



Fehler der Vermieter

1. Fall (Vermieterfehler)

Das Erhöhungsverlangen richtet sich nicht an alle Mietvertragsparteien

Es wird beispielsweise übersehen, dass ein bereits vor Jahren ausgezogener Mitmieter immer noch Partei des Mietverhältnisses ist.

Mögliche **Rechtsfolgen**:

- Ist **nicht sämtlichen** im Mietvertrag aufgeführten **Mietern** die Mieterhöhungserklärung **zugegangen**, ist die Mieterhöhungserklärung formal unwirksam, der Mieter braucht nicht zu reagieren (OLG Koblenz v. 13.10.1983 - 4 WRE 171/83 -) ...
- ... es sei denn, dass eine **Bevollmächtigungsklausel** im Mietvertrag enthalten ist, wonach eine nur einem Mieter zugegangene Willenserklärung als sämtlichen Mietern zugegangen gilt (Kammergericht v. 25.10.1984 - 8 REMiet 4148/84 -).
- Aber Vorsicht: Rechtsgestaltende Willenserklärungen müssen gegenüber allen Vertragsparteien **abgegeben werden**. Eine Vertragsklausel nach der bei mehreren Mietern sich die Mieter gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen bevollmächtigen, ändert daran nicht. Denn die Mieterhöhung muss auch in diesem Fall **an jeden Mieter adressiert** sein; anderenfalls ist sie formal unwirksam.

Wichtig für vor dem 3.10.1990 geschlossene **Mietverträge in der ehemaligen DDR**: Nach § 100 Abs. 3 des ZGB der DDR wurden bei Ehepaaren beide Mieter, auch wenn nur einer von beiden den Mietvertrag unterschrieben hatte. Dabei bleibt es auch, wenn das Ehepaar nicht mehr zusammenwohnt.



2. Fall (Vermieterfehler) **Ein „Nichtberechtigter“ gibt die Mieterhöhung ab**

Eine neue Hausverwaltung als Vertreterin des vermietenden Eigentümers gibt die Mieterhöhungserklärung in eigenem Namen ab.

Folgen:

➔ Das Mieterhöhungsverlangen ist **unwirksam**, wenn die Hausverwaltung des Vermieters Zustimmung zu einer Mieterhöhung **in eigenem Namen** verlangt (z.B., wenn der Verwalter unter eigenem Briefkopf und unter Angabe seines Absenders ohne Hinweis auf eine Vertreterstellung die Mieterhöhung erklärt).

➔ Es besteht allerdings ein **großes Prozessrisiko**. Denn im Einzelfall kann es ausreichen, wenn sich der Vertretungswille **aus den Umständen ergibt**. Das Mieterhöhungsverlangen eines Hausverwalters wird nämlich im Zweifel nicht im eigenen Namen, sondern im Namen des Vermieters erklärt.

- Mieter können in einem solchen Fall nur dann untätig bleiben, wenn sie ihr bisheriges Mietverhältnis (Schriftverkehr!) ergebnislos auf Umstände abgeklopft haben, aus denen sich eine Vertretungsmacht der (neuen) Hausverwaltung ergibt.
- Auf jeden Fall sollten Mieter die vollmachtlose Erklärung einer neuen Hausverwaltung nach **§ 174 BGB** unverzüglich zurückweisen. Folge: Die Mieterhöhung wird spätestens dadurch unwirksam.



3. Fall (Vermieterfehler)

Vermieter kennt § 558 a Abs. 3 BGB nicht

Bei der Begründung der Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen „vergisst“ der Vermieter, das vorhandene Mietspiegelfeld anzugeben.

Hintergrund:

- Will der Vermieter die Mieterhöhung mit **Vergleichswohnungen** begründen, muss er gleichwohl im Zustimmungsverlangen auf den entsprechenden (niedrigeren) Wert des **qualifizierten Mietspiegels** hinweisen (§ 558 a Absatz 3 BGB),
- sofern nicht das entsprechende Feld des Berliner Mietspiegel ein Leerfeld oder „Sternchenfeld“ ist.

Folge:

Unterbleibt dieser Hinweis, bzw. fehlt eine Begründung für die Nichtanwendbarkeit des qualifizierten Mietspiegels auf die betreffende Wohnung, so ist das Mieterhöhungsverlangen **formell unwirksam**.



4. Fall (Vermieterfehler)

Fehlende Drittmittelabzüge (§ 558 Abs. 5 BGB)

Mieter in Altbauten, die in den vergangenen Jahren mit öffentlichen Mitteln modernisiert wurden, wundern sich nicht selten, dass der Vermieter bei der Mieterhöhung mit dem Mietspiegel die öffentlichen Mittel nicht berücksichtigt, bzw. nicht erwähnt.

Die Folge dieser Unterlassung ist für Vermieter drastisch: Die gesamte Mieterhöhung ist **unwirksam** (BGH v. 25.2.2004 - VIII ZR 116/03 -; BGH v. 23.6.2004 - VIII ZR 285/03 -). Der Mieter (wenn er denn Bescheid weiß) kann die Mieterhöhung ignorieren.

Zum Hintergrund: Durch die in § 558 Abs. 5 BGB angeordnete Anrechnung der Drittmittel soll erreicht werden, dass bei einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete Leistungen aus öffentlichen Haushalten in jedem Fall dem Mieter zugute kommen.

Wichtige **Ausnahmen** von diesem Grundsatz:

- Die öffentliche Förderung betraf ausschließlich Instandsetzungsmaßnahmen.
- Die öffentliche Förderung ist abgelaufen.

Problem: Woher soll ein Mieter wissen, dass die Drittmittel zwischenzeitlich zurückgezahlt oder „verbraucht“ sind und eine Angabe zu Recht nicht mehr erfolgen muss?

→ Da er das nicht wissen kann, sollte er während der Zustimmungsfrist beim Vermieter nachfragen. Erhält der Mieter keine oder nur eine unzureichende Antwort vom Vermieter, ist er berechtigt, seine Zustimmung zur Mieterhöhung zu verweigern. Er gibt in einem solchen Fall keinen Anlass zur Erhebung der Zustimmungsklage.



5. Fall (Vermieterfehler) **Angabe eines falschen Mietspiegelfeldes**

Der Vermieter nimmt zur Begründung seines Zustimmungsverlangens Bezug auf ein für den Mieter ungünstigeres Mietspiegelfeld, in das die Wohnung nicht einzuordnen ist...

... entweder weil er die Eingruppierungsparameter (Alter, Größe, Lage und Ausstattung) nicht kennt oder
... weil er es „mal versuchen will“.

Die Folgen:

→ Ein Mietspiegelfeld muss entweder bezeichnet (angekreuzt) werden oder aber es muss die Wohnung in der Mieterhöhungserklärung derart genau beschrieben werden, dass das zutreffende Mietspiegelfeld unschwer vom Mieter aufgefunden werden kann (BGH v. 12.12.2007 - VIII ZR 11/07 -).

→ Die Angabe eines **falschen** Mietspiegelfeldes macht die Mieterhöhung (ggf.) nur materiell (teilweise) unbegründet, nicht aber formell unwirksam (BGH v 11.3.2009 - VIII ZR 316/07 -).

Der Mieter darf nicht untätig bleiben, sondern muss die Mieterhöhung anhand des **tatsächlich einschlägigen** Mietspiegelfeldes überprüfen und gegebenenfalls Teilzustimmung erklären.



6. Fall (Vermieterfehler) **Falsche Einordnung der Wohnung innerhalb des Mietspiegelfeldes**

Dem Vermieter ist nicht bekannt, dass der Mieter bestimmte wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale vorgenommen und finanziert hatte.

Beispielsweise geht der Vermieter davon aus, dass die **komplette Einbauküche** als (einziges) wohnwerterhöhendes Merkmal im Sinne der Merkmalgruppe 2 zu bewerten ist. Im Mieterhöhungsschreiben weist er den Mieter ausdrücklich darauf hin („... 20% über dem Mittelwert wegen Einbauküche...“).

Der Vermieter übersieht dabei jedoch, dass die Küche vom Mieter eingebaut und finanziert worden ist.

Solche „Versehen“ kommen häufig nach Vermieterwechsel vor, wenn die Mietunterlagen dem Erwerber nicht vollständig vom Veräußerer übergeben wurden.

Die Folgen:

- Der Fehler des Vermieters macht die Mieterhöhung zwar nicht formell unwirksam,
- der Mieter darf aber den 20prozentigen Zuschlag zum Mittelwert des Mietspiegels ignorieren und das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters insoweit reduzieren (ggf. Teilzustimmung erteilen).

- Für ein wirksames Mieterhöhungsverlangen sind **keine Ausführungen zur Spanneneinordnung** erforderlich
- **Falsche Ausführungen** schaden dem Vermieter allerdings nur, wenn der Mieter dies bemerkt und seine Zustimmung entsprechend verweigert.



7. Fall (Vermieterfehler) **Zugrundelegung einer falschen Mietstruktur**

Dem Vermieter ist nicht bekannt, dass mietvertraglich eine **Bruttokaltmiete (= Miete inklusive der kalten Betriebskosten)** vereinbart ist und er begründet sein Erhöhungsverlangen mit dem **Berliner Nettomietspiegel**.

Rechtslage:

Ein Mieterhöhungsverlangen für eine Bruttomiete setzt bei Bezugnahme auf einen Netto-Mietspiegel die Umrechnung auf die Nettomiete durch Angabe der **aktuellen** und **konkreten Betriebskosten** voraus.

Folgen:

- Benennt der Vermieter **überhaupt keine Betriebskosten**, um die Vergleichbarkeit herzustellen, ist das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam.
- Die Angabe eines **pauschalen** (durchschnittlichen) **Betriebskostenanteils** (Mietspiegel-Werte) im Erhöhungsverlangen führt indessen nicht zu dessen Unwirksamkeit bereits aus formellen Gründen (BGH v. 12.7.2006 - VIII ZR 215/05 -).

Um die vom Vermieter zur Umrechnung einer Brutto- in eine Nettomiete vorgetragenen konkret auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten beurteilen zu können, steht dem Mieter ein → **Einsichtsrecht** in die zugrundeliegenden Unterlagen zu (LG Berlin v. 28.2.2006 - 63 S 354/05 -).



8. Fall (Vermieterfehler) **Gesonderte Ausweisung von Modernisierungszuschlägen**

Der Vermieter vergleicht die Nettomiete des Mietspiegels mit einer um Modernisierungszuschläge bereinigten Grundmiete. Dies führt dazu, dass der Mieterhöhungsspielraum in Höhe der Modernisierungszuschläge ansteigt.

Rechtslage nach BGH v. 10.10.2007 - VIII ZR 331/06 -:

→ Der Modernisierungszuschlag nach § 559 BGB wird ab Fälligkeit Teil der Miete und ist deshalb bei späteren Mieterhöhungen aufgrund § 558 BGB nicht mehr getrennt von der Miete in Ansatz zu bringen.

→ Es handelt sich beim Modernisierungszuschlag gemäß § 559 BGB nicht um einen zusätzlich zur Miete zu zahlenden Betrag, wie ihn etwa die Nebenkostenvorauszahlungen darstellen, sondern um einen Bestandteil der Grundmiete.

Allerdings führt dieser „Fehler“ des Vermieters **nicht zur formellen Unwirksamkeit** des Mieterhöhungsbegehrens. Das Mieterhöhungsbegehren ist jedoch unbegründet, soweit die begehrte Miete unter Hinzurechnung der früheren Mieterhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt.

→ Mieter muss ggf. insoweit **Teilzustimmung** erteilen!



Missverständnisse der Mieter

9. Fall (Mietermissverständnis)

Die Drohung mit der Zustimmungsklage

In der Mieterhöhungserklärung einer Wohnungsbaugesellschaft heißt es: „*Sollten wir bis zum 31.10.2011 Ihre schriftliche Zustimmung nicht erhalten haben, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir eine Klage auf Zustimmung einreichen werden...*“ Der Mieter ist empört und fühlt sich genötigt.

Die oben zitierte Floskel fehlt so gut nie bei einer Mieterhöhung. Viele Mieter werden durch den Hinweis auf das Gericht eingeschüchtert. Sie meinen, ein Anzweifeln der Vermieterforderung sei sinnlos, weil dann sowieso eine Zustimmungsklage auf sie niedergehe. Dies ist natürlich so nicht richtig. Der Vermieter kann nach § 558 b Absatz 2 BGB nur dann *erfolgreich* vor Gericht auf Zustimmung klagen, wenn er einen Anspruch auf die Zustimmung des Mieters hat. Fehlt dieser, weil die Mieterhöhung formell unwirksam oder aber materiell teilweise unberechtigt ist, wird er eine dennoch erhobene Klage verlieren.

Der Berliner Mieterverein rät daher in diesem Zusammenhang:

- Lassen Sie sich nicht einschüchtern! Nehmen Sie Ihre Rechte wahr!
- Schließen Sie gegen die finanziellen Risiken einer Zustimmungsklage rechtzeitig eine Rechtsschutzversicherung ab. Oder besser: Treten Sie in den **Mieterverein** ein.
- Mieter sollten baldmöglichst nach Erhalt der Mieterhöhungserklärung eine **Mieterberatung** aufsuchen.
- Stellt sich heraus, dass die Mieterhöhungserklärung **formal unwirksam** ist, brauchen die Mieter nichts zu tun. Sie sollten schweigen und die bisherige Miete weiter zahlen.
- Stellt sich heraus, dass die Mieterhöhungsforderung der Höhe nach **teilweise unbegründet** ist, sollte dem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters in entsprechendem Umfang teilweise zugestimmt werden.



10. Fall (Mietermissverständnis) **Zurückbehaltungsrecht bei Mängeln an der Mietwohnung**

Eine häufige Mieterfrage lautet: „Bin ich berechtigt einem Mieterhöhungsverlangen nach dem Berliner Mietspiegel 2011 nicht zuzustimmen, wenn meine Wohnung einige erhebliche noch immer nicht behobene Mängel (Wasserflecken an den Wänden und Decken, zugige Fenster) aufweist?“

Die Meinung, dass man die Zustimmung zur Mieterhöhung solange verweigern könne (juristisch: zurückbehalten), wie die Wohnung mit (behebaren) Mängeln behaftet sei, ist angesichts des trostlosen Instandhaltungszustandes vieler Häuser nur allzu verständlich. Allerdings teilt die Rechtsprechung (Rechtsentscheid des OLG Frankfurt v. 29.7.1999 - 20 REMiet 1/96 -) diese Ansicht nicht:

Bei Vorhandensein behebbarer Mängel steht dem Mieter zwar ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich des Mietzinses, nicht aber hinsichtlich der Zustimmung zur Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB zu. Das bedeutet: Bei Mängeln an der Mietwohnung, die zur Mietminderung berechtigen, kann der Mieter deswegen nicht seine Zustimmung zur Mieterhöhung verweigern. Er kann aber die erhöhte Miete zurückbehalten bzw. Miete mindern, solange der Mangel anhält. Fazit: Das, was Mieter eigentlich in diesen Fällen wollen, tritt wirtschaftlich auch ein. Sie müssen nur das Verfahren beachten (erst Zustimmung erklären, dann Mietzahlung zurückbehalten). Wer sich daran nicht hält, riskiert eine für ihn sinnlose Zustimmungsklage mit der entsprechenden Prozesskostenlast.

Behebbarer Mängel sind keine wohnwertmindernden Ausstattungsmerkmale. Behebbarer Mängel gelten im Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558 ff. BGB als nicht vorhanden.



11. Fall (Mietermissverständnis) **Die vorgegebene „verbindliche“ Spanneneinordnung durch den Vermieter**

Die Wohnungsbaugesellschaft legt schon in der Mieterhöhungserklärung selbst ihre Einschätzung von der Eingruppierung innerhalb der Mietzinsspanne des Mietspiegelfeldes offen und erklärt, dass sie auf einen Wert von 60% über dem Mittelwert des Feldes J2 kommt, mithin auf 5,39 €/m². Der Mieter ist beeindruckt und stimmt zu.

Das könnte ein Fehler gewesen sein. Denn auch wenn der Vermieter eine detaillierte Einschätzung des Wohnwertes abgibt, sollte der Mieter dies nicht unkritisch hinnehmen. Schließlich besteht die Möglichkeit, dass die Einschätzung des Vermieters falsch ist.

Deshalb empfiehlt der Berliner Mieterverein in jedem Fall:

→ Mieter sollten unabhängig von der Eingruppierung der Wohnung durch ihren Vermieter selbständig eine solche Einschätzung anhand der „**Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung**“ vornehmen. Fällt das Ergebnis dieser Einschätzung günstiger aus, als die vermietetseitige Eingruppierung, sollte der Mieter bis zu dem von ihm für richtig befundenen Wert eine **Teilzustimmung** erklären.

Im Prozess stellt sich dann die Rechtslage wie folgt dar: Grundsätzlich gibt der **Mittelwert** des jeweiligen Mietspiegelfeldes den ortsüblichen Mietzins für die betreffende Wohnung an. Will der Vermieter über den Mittelwert hinausgehen, so muss er - bei Bestreiten des Mieters - die wohnwerterhöhenden Merkmale substantiiert darlegen, ansonsten ist seine Zustimmungsklage insoweit unbegründet.

Meint der Mieter, dass nicht einmal der Mittelwert die zutreffende Miete für die Wohnung wiedergibt, so muss er seinerseits wohnwertmindernde Merkmale substantiiert darlegen. Bei sog. „Bruchbuden“ ist es durchaus möglich, dass der maßgebliche Mietzins noch unter dem **Unterswert** des entsprechenden Mietspiegelfeldes liegt.



12. Fall (Mietermissverständnis)

Der Oberwert als vermeintliche ortsübliche Miete

Der Vermieter begründet sein Zustimmungsverlangen unter Berufung auf das Mietspiegelfeld L2 und verlangt vom Mieter Zustimmung auf den dort ausgewiesenen Oberwert von 7,34 €/m². Auf die telefonische Nachfrage des Mieters, warum der Oberwert einschlägig sein solle, verweist der Vermieter „auf das Gesetz“, und zwar auf § 558 Abs. 4 Satz 1 BGB:

§ 558 a Abs. 4 Satz 1 BGB: Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt.

Bei der Begründung mit dem Mietspiegel erlaubt § 558 a Abs. 4 Satz 1 BGB, dass die Bezugnahme auf den Oberwert für eine formal ordnungsgemäß begründete Mieterhöhung in jedem Falle ausreicht.

Hieraus erwächst nun ein häufiges „Mietermissverständnis“:

Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen unter Bezugnahme auf den Oberwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes, ist die Mieterhöhung zwar 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, wird der maßgebliche ortsübliche Mietzins für die betreffende Wohnung nach Klageerhebung durch den Vermieter im **Zustimmungsprozess** vom Gericht festgestellt.

Nicht jede **formal ordnungsgemäß** begründete Mieterhöhung verpflichtet den Mieter zur Zustimmung. Die formale Begründung ist nur die 3. von 5 Zustimmungsvoraussetzungen. Der Rat zur **Teilzustimmung** (wie oben unter 11. empfohlen) gilt auch hier.



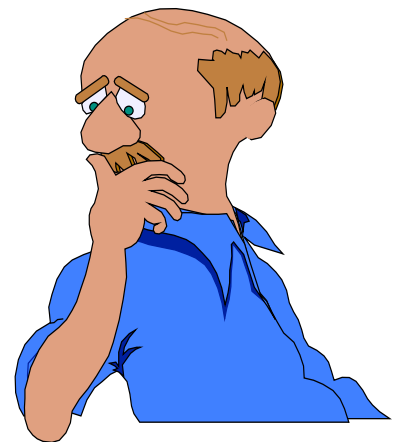
Die *formal* korrekte... aber *materiell* fehlerhafte Mieterhöhung

Beispiel (Marzahner Plattenbau; Mietspiegel 2011)

Mieter zahlt derzeit	6,50 €/m ² (seit drei Jahren unverändert)
Mieterhöhungsverlangen auf	7,80 €/m ² (Mietspiegelfeld C 10 des Mietspiegel 2011; Ausschöpfung der 20%igen Kappungsgrenze)
ortsübliche Miete	6,94 €/m ² (20% über dem Mittelwert)



Was macht der Mieter?



1. Mieter ignoriert die Mieterhöhung.

→ falsch!

(In einem möglichen Zustimmungsprozess wird der Mieter zur Zustimmung auf 6,94 €/m² verurteilt und er trägt einen Teil der Prozesskosten (anteilig ca. 30 %).

2. Mieter stimmt dem geforderten Betrag von 7,80 €/ m² zu.

→ falsch!

(Mieter ist an diese Zustimmung gebunden, auch wenn er später erfährt, dass er 0,86 €/m² über der ortsüblichen Miete zahlt und nicht hätte zustimmen müssen.)

3. Mieter erklärt Teilzustimmung in Höhe von 0,44 €/m².

→ Bravo!

(Mieter zahlt keinen Cent mehr, als er müsste. In einem möglichen Zustimmungsprozess wird der weitergehende Klageantrag des Vermieters als unbegründet abgewiesen. Der Mieter zahlt keine Prozesskosten.)



Mieter müssen zwei Arten von Fehlern unterscheiden: *formelle und materielle Fehler*

Formelle Fehler machen die Mieterhöhung unwirksam. Sie ist dann so zu behandeln, als ob sie nie abgegeben worden wäre.

Folge → Der Mieter braucht nicht zu reagieren und zahlt einfach die alte Miete weiter. Eine vom Vermieter erhobene Zustimmungsklage würde als unzulässig abgewiesen werden.

Beispiele für formelle Fehler:

- Fehlende Unterschrift
- Abgabe der Mieterhöhung durch (noch) Nichtberechtigten
- Keine Begründung für Ortsüblichkeit, also keine Bezugnahme auf Mietspiegel, Gutachten oder Vergleichswohnungen
- Nichteinhaltung der Jahressperrfrist

→ Formell fehlerhafte Mieterhöhungen darf der Mieter ignorieren!

Materielle Fehler machen das Mieterhöhungsverlangen nicht gänzlich unwirksam. Das Zustimmungsverlangen ist lediglich der Höhe nach (teilweise) unbegründet. Hier darf der Mieter nicht schweigen, sondern er muss eine → Teilzustimmung erklären. Anderenfalls riskiert er teilweise mit den Prozesskosten bei einer Zustimmungsklage belastet zu werden.

Beispiele für materielle Fehler:

- Überschreiten der ortsüblichen Miete (falsche Mietspiegeleingruppierung)
- Überschreiten der 20%igen Kappungsgrenze

→ Materiell fehlerhafte Mieterhöhungen muss der Mieter überprüfen und er muss ggf. teilweise zustimmen!