

Mietverträge sind Vereinbarungen, die keine einmalige Erbringung einer Leistung und ihrer Gegenleistung, sondern auf beiden Seiten immer wiederkehrende Verpflichtungen vorsehen.

Dabei wird davon ausgegangen, dass im Laufe der – unter Umständen sehr lange andauernden – Vertragslaufzeit die Leistung und Gegenleistung sowie deren Angemessenheit auf beiden Seiten konstant ist.

Der Mieter hat Anspruch darauf, dass der Vermieter den Wert der Wohnung auf dem zu Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Niveau hält. Der Vermieter hat Anspruch darauf, dass der Mieter bereit ist, eine höhere Miete zu zahlen, wenn sich der Marktpreis für solche Wohnungen in der Lage zu seinen Gunsten verändert.

Im Falle eines Gewerbemietvertrages steht dem Vermieter die Möglichkeit einer Kündigung und anschließender Neuverhandlung des Preises zur Verfügung, sodass eine gesonderte Regelung für die Anpassung der Miethöhe nicht erforderlich ist.

Im Wohnraummietrecht jedoch besteht für den Vermieter keine Möglichkeit der ordentlichen Kündigung (außer im Ausnahmefall des Eigenbedarfs), sodass er ohne Regelungen zur Anpassung der Miethöhe keine Möglichkeit hätte, die Miete auf eine zeitgemäße Höhe zu bringen. Daher ist im BGB (§ 558 [Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete]) (früher Miethöhegesetz) geregelt, wie eine Mieterhöhung abläuft.

Zunächst ist festzuhalten, dass ein Mietvertrag ein zweiseitiges Rechtsgeschäft ist, also auf zwei gegenseitig abgegebenen Willenserklärungen basiert. Daher können auch im Laufe des Mietverhältnisses Änderungen nur auf der Basis gegenseitiger Erklärungen vorgenommen werden.

Der Vermieter kann also dem Mieter nicht einfach mitteilen, dass sich die Miete erhöht und damit die Vertragsbedingungen einseitig ändern. Der Mieter hingegen ist nicht frei in seiner Entscheidung, ob er der Bitte des Vermieters nach Anpassung der Miete zustimmt oder nicht.

Der Vermieter muss hier den Anfang machen und seine Willenserklärung (eine höhere Miete haben zu wollen) dem Mieter übermitteln. Diese Willenserklärung ist das Mieterhöhungsverlangen. Der Mieter hat die Pflicht, dem Wunsch des Vermieters zu entsprechen, also zuzustimmen, wenn dieser einen Anspruch auf eine Anpassung hat. Dieser Anspruch besteht, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Kaltmiete muss zum Zeitpunkt der begehrten Erhöhung mindestens 18 Monate unverändert gewesen sein.
2. Die ortsübliche Vergleichsmiete muss über derjenigen Kaltmiete liegen, die der Mieter derzeit zu zahlen hat. Mit anderen Worten, der Mieter zahlt derzeit weniger, als durchschnittlich für solche Wohnungen an diesem Standort üblich ist. Die Erhöhung darf nur in einer solchen Höhe vorgenommen werden, dass die neue Miete nicht die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt.
3. Die Erhöhung darf nicht so hoch ausfallen, dass sie im Rückblick der letzten 3 Jahre um mehr als 20% gestiegen ist. Das heißt, dass der Vermieter 20% erhöhen kann (und keinesfalls mehr), wenn er 3 Jahre keine Erhöhung durchgeführt hat, aber z.B. nur 10%, wenn er in dieser Zeit bereits einmal erhöht hat. Diese Begrenzung nennt man ‚Kappungsgrenze‘.
4. In einigen Städten müssen zusätzliche Grenzen einzuhalten, die dort regional im Zuge der sog. „Mietpreisbremse“ festgelegt wurden. Das betrifft meist die Großstädte und Ballungsräume, in denen die Wohnungsknappheit für eine rasante Preisentwicklung sorgt, die der Gesetzgeber mit diesen Regelungen etwas abdämpfen will.

Die Punkte 1, 3 und 4 bringen in der praktischen Anwendung keine Probleme, da sie mathematisch zu beantworten sind und keine Deutungsspielräume aufweisen. Schwieriger umzusetzen ist häufig der Punkt 2.

Der Vermieter, der ein Mieterhöhungsverlangen durchsetzen möchte, ist hinsichtlich seines Vortrages, dass die gegenwärtig erzielte Miete unter dem ortsüblichen Durchschnitt liegt, darlegungs- und beweispflichtig. Die beste Möglichkeit hierzu ist ein aktueller qualifizierter Mietspiegel. Die meisten Städte ab 100.000 Einwohner, manchmal auch kleinere Städte, haben so einen Mietspiegel veröffentlicht. Je mehr Wohnungen dort als Datenbasis ausgewertet worden sind, umso spezifischer lässt sich der Wert der Wohnung nach Baualtersklasse, Einrichtungsmerkmalen, Lage und weiteren Faktoren bestimmen. Mittlerweile geben die Mietspiegel in den meisten Fällen so klare Vorgaben, dass die Zuordnungen und die Preisfindung ohne große Ermessensspielräume möglich sind und daher auch wenig Konfliktpotential bieten.

Problematisch ist es, wenn sich die Wohnung in einem Ort befindet, in dem es keinen Mietspiegel gibt. Dann sieht das BGB weitere Möglichkeiten der Nachweisführung vor. Diese sind in der Praxis aber schwer durchzusetzen. Zum Beispiel könnte ein Vermieter auch den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde nutzen. Was aber ist eine vergleichbare Gemeinde? Reichen Infrastruktur, Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und die Dichte von Erholungs- und Grünflächen aus? Oder sind auch Kulturangebote, Tourismusattraktivität, das Vorhandensein von Umgehungsstraßen, Altersstruktur und Beschäftigungsquoten entscheidend? Diese Entscheidung wird im Ermessen des Gerichtes liegen und beide Parteien werden viele Gründe finden, warum diese Gemeinde vergleichbar bzw. überhaupt nicht vergleichbar ist.

Alternativ können auch Mietdatenbanken genutzt werden, aber auch hier besteht das Problem, dass eine statistisch signifikante Datenmenge eher in großen Städten verfügbar ist, in denen ein Mietspiegel verfügbar ist. Außerdem ist die Auswertung der Daten hier rechtlich anspruchsvoller, da das Erfordernis der Qualifizierung der Daten und ihre preisbildende Relevanz regelmäßig stark vom Ermessen des Vermieters gefärbt ist.

Ebenso kann der Vermieter zur Begründung eines Erhöhungsverlangens ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen anfertigen lassen. Dieses Gutachten kostet in der Regel zwischen 2.000 € und 3.000 €, die nicht dem Mieter weiterberechnet werden können. So macht die Durchsetzung der Erhöhung bei einer oder weniger Wohnungen wirtschaftlich keinen Sinn.

Um dieses Problem zu umgehen, empfehlen wir, in Wohnraummietverhältnissen in Orten, die keinen Mietspiegel veröffentlichen, Indexklauseln in die Mietverträge aufzunehmen. Diese besagen, dass sich die Miete bei einer Erhöhung des amtlichen Verbraucherpreisindex die Miete ebenso (oder anteilig) erhöht. Solche Klauseln sind eher in Gewerbemietverträgen gebräuchlich, sind aber in Wohnraummietverhältnissen auch zulässig und sinnvoll.

Abschließend möchten wir noch auf einige Details hinweisen.

Hinsichtlich der oben genannten Punkte 1 und 3 spielen Erhöhungen der Miete in den letzten Jahren aufgrund von Modernisierungsumlagen und Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen keine Rolle. Diese müssen also nicht berücksichtigt werden.

Der Mieter kann auf das Mieterhöhungsverlangen entweder seine Zustimmung oder Ablehnung erteilen oder schweigen. Äußert er sich nicht, ist sein Schweigen gleichbedeutend mit einer Ablehnung. Stimmt er zu, wird die erhöhte Miete zu Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens wirksam. Es liegen also zwischen dem Zugang des Erhöhungsverlangens und dem Inkrafttreten zwei volle Monate. Lehnt er ab, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen, und zwar innerhalb von 3 Monaten nach Ablehnung oder Fristablauf. Gibt das Gericht dem Antrag des Vermieters statt, so wird die erhöhte Miete rückwirkend zu dem Zeitpunkt fällig, zu dem sie inkrafttreten wäre, wenn er zugestimmt hätte.

Die Zustimmung zur Mieterhöhung kann durch den Mieter nur vorbehaltlos erklärt werden. Die Zahlung von drei aufeinanderfolgenden erhöhten Beträgen wird als konkludente Zustimmung zum Erhöhungsverlangen gewertet (vgl. BGH VIII ZR 74/16).

Der Mieter verhält sich nicht vertragswidrig, wenn er dem Erhöhungsverlangen nicht zustimmt. Er hat zwar, wenn er im anschließenden Gerichtsverfahren unterliegt, die Kosten des Verfahrens zu tragen, aber die Pflicht, die erhöhte Miete zu zahlen entsteht entweder mit Zustimmung (ab dem Monat des Inkrafttretens) oder mit Rechtskraft des gerichtlichen Urteils. Es versteht sich von selbst, dass eine außerordentliche Kündigung des Vermieters wegen der Ablehnung nicht in Frage kommt. Das Recht zur Mieterhöhung kann unter Umständen bei gefördertem Wohnraum ausgeschlossen sein, wenn die Miethöhe im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.