

Die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach §§ 557 ff. BGB

19
6/24

Die nachfolgend genannten Regelungen gelten für Wohnraum, der *nicht* mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. Das Recht der Mieterhöhung ist in den §§ 557 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt.

Nicht behandelt wird in diesem Info das Mietpreisrecht folgender Wohnungsarten:

- Sozialwohnungen (siehe *Info Nr. 53*),
- ehemalige - aus der Sozialbindung gefallene - Sozialwohnungen (siehe *Info Nr. 47*)
- mietverbilligte steuerbegünstigte Wohnungen nach §§ 88 bis 88 c des II. WoBauG (siehe *Info Nr. 147*),
- vertraglich geförderte Wohnungen nach §§ 88 d, e des II. WoBauG (siehe *Info Nr. 153*),

ACHTUNG: Für Mieter in den sechs städtischen Wohnungsunternehmen Berlins gelten aufgrund einer Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin besondere Regeln für Mieterhöhungen (siehe *Info Nr. 43*), die in der Regel den Mieter weitergehend schützen. Im Folgenden wollen wir die **Mieterhöhungsmöglichkeiten nach §§ 557 - 561 BGB im Überblick** vorstellen. Die jeweiligen Einzelheiten können Sie unseren *Spezial-Infos* entnehmen.

1. Grundmietenerhöhung (§§ 558 – 558 e BGB)

Nach der gesetzlichen Regelung kann der Vermieter die vertraglich vereinbarte Grundmiete nicht nach Belieben erhöhen (§ 558 BGB). Vielmehr muss er vorher die Zustimmung des Mieters einholen. Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Grundmiete aber dann verlangen, wenn

- die Einjahressperrfrist eingehalten wurde,
- die Kappungsgrenze beachtet wurde,
- die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten und
- die Mieterhöhung ausreichend begründet wird.

Die Einjahressperrfrist

Die Einjahressperrfrist des § 558 Abs. 1 BGB verlangt bei aufeinander folgenden Mieterhöhungen oder bei erstmaliger Mieterhöhung nach Vertragsabschluss, dass der Vermieter ein erneutes Mieterhöhungsbegehren erst abgeben darf, wenn der Mietzins seit einem Jahr unverändert ist (Sperrfrist). Eine erneute Mieterhöhung kann deshalb frühestens nach 15 Monaten wirksam werden (12 Monate plus 3 Monate Überlegungsfrist). Mieterhöhungen nach Modernisierungen und Betriebskostenerhöhungen beeinflussen nicht den Beginn der Sperrfrist. Siehe auch *Info Nr. 20*.

Die Kappungsgrenzen

Nach § 558 Abs.3 BGB darf die Miete innerhalb von drei Jahren nur um bis zu 20 Prozent steigen.

Der Ausgangswert der Kappungsgrenze wird bestimmt, indem man vom Wirksamkeitszeitpunkt der geforderten Mieterhöhung drei Jahre zurückrechnet (zum Beispiel Wirksamkeitszeitpunkt der angekündigten Mieterhöhung: 1.5.2012; „Stichtag“ für die Berechnung der Kappungsgrenze: 1.5.2009). Ohne Einfluss auf die Kappungsgrenze bleiben Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen und gestiegener Betriebskosten, vgl. *Info Nr. 20*.

Der durch das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 neu formulierte Absatz 3 des § 558 BGB bestimmt, dass die **Kappungsgrenze 15 Prozent** in drei Jahren beträgt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete durch eine Rechtsverordnung des jeweiligen Bundeslandes bestimmt sind. Die dazu vom Berliner Senat erlassene Rechtsverordnung ist bis zum 10. Mai 2028 gültig.

Die ortsübliche Vergleichsmiete

Der Vermieter kann vom Mieter fordern, dass die Miete auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ angehoben wird, wobei die genannte Kappungsgrenze nicht überschritten werden darf.

Ortsübliche Vergleichsmieten sind Entgelte, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (vgl. § 558 Abs. 2 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete kann zum Beispiel durch einen nachgewiesen werden.

Für Berlin gibt es seit Jahren einen anerkannten Mietspiegel (vgl. unser *Info Nr. 20*). Spezielle Informationen über den **Berliner Mietspiegel** (insbesondere über seinen Geltungsbereich, seine Gliederung, seinen Mietenbegriff und seine Anwendung) sind der Mietspiegel-Broschüre zu entnehmen. Sie ist beim Berliner Mieterverein e.V. oder bei den Bezirklichen Wohnungsbäumen erhältlich und unter

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel> zu finden.





Die Mieterhöhung muss begründet werden

Der Vermieter muss die Mieterhöhungserklärung in Textform (§ 126 b BGB) abgeben und begründen. Die Begründung erfordert eine nachvollziehbare Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung. In seinem Mieterhöhungserlangen muss der Vermieter darlegen, warum er die neue verlangte Miete als ortsüblich ansieht. Das Gesetz sieht vier Begründungsmöglichkeiten vor (§ 558 a BGB). Der Vermieter kann entweder auf einen Mietspiegel verweisen (Einzelheiten: §§ 558 c, 558 d BGB), er kann Bezug nehmen auf die Auskunft aus einer Mietdatenbank (Einzelheiten: § 558 e BGB), er kann das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen beilegen oder er kann seine Mieterhöhung mit der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen begründen, in denen die Miete mindestens so hoch ist wie die, die er künftig verlangt.

Aber: Auch mit einer formal wirksam begründeten Mieterhöhung muss noch nicht automatisch die „richtige“ ortsübliche Vergleichsmiete geltend gemacht worden sein.

Beispiel: Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungserlangen unter Bezugnahme auf den Oberwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes, ist die Mieterhöhung zwar korrekt begründet und formal wirksam, der Mieter kann aber - wenn er dafür Gründe hat - bestreiten, dass der Oberwert des Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete für seine Wohnung wiedergibt. Können sich die Mietvertragsparteien in einem solchen Fall nicht einigen, kann der Vermieter Zustimmungsklage erheben und der maßgebliche ortsübliche Mietzins für die betreffende Wohnung wird im **Zustimmungsprozess** vom Gericht festgestellt.

Das Zustimmungserfordernis

Eine Mieterhöhung nach § 558 BGB wird nur wirksam, wenn der Mieter zustimmt. Ist die Mieterhöhung ordnungsgemäß, hat der Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung. Wird sie dennoch verweigert, kann der Vermieter sie einklagen. Daraus ergibt sich, dass Handlungsbedarf für Mieter besteht, denen eine Mieterhöhung nach § 558 BGB zugeht.

Wenn das Mieterhöhungserlangen in Ordnung ist: Erteilen Sie bis Ende des 2. Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungserlangens Ihre Zustimmung schriftlich. Andernfalls riskieren Sie eine Zustimmungsklage des Vermieters. Mit Beginn des 3. Kalendermonats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung müssen Sie dann die neue Miete zahlen.

Wenn Sie Zweifel an der Berechtigung der Mieterhöhung haben: Suchen Sie baldmöglichst nach Erhalt des Mieterhöhungserlangens eine Mieterberatung auf. Stellt sich heraus, dass die Mieterhöhungserklärung formal unwirksam ist, können Sie schweigen und die bisherige Miete weiterzahlen.

Stellt sich heraus, dass die Mieterhöhungserklärung der Höhe nach teilweise unbegründet ist, sollten Sie dem Mieterhöhungserlangen in entsprechendem Umfang **teilweise zustimmen**.

Achtung: Das Zustimmungserfordernis gilt nicht bei den beiden anderen Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 559 BGB (Modernisierungszuschlag) und § 560 BGB (Betriebskostenerhöhung). Diese Mieterhöhungserlangen werden auch ohne Zustimmung fällig, wenn sie ordnungsgemäß geltend gemacht wurden und berechtigt sind.

Wann ist die höhere Miete zu zahlen?

Wenn der Mieter einer Mieterhöhung ganz oder teilweise zustimmt beziehungsweise von einem Gericht zur Zustimmung verurteilt wird, so hat er die erhöhte Miete nach Ablauf der Überlegungsfrist, also ab dem dritten Monat nach Zugang der schriftlichen Mieterhöhungserklärung, zu zahlen (§ 558 b BGB). Die Verweigerung der Zustimmung zu einem Mieterhöhungserlangen ist kein Kündigungsgrund. Der Vermieter hat also auch kein Recht, den Mieter zu mahnen oder ihm mit Kündigung zu drohen, wenn dieser dem Mieterhöhungserlangen nicht zustimmt und die erhöhte Miete auch nicht zahlt. Stimmt der Mieter einer Mieterhöhungserklärung nicht zu und wird er daraufhin vom Vermieter auf Zustimmung verklagt, so kann der Vermieter bei rechtskräftiger Verurteilung des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach Rechtskraft des Urteils das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter wegen der inzwischen angelaufenen Mietrückstände in Zahlungsverzug ist (vgl. § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB). Der Mieter hat also auch nach Ausschöpfung des Rechtsweges immerhin noch zwei Monate Zeit, Rückstände aus einer nicht anerkannten Mieterhöhung auszugleichen.

Klagefrist

Wenn der Mieter innerhalb der Überlegungsfrist nicht zustimmt, ist der Vermieter berechtigt, innerhalb von weiteren drei Monaten auf Zustimmung zu klagen (§ 558 b Abs. 2 BGB). Unterlässt der Vermieter es, eine Zustimmungsklage zu erheben, wird das Mieterhöhungserlangen gegenstandslos. Nach Ablauf der Klagefrist hat der Vermieter also nur die Möglichkeit, ein erneutes Mieterhöhungserlangen zu stellen, das dann wiederum erneut die Überlegungsfrist für den Mieter in Gang setzt.





2. Mieterhöhung wegen Modernisierung (§§ 559 - 559 b BGB)

Hat ein Vermieter den vermieteten Wohnraum modernisiert, so darf er eine Mieterhöhung verlangen (vgl. § 559 Abs. 1 BGB).

Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Mieterhöhung führen können, sind bauliche Veränderungen,

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden und
- die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a BGB sind.

Der Vermieter darf nach Modernisierung eine Erhöhung der jährlichen Miete um 8 % der anteilig auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten verlangen.

Daneben ist die Kappungsgrenze für modernisierungsbedingte Mieterhöhungen von 3 Euro/Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren einzuhalten. Betrug die Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro/Quadratmeter, so sinkt die Kappungsgrenze auf 2 Euro/Quadratmeter (Abs. 3 a des § 559 BGB).

Daneben gibt es mit § 559 e BGB eine Sondervorschrift für die Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage.

Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 13*.

3. Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB)

Betriebskosten sind ein wesentlicher Faktor der Bewirtschaftungskosten eines Hauses und haben deshalb regelmäßig Auswirkungen auf die Miethöhe.

Zu den Betriebskosten zählen im Wesentlichen:

- Laufende öffentliche Lasten eines Grundstücks
- Wasserversorgung und Entwässerung,
- Straßenreinigung und Müllabfuhr,
- Schornsteinreinigung,
- Hauswart,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Hausbeleuchtung,
- Gartenpflege,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Gemeinschaftsanlagenanlage,
- Betrieb eines Personenaufzuges,

- Betrieb der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage.

Neben der Erhöhung der Kaltmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete können die Betriebskosten zum Anstieg der Mietbelastung führen (vgl. § 556 Abs. 1 BGB). Dies kann grundsätzlich auf drei Arten geschehen:

- Betriebskosten werden in Form einer monatlichen Vorauszahlung, über die einmal jährlich abzurechnen ist, erhoben (Betriebskostenumlage nach § 556 Abs. 3 BGB).
- Es wird eine Betriebskostenpauschale mit Erhöhungsvorbehalt mietvertraglich vereinbart (§ 560 Abs. 1 BGB).
- Bei Mietvertragsabschlüssen **vor dem 1.9.2001**: Betriebskosten können Bestandteil der Kaltmiete (sogenannte Bruttokaltmiete) sein; die jeweils tatsächlich entstandenen Betriebskostenerhöhungen können auf die Mieter abgewälzt werden (Betriebskostenerhöhung nach Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB i.V.m. § 560 BGB).

Welche der Möglichkeiten zur Anwendung kommt, richtet sich allein nach der mietvertraglichen Vereinbarung. Die Einzelheiten enthalten *Info Nr. 85* und *Info Nr. 86*.

4. Einvernehmliche Mieterhöhung (§ 557 Abs. 1 BGB)

Nicht selten unterbreiten Vermieter in ihren Mieterhöhungsverlangen das Angebot einer „einvernehmlichen“, „formlosen“ Mietzinsanpassung, welche angeblich für den Mieter günstiger als eine „förmliche“ Mieterhöhung nach § 558 BGB sein soll. Prüfen Sie genau, ob dieses Angebot tatsächlich vorteilhaft ist! § 557 Abs. 1 BGB erlaubt, dass sich die Mietvertragsparteien einverständlich - ohne Rücksicht auf Mietspiegel und Kappungsgrenze - auf eine Mietanhebung einigen können.

Dies bedeutet aber: Wer einmal auf das Angebot des Vermieters eingegangen ist und der Mietanpassung zugestimmt hat, ist an diese Erklärung gebunden und muss den neuen höheren Betrag künftig zahlen, auch wenn diese Erhöhung nach dem Mietspiegel überhaupt nicht zulässig gewesen wäre.

Weiteres entnehmen Sie bitte *Info Nr. 160*.

5. Staffelmiete (§ 557 a BGB)

Häufig werden Mietern beim Vertragsabschluss sogenannte Staffelmietvereinbarungen angeboten, wonach sich der Mietzins innerhalb eines bestimmten Zeitraumes in betragsmäßig festgelegten Stufen auf einen bestimmten Betrag erhöht. Die Obergrenzen des § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete und Kappungsgrenze) müssen bei einer wirksamen Staffelmietvereinbarung nicht eingehalten werden. Deshalb sind Staffelmietvereinbarungen in der Regel für Vermieter von besonderem wirtschaftlichen Interesse.





Die Wirksamkeitsvoraussetzungen einer Staffelmietvereinbarung entnehmen Sie bitte dem *Info Nr. 54*.

6. Indexmiete (§ 557 b BGB)

§ 557 b BGB erlaubt die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel, die die Miete an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bindet.

Die weiteren Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 55*.

7. Mietzinsfestsetzung bei Mietvertragsabschluss

Anlässlich des Mietvertragsabschlusses im preisfreien Wohnungsbau kann im Grundsatz die sogenannte Marktmiete verlangt werden, also die Miete, die sich nach Angebot und Nachfrage bestimmt.

Seit dem 1.6.2015 gilt jedoch in Berlin - und vielen weiteren Gemeinden Deutschlands - die so genannte „**Mietpreisbremse**“ der §§ 556 d ff. BGB (siehe hierzu das *Info Nr. 169*). Diese regelt, dass im Grundsatz (leider gibt es Ausnahmen) bei der Wiedervermietung einer Wohnung der Vermieter als zulässige Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent fordern darf.

Lesen Sie zu den Einzelheiten unser *Info Nr. 169* und *Info Nr. 166*.

8. Unzulässige Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG)

Nach § 5 Abs. 2 Satz 1 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) ist eine Mietpreisüberhöhung - bei allen Mieterhöhungen oder Mietpreisvereinbarungen - gegeben, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete (siehe oben Punkt 1.) um 20 % - in Ausnahmefällen sogar 50 % - überschritten wird (so genannte „**Wesentlichkeitsgrenze**“). Darüber hinaus muss diese hohe Miete unter „**Ausnutzen eines geringen Angebotes**“ erzielt worden sein. Hierfür ist der Mieter beweispflichtig. (Rechtsberatung!)

Lesen Sie zu den Einzelheiten unser *Info Nr. 21*.

9. Weitere wichtige Regeln für die Mieterhöhung

Ausschluss der Mieterhöhung (§ 557 Abs. 3 BGB)

Wenn eine Mieterhöhung zugeht, sollte zuerst geprüft werden, ob für die Wohnung nicht vielleicht Mieterhöhungen generell ausgeschlossen sind. Der Ausschluss oder die Beschränkung einer Mieterhöhung können sich entweder aus

einer Vertragsvereinbarung oder aus besonderen Umständen ergeben (vgl. § 557 Abs. 3 BGB).

Beispielhaft seien folgende Ausschlussgründe genannt:

- vertraglicher Ausschluss, zum Beispiel als Gegenleistung für eine vom Mieter vorgenommene Modernisierung der Wohnung;
- Vereinbarung einer Gefälligkeitsmiete, zum Beispiel unter Freunden;
- gesetzlicher Ausschluss bei Staffelmietvereinbarungen: Andere als die vereinbarten Mieterhöhungen sind - abgesehen von Betriebskostenerhöhungen - ausgeschlossen;
- teilweiser Ausschluss von Mieterhöhungen auf Grund öffentlicher Förderung von Baumaßnahmen (Vertrag zwischen Investitionsbank Berlin und Eigentümer/Vermieter zugunsten des Mieters und nach § 558 Abs. 5 BGB).

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:

- Das Mieterhöhungsverlangen muss in Textform gestellt werden. **§ 126 b BGB [Textform]** lautet: „*Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden.*“
- Bei mehreren Vermietern müssen sämtliche Vermieter als Absender der Mieterhöhung ersichtlich sein.
- Sofern ein Verwalter erstmals (!) Absender der Mieterhöhung ist oder zwischenzeitlich ein Verwalterwechsel stattgefunden hat, muss dem Mieterhöhungsverlangen eine Vollmacht zur Vornahme von Mieterhöhungen beigefügt sein. Andernfalls können Sie durch unverzügliche Zurückweisung der Mieterhöhung diese wegen fehlender Vollmacht unwirksam machen (vgl. §174 BGB).
- Bei mehreren Mietern muss die Mieterhöhung 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.

10. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Mieterhöhungen (§ 561 BGB)

Zum Ausgleich für die Rechte des Vermieters auf Mieterhöhungen billigt das Gesetz dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu (vgl. 561 BGB). Lediglich nach Abwälzung erhöhter Betriebskosten hat der Mieter kein Sonderkündigungsrecht.

Einzelheiten in *Info Nr. 22*.

