mehr Vergleichswohnungen aufführen. Das hat für Sie den Vorteil, dass Ihr Erhöhungsverlangen nicht unwirksam wird, wenn eine Wohnung vielleicht doch nicht vergleichbar sein sollte.

**Wichtig:** Die Vergleichswohnungen dürfen im gleichen Haus wie die Mietwohnung, aber auch in anderen Gebäuden liegen. Es kann sich um weitere Wohnungen von Ihnen ebenso handeln wie um Wohnungen anderer Vermieter.

Adresse, Name	m <sup>2</sup>	Nettomiete	Miete/m <sup>2</sup>	Baujahr	Zimmer	Bodenbeläge
Schillerstr. 8 1. OG rechts, Fam. Peters	79	395 €	5,00 €	1989	2	Teppich, Fliesen
Lessingstr. 2 2. OG rechts, Hr. Müller	83	440 €	5,30 €	1992	3	Laminat
Goethestr. 5 1. OG links, Fam. Lenz	75	382 €	5,09 €	1988	3	Teppich, Fliesen

## Kappungsgrenze

### In diesen Fällen müssen Sie die Kappungsgrenze nicht beachten

#### ■ Modernisierung

Haben Sie die Wohnung Ihres Mieters modernisiert, können Sie die Miete jährlich um bis zu 11% der Modernisierungskosten anheben. Ihr Vorteil: Daneben können Sie die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen, wobei Sie nur hierauf bezogen die Kappungsgrenze berücksichtigen müssen. Da Modernisierungszuschläge nicht einzu beziehen sind, kann Ihre Miete innerhalb von drei Jahren insgesamt also doch um mehr als 20% steigen.

#### ■ Betriebskosten

Die Kappungsgrenze brauchen Sie nicht berücksichtigen, wenn Sie die Betriebskosten Ihres Mieters erhöhen. Sie können also gleichzeitig bzw. innerhalb von drei Jahren die Miete und die Vorauszahlungen auf Betriebskosten anheben, auch wenn dies dazu führt, dass die monatliche Belastung Ihres Mieters „unterm Strich“ dann mehr als 20% beträgt.

#### ■ Inklusivmiete

Haben Sie mit Ihrem Mieter vereinbart, dass die kalten Betriebskosten in der Miete enthalten sind, brauchen Sie diese für die Kappungsgrenze nicht herausrechnen.

**Beispiel:** Ihr Mieter zahlt eine Miete von monatlich 400 €, wobei darin die Betriebskosten, mit Ausnahme der Kosten für Wärme und Warmwasser, bereits eingerechnet sind. Der fiktive Betriebskostenanteil hierfür beträgt im Rahmen dieser Inklusivmiete 100 €.

Hier wäre Ihnen binnen drei Jahren eine maximale Mieterhöhung um 80 € möglich (20% von 400 €). Obwohl sie in der Miete enthalten sind, müssten Sie die fiktiven Betriebskosten nicht herausrechnen. Dies ist für Sie von Vorteil, denn sonst betrüge die Mietsteigerung höchstens 60 € (20% von 300 €).

# Wenn Ihr Mieter nicht zustimmt, müssen Sie rechtzeitig Klage erheben

Haben Sie ein Mieterhöhungsverlangen an Ihren Mieter gerichtet und stimmt er der neuen Miete nicht zu, müssen Sie ihn auf entsprechende Zustimmung verklagen. Denn anders als bei Mieterhöhungen wegen Modernisierung gilt hier die erhöhte Miete nicht automatisch, sondern erst, wenn der Mieter ihr zugestimmt hat oder er vom Gericht hierzu verurteilt worden ist.

Wann Sie eine Zustimmungsklage erheben können, ist Ihnen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) genau vorgegeben: Frühestens mit Ablauf des zweiten Monats nach Zugang Ihres Mieterhöhungsverlangens und längstens von drei weiteren Monaten, können Sie Klage bei Gericht einreichen.

### Es gilt eine Überlegungsfrist

Zuständig für Ihre Zustimmungsklage ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Mietwohnung liegt.

Dabei wird die Zeit zwischen Zugang des Erhöhungsverlangens und dem Zeitpunkt, an dem Sie Klage erheben können, auch als Überlegungsfrist bezeichnet. In dieser Zeit, die mindestens zwei Monate beträgt, kann der Mieter die Mieterhöhung prüfen und überlegen, ob er bereit und imstande ist, künftig die erhöhte Miete an Sie zu zahlen.

**Beispiel:** Ihrem Mieter ist am 14.4. Ihr Mieterhöhungsverlangen zugegangen. Er hat eine Überlegungsfrist bis zum 30.6. Stimmt er nicht zu, müssen Sie spätestens bis zum 31.8. eine Klage einreichen. Falls Sie die Frist versäumen, wäre die Klage unzulässig und Sie müssten ein komplett neues Erhöhungsverlangen erstellen.

### Wirkung der Zustimmung

Wenn Ihr Mieter der Mieterhöhung zustimmt oder entsprechend verurteilt worden ist, schuldet er Ihnen die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats ab dem Zugang des Erhöhungsverlangens. In dem obigen Beispiel schuldet er die Miete also ab dem 1.7.

### ➔ TIPP: Anwalt beauftragen

Das Gesetz schreibt Ihnen nicht vor, sich bei einer Zustimmungsklage von einem Anwalt vertreten zu lassen, doch ist es an dieser Stelle sinnvoll: Zum einen gibt es bei dieser Klageart eine Reihe prozessualer Fallstricke und zum anderen sind die Anwaltskosten hier recht gering. Denn der Streitwert, nach dem sich die Anwaltsgebühren richten, ist nur der 12-fache Erhöhungsbetrag.

Zum Vergleich: Bei einer Räumungsklage ist es die 12-fache Nettokaltmiete. Beispiel: Die Miete soll von monatlich 500 auf 520 € steigen: Für Ihre Zustimmungsklage betragen der Streitwert 240 € und die Anwaltsgebühren 62,50 €, während bei einer Räumungsklage der Streitwert bei 6.000 € und die Gebühren Ihres Anwalts bei 845 € lägen.

**Wichtig:** Falls Sie Ihren Mieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagen mussten, können Sie das Mietverhältnis wegen eines Zahlungsverzugs nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach der rechtskräftigen Verurteilung kündigen.

**Beispiel:** Sie haben auf Zustimmung zur Mieterhöhung geklagt und den Prozess gewonnen. Nachdem der Prozess 15 Monate gedauert hat, muss Ihr Mieter insgesamt 1.800 € nachzahlen. Obwohl dieser Zahlungsrückstand mehr als zwei Monatsmieten beträgt, können Sie nicht ihm, anders als sonst, nicht sofort fristlos kündigen. Vielmehr können Sie in diesem Fall erst dann, wenn zwei Monate nach der Rechtskraft des Urteils der Rückstand immer noch bestehen sollte, Ihre fristlose Kündigung aussprechen und so das Mietverhältnis beenden.

## Musterschreiben für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Viktor Vermieter  
Vermieterstraße 1  
12345 Vermieterstadt

Monika und Michael Mieter  
Mieterstraße 1  
23456 Mieterstadt

Betreff: Ihr Mietvertrag vom ...  
Hier: Mieterhöhung

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,

die Miete für Ihre Wohnung ist seit über einem Jahr unverändert. Mir steht nach § 558 BGB ein Anspruch auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu. Ich fordere Sie deshalb auf, einer Mieterhöhung von bisher ... € auf ... € ab dem ... zuzustimmen.

Die von Ihnen angemietete Wohnung ist ... qm groß und wurde im Jahr ... gebaut. Nach dem Mietspiegel ist die Wohnung daher folgendermaßen einzugruppiert: ... Der Mietspiegel sieht für Ihre Wohnung eine Spanne von ... € bis ... € pro Quadratmeter vor. Die Vergleichsmiete ist aus dem oberen Drittel zu entnehmen, da Ihre Wohnung hinsichtlich der Ausstattung und der Lage eine überdurchschnittliche Bewertung erforderlich macht. Dafür spricht ...

Durch die Mieterhöhung wird auch die Kappungsgrenze nicht erreicht. Die übrigen Vereinbarungen des Mietvertrags bleiben unverändert. Auch weiterhin ist eine Nebenkostenvorauszahlung auf die Betriebskosten in Höhe von ... € zu zahlen. Ich darf Sie bitten, mir Ihre Zustimmung zur Mieterhöhung schriftlich zu erklären.

Datum, Unterschrift Vermieter

## Rechtsnachteile vermeiden

# Vorsicht – auch in diesen Fällen sollten Sie auf Zustimmung klagen

### Zustimmung unter Vorbehalt

**Situation:** Nicht selten kommt es vor, dass der Mieter der Mieterhöhung zwar zustimmt, diese Zustimmung aber unter eine Bedingung stellt.

**Beispiel:** Der Mieter unterschreibt Ihre Mieterhöhung und fügt hinzu „Ich stimme der Mieterhöhung unter der Voraussetzung zu, dass folgende Mängel binnen zwei Wochen behoben werden (...)“.

**Rechtslage:** Ist Ihre Mieterhöhung berechtigt, muss der Mieter ihr bedingungslos zustimmen. Er ist also nicht berechtigt, seine Zustimmung zur Mieterhöhung davon abhängig zu machen, dass die Mietmängel beseitigt werden.

### ➔ TIPP: Recht durchsetzen

Verweigert Ihr Mieter Ihnen die vorbehaltlose Zustimmung, sollten Sie hierauf klagen. Sonst laufen Sie Gefahr, dass der Mieter die Zahlung der erhöhten Miete später verweigert. Wäre die Klagfrist dann schon abgelaufen, müssten Sie ein neues Mieterhöhungsverlangen an Ihren Mieter richten. Folge: Die erhöhte Miete ginge Ihnen für mehrere Monate verloren.

### Mündliche Zustimmung

**Situation:** Ihr Mieter stimmt der Mieterhöhung mündlich zu.

**Problem:** Zwar ist die Zustimmung nicht an eine bestimmte Form gebunden, also auch eine mündlich erteilte Zustimmung wirksam. Zahlt der Mieter die erhöhte Miete später aber nicht, müssen Sie seine Zustimmung beweisen. Wäre zu diesem Zeitpunkt die Klagfrist bereits abgelaufen und könnten Sie seine mündlich erklärte Zustimmung nicht beweisen, müssten Sie wiederum erst ein neues Mieterhöhungsverlangen an Ihren Mieter richten.

### ➔ TIPP: Protokoll

Bestehen Sie auf einer schriftlichen Zustimmungserklärung und erheben Sie Klage, wenn Ihr Mieter Ihnen diese verweigert.

### Schlüssiges Verhalten

**Situation:** Da die Zustimmung an keine bestimmte Form gebunden ist, reicht hierzu auch ein schlüssiges Verhalten aus. In der Praxis geschieht dies meist dadurch, dass der Mieter ohne weitere Erklärung die erhöhte Miete zum fälligen Termin überweist.

**Problem:** Unter den Gerichten ist unklar, wie häufig ein Mieter die erhöhte Miete gezahlt haben muss, um sein Verhalten als Zustimmung zur Mieterhöhung werten zu können.

Dieser Frage kommt dann Bedeutung zu, wenn der Mieter nach einiger Zeit wieder die ursprüngliche Miete zahlt. Manche Gerichte fordern, dass zur Annahme einer schlüssig erteilten Zustimmung, die erhöhte Miete mindestens fünfmal gezahlt worden sein muss. Hätte Ihr Mieter aber nur viermal gezahlt, wäre wiederum die Klagfrist verstrichen und wertvolle Mieteinnahmen wären verschenkt.

### ➔ TIPP: Klage erheben

Auch wenn der Mieter die erhöhte Miete zahlt, machen Sie ihm klar, dass Sie seine ausdrückliche Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen können, und erheben Sie Klage, wenn Ihr Mieter Ihnen diese verweigern sollte.

## Diese Fristen müssen Sie bei Ihrer Mieterhöhung beachten

Zugang Ihres Mieterhöhungsverlangens zwischen		Ende der Überlegungsfrist und Beginn der Klagfrist	Ablauf der Klagfrist
1. Januar	31. Januar	31. März	30. Juni
1. Februar	28. (29.) Februar	30. April	31. Juli
1. März	31. März	31. Mai	31. August
1. April	30. April	30. Juni	30. September
1. Mai	31. Mai	31. Juli	31. Oktober
1. Juni	30. Juni	31. August	30. November
1. Juli	31. Juli	30. September	31. Dezember
1. August	31. August	31. Oktober	31. Januar
1. September	30. September	30. November	28. (29.) Februar
1. Oktober	31. Oktober	31. Dezember	31. März
1. November	30. November	31. Januar	30. April
1. Dezember	31. Dezember	28. (29.) Februar	31. Mai

### Mietwucher

## Vorsicht – Eine zu hohe Miete kann eine Ordnungswidrigkeit, ja sogar eine Straftat sein

#### 20 %-Grenze

Nach dem Wirtschaftsstrafgesetz begeht ein Vermieter eine Ordnungswidrigkeit, wenn er eine „unangemessen hohe Miete“ fordert, wobei er einen Mangel an vorhandenem Wohnraum ausnutzt. Dabei ist die Miete dann „unangemessen“, wenn sie mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. In diesem Fall kann eine Geldbuße von bis zu 50.000 € verhängt werden. In der Praxis kommt es hierzu aber nur sehr selten, schon deshalb, weil es in Deutschland kaum noch Gegenden mit einem Mangel an Wohnraum gibt.

#### 50 %-Grenze

Liegt die Miete mehr als 50 % über Ortsniveau und wird bei Abschluss des Mietvertrages zudem eine Zwangslage, der Leichtsinn oder die Unerfahrenheit des Mieters ausgenutzt, handelt es sich gar um eine Straftat. Diese kann mit bis zu drei Jahren Freiheitsstrafe oder Geldstrafe geahndet werden.

## Modernisierungszuschlag

# So setzen Sie Ihre Mieterhöhung wegen Modernisierung rechtssicher durch

Haben Sie die Wohnung Ihres Mieters modernisiert, können Sie von ihm zur Miete einen Modernisierungszuschlag fordern. Ihr Vorteil: Anders als bei der Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete muss Ihr Mieter der Erhöhung hier nicht zustimmen.

Voraussetzung ist aber, dass es sich auch um eine Modernisierung handelt und nicht um Reparaturarbeiten. Diese muss Ihr Mieter zwar ebenfalls dulden, eine Mieterhöhung ihrerwegen braucht er deswegen aber nicht zu akzeptieren.

### Modernisierung

Um eine Modernisierung handelt es sich nur, wenn Ihre Baumaßnahmen

- nachhaltig den Gebrauchswert der Mieträume erhöhen (etwa durch den Einbau eines neuen Bades oder durch den Anschluss an das Breitbandkabelnetz),
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern (etwa durch den Einbau eines Lifts, den Einbau eines elektrischen Türöffners oder den Anbau von Balkonen),
- zur nachhaltigen Einsparung von Energie oder Wasser führen (etwa durch die Installation von Wärmepumpen- und Solaranlagen oder durch die Dämmung der Hausfassade),
- auf Grund von Umständen erforderlich werden, die Sie nicht zu vertreten haben (etwa wenn Sie nach behördlicher Anordnung die Heizung von Stadtgas auf Erdgas umstellen müssen).

### Ordnungsgemäße Ankündigung

Um Ihre Modernisierungskosten später geltend machen zu können, müssen Sie Ihrem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten Folgendes schriftlich mitgeteilt haben:

- die Art der Maßnahme,
- den voraussichtlichen Umfang und Beginn der Arbeiten,
- die voraussichtliche Dauer und
- die zu erwartende Mieterhöhung.

### Mieterhöhung

Sind die Baumaßnahmen beendet, informieren Sie Ihren Mieter über die auf seine Wohnung entfallenden Kosten und über die sich daraus für ihn ergebende Mieterhöhung. Dabei können Sie höchstens 11% Ihrer Aufwendungen als Modernisierungszuschlag jährlich geltend machen.

**Beispiel:** Die monatliche Miete betrug bisher 400 €. Die Modernisierungskosten für die Wohnung beliefen sich auf 10.000 €. Davon können Sie im Jahr 11% umlegen, also 1.100 €. Dies ergibt einen monatlichen Modernisierungszuschlag von 91,67 €.

**Wichtig:** Eventuelle Kosten für gleichzeitig durchgeführte Reparaturarbeiten müssen Sie extra ausweisen, da Ihr Mieter an diesen Kosten nicht beteiligt werden kann.

Haben Sie Modernisierungen in mehreren Wohnungen durchgeführt, sind die Kosten auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen. Sofern Ihren Mietern die Modernisierung in gleicher Weise zugute kommt, etwa bei dem

Einbau einer neuen Zentralheizung, ist es zweckmäßig, eine Verteilung nach Quadratmetern vorzunehmen.

**Achtung:** Zu den Modernisierungskosten gehören nicht Ihre Finanzierungskosten. Wenn Sie zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten erhalten haben, vermindert sich auch der Erhöhungsbetrag um die Zinsersparnis.

### Fälligkeit der Mieterhöhung

Ihr Mieter schuldet Ihnen die erhöhte Miete mit Beginn des 3. Monats nach Zugang der Erklärung.

**Beispiel:** Sie stellen Ihrem Mieter am 29. April das Mieterhöhungsverlangen zu. Die erhöhte Miete muss er Ihnen erstmals für den Monat Juli zahlen.

**Achtung:** Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn Sie Ihrem Mieter die zu erwartende Erhöhung drei Monate vor Beginn der Maßnahme nicht mitgeteilt haben sollten oder aber die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 % höher ausfällt, als Sie angekündigt hatten.

## Musterschreiben für eine Mieterhöhung wegen Modernisierung

*Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,*

*kürzlich habe ich eine Modernisierung in beiden Wohnungen des Hauses vorgenommen. Hierdurch bin ich berechtigt, eine Mieterhöhung nach § 559 BGB von Ihnen zu verlangen.*

*Es wurde eine Satellitenschüssel sowie eine elektrische Türöffnungsanlage installiert. Ihr Wohnwert wird durch die neu zu empfangenen Programme sowie durch die Möglichkeit, die Haustür von Ihrer Wohnung aus zu öffnen, gesteigert.*

*Die Installation der Satellitenschüssel hat 2.000 € und die der elektrischen Türöffnungsanlage 800 € gekostet. Ich verteile die Gesamtkosten auf die beiden Wohnungen entsprechend der Quadratmeterzahl. Die Gesamtquadratmeterzahl der Wohnungen beträgt 240, Ihre Wohnung hat davon 100 Quadratmeter. Auf Ihre Wohnung entfallen damit 41,67 % der Kosten, also 1.166,76 €.*

*Ich bin berechtigt, von diesen Kosten 11 % pro Jahr auf Sie umzulegen, also 128,34 €. Daraus ergibt sich ein Modernisierungszuschlag von monatlich 10,70 €. Ich weise darauf hin, dass Sie die um diesen Betrag erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang dieser Erklärung schulden, also ab dem (...).*

*Datum, Unterschrift Vermieter*

## Gestiegene Verbraucherpreise

# So erhöhen Sie jetzt rechtssicher Ihre Indexmiete

Haben Sie mit Ihrem Mieter eine Indexmiete vereinbart, wird die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt. Die Erhöhung einer Indexmiete ist einfach – Sie brauchen nur Ihre Miete an den aktuellen Indexstand anpassen.

Anders als bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete brauchen Sie keine Mietspiegel wälzen, mit Ihrem Mieter über die Ausstattungsmerkmale Ihrer Wohnung streiten oder viele Formalitäten beachten. Ein einfaches Schreiben (Brief, Telefax, E-Mail) an Ihren Mieter genügt. Darin geben Sie an:

1. den bisherigen Indexpunktwert
2. die bisherige Miete in Euro
3. den neuen Indexpunktwert
4. die neue Miete in Euro
5. den Erhöhungsbetrag in Euro

Ein weiterer Vorteil für Sie: Erhöhen Sie die Miete nach dem Verbraucherpreisindex, muss Ihr Mieter die erhöhte Miete bereits ab dem übernächsten Monat seit Zugang Ihres Erhöhungsschreibens zahlen. Geht die Erhöhungserklärung Ihrem Mieter beispielsweise am 28.08. zu, muss er Ihnen die neue Miete ab 01.10. zahlen. Zum Vergleich: Erhöhen Sie bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, dauert es hierfür noch einen Monat länger, im Beispiel also bis zum 1.11. Hierbei hat sich in der Praxis das folgende Muster bewährt:

**Wichtig:** Um Ihre Miete erhöhen zu können, muss sie im vorangegangenen Jahr aber unverändert geblieben sein. Wohlgermerkt nur die Miete, eine Erhöhung der Betriebskosten kann also stattgefunden haben. Einzige Ausnahme: Haben Sie die Miete aufgrund von gesetzlich vorgeschrieben Modernisierungsarbeiten innerhalb der letzten 12 Monate schon erhöht, können Sie Ihre Miete wegen gestiegener Verbraucherpreise dennoch anheben.

**Beispiel:** Aufgrund der Energiesparverordnung waren Sie gezwungen, per 31.12.2006 den Heizkessel für Ihre Wohnung auszutauschen, weil dieser vor dem 1.10.1978 eingebaut oder aufgestellt worden ist. Sie können dann in 2007 trotzdem auf Grundlage des Preisindex die Miete erhöhen.

### ➔ TIPP: Erhöhungstermine

Manche Mietverträge legen fest, dass Sie nur zu bestimmten Terminen, oftmals ist es der Juli, die Miete erhöhen können. Zudem ist mitunter in Mietverträgen vorgegeben, dass Sie eine Anpassung der Miete nur verlangen können, wenn ein bestimmter Prozentsatz überschritten ist. Mit einem solchen Schwellenwert soll unerheblichen Mieterhöhungen vorgebeugt werden. Um sicherzugehen, dass diese Voraussetzungen bei Ihnen erfüllt sind bzw. derartige Einschränkungen nicht vereinbart wurden, sollten Sie Ihren Mietvertrag noch einmal durchsehen.

## Die Entwicklung des Verbraucherpreisindizes seit 2000

2007	April	112,0
	März	111,6
	Febr.	111,3
	Jan.	110,9
2006	Dez.	111,1
	Nov.	110,2
	Okt.	110,3
	Sept.	110,2
	Aug.	110,6
	Juli	110,7
	Juni	110,3
	Mai	110,1
	April	109,9
	März	109,5
	Febr.	109,5
	Jan.	109,1
2005	Dez.	109,6
	Nov.	108,6
	Okt.	109,1
	Sept.	109,1
	Aug.	108,7
	Juli	108,6
	Juni	108,1
	Mai	108,0
	April	107,7
	März	107,6
	Febr.	107,3
	Jan.	106,9
2004	(Jahresmittel)	106,2
2003	(Jahresmittel)	104,4
2002	(Jahresmittel)	104,0
2001	(Jahresmittel)	102,0
2000	(Basisjahr)	100,0

### Musterformulierung

Sehr geehrter Mieter,

gemäß § (...) des Mietvertrages ist eine Indexmiete vereinbart. Der maßgebliche Verbraucherpreisindex ist seither von (...) auf (...) Punkte gestiegen. Dies nehme ich zum Anlass, die bisherige Miete von (...) € um (...) € auf (...) € zu erhöhen. Die erhöhte Miete ist von Ihnen ab dem übernächsten Monat seit Zugang dieses Schreibens zu entrichten, also ab dem (...).

gez. Vermieter

## So berechnen Sie Ihre neue Miete

Der aktuelle Indexwert ist nicht automatisch der Prozentsatz Ihrer Mieterhöhung, sondern diesen müssen Sie erst anhand der folgenden Formel errechnen:

$$[(\text{neuer Indexstand} : \text{alter Indexstand}) \times 100] - 100 = \text{Prozentsatz der Mieterhöhung}$$

**Beispiel:** Ihr Mietvertrag datiert vom 1.1.2005. Zu diesem Zeitpunkt betrug der Index 106,9 Punkte. Ausgehend vom Index per März 2007 in Höhe von 111,6 Punkten möchten Sie die Miete Ihres Mieters anpassen. Setzen Sie diese Werte in die Formel ein, erhalten Sie den Prozentsatz, um den Sie Ihre Miete erhöhen können, nämlich 4,396%, gerundet also: 4,4%.

## Vorzeitiges Mietende

### Wegen Mieterhöhung – Ihr Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht

Statt sich mit Ihrem Mieterhöhungsverlangen einverstanden zu erklären, kann Ihr Mieter auch den Mietvertrag kündigen. Und zwar selbst einen Zeitmietvertrag, denn in diesem Fall hat Ihr Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Dieses geltend zu machen, hat Ihr Mieter aber nicht viel Zeit.

#### Kurze Kündigungsfrist

Wenn Sie eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder wegen durchgeführter Modernisierungen fordern, darf Ihr Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang Ihrer Mieterhöhungserklärung das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

**Beispiel:** Sie stellen Ihrem Mieter das Mieterhöhungsverlangen am 25. Juni zu. Nun kann er es zum 31. August kündigen. Macht er hiervon im Juli Gebrauch, endet das Mietverhältnis mit dem 30.9. Kündigt er im Laufe des August, endet der Mietvertrag mit dem 31. Oktober.

**Wichtig:** Für das Sonderkündigungsrecht des Mieters reicht es aus, wenn Sie ihm ein schriftliches Erhöhungsverlangen zusenden. Ob dieses formell wirksam oder materiell gerechtfertigt ist, spielt für das Kündigungsrecht keine Rolle.

Auch wenn die Mieterhöhung gar nicht wirksam wäre – die Kündigung selbst wäre es. Und zwar auch dann, wenn die Kündigung vom Mieter gar nicht mit der Mieterhöhung begründet wurde. Einzige Voraussetzung – neben der Kündigungsfrist – ist, dass der Mieter schriftlich und mit Originalunterschrift kündigt. Eine Kündigung per Telefax wäre daher also unwirksam.

## Checkliste für Ihre rechtssichere Mieterhöhung

	Geprüft ✓
<b>Allgemeine Voraussetzungen</b>	
● Es liegt ein Mietverhältnis über Wohnraum vor.	<input type="checkbox"/>
● Die Wohnung wurde nicht öffentlich gefördert, ist also nicht preisgebunden.	<input type="checkbox"/>
● Der Wohnraum ist nicht nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet.	<input type="checkbox"/>
● Es handelt sich nicht um Wohnraum, der Teil der von Ihnen selbst bewohnten Wohnung ist und den Sie zum überwiegenden Teil mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet haben (Ausnahme: Der Wohnraum ist dem Mieter dauerhaft überlassen).	<input type="checkbox"/>
● Der Wohnraum ist kein Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims.	<input type="checkbox"/>
● Es liegt kein Ausschluss der Mieterhöhung durch eine Vereinbarung vor.	<input type="checkbox"/>
● Sie haben keinen Zeitmietvertrag mit fester Miete abgeschlossen, ohne sich darin die Möglichkeit der Mieterhöhung vorbehalten zu haben.	<input type="checkbox"/>
● Es liegt kein Staffelmietvertrag vor.	<input type="checkbox"/>
● Sie haben die Mieterhöhung Ihrem Mieter in Textform übermittelt.	<input type="checkbox"/>
● Sie können den Zugang der Erhöhung beim Mieter notfalls auch vor Gericht beweisen, etwa durch Vernehmung des Boten als Zeugen.	<input type="checkbox"/>
<b>Besondere Voraussetzungen für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete</b>	
● Sie haben die Mieterhöhung in anerkannter Weise begründet (Mietspiegel, Mietdatenbank, Sachverständigengutachten oder mindestens 3 Vergleichsmieten).	<input type="checkbox"/>
● Sie haben die neue Mieterhöhung frühestens 1 Jahr nach Eintritt der letzten Mieterhöhung geltend gemacht.	<input type="checkbox"/>
● Sie haben die Überlegungsfrist des Mieters ab Zugang des Erhöhungsverlangens bis zum Beginn des 3. Kalendermonats abgewartet.	<input type="checkbox"/>
● Sie haben beachtet, dass die Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert sein muss.	<input type="checkbox"/>
● Sie haben die Kappungsgrenze beachtet, wonach die Miete innerhalb der letzten drei Jahre um nicht mehr 20% gestiegen sein darf (ohne Erhöhungen wegen Modernisierungen).	<input type="checkbox"/>
<b>Besondere Voraussetzungen für eine Mieterhöhung wegen Modernisierung</b>	
● Sie haben Ihrem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten deren Art, ihren voraussichtlichen Umfang und Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitgeteilt.	<input type="checkbox"/>
● Sie haben im Erhöhungsschreiben nach Ende der Bautätigkeit die Maßnahme und die Voraussetzungen ihrer Umlegbarkeit nachvollziehbar erläutert.	<input type="checkbox"/>
● Sie haben eine nachvollziehbare Berechnung und Aufteilung der Kosten, bezogen auf die einzelnen Mietwohnungen, vorgenommen.	<input type="checkbox"/>
● Sie haben beachtet, dass die Mieterhöhung pro Jahr höchstens 11% der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten betragen darf.	<input type="checkbox"/>
● Sie haben die Kosten für eventuell mit der Modernisierung zugleich durchgeführte Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten herausgerechnet.	<input type="checkbox"/>
● Sie haben öffentliche Zuschüsse bzw. Zinsvergünstigungen, die Sie für Ihre Modernisierungsmaßnahmen erhalten haben, bei Berechnung der Modernisierungskosten abgezogen.	<input type="checkbox"/>
● Sie haben bedacht, dass Ihr Mieter die erhöhte Miete erst ab Beginn des 3. Monats nach Zugang der Erklärung bei ihm schuldet.	<input type="checkbox"/>