

Beck'sches Formularbuch Mietrecht

6., überarbeitete und erweiterte Auflage 2020

ISBN 978-3-406-73150-1

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

**IV. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
§ 558 BGB****1. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines einfachen
Mietspiegels, § 558c BGB**

.....

(Rechtsanwalt)

an

.....

(Mieter)

Sehr geehrte(r)³

ich zeige Ihnen hiermit an, dass ich die Interessen Ihres Vermieters,⁴, vertrete. Das Original der auf mich lautenden Vollmacht, wodurch ich berechtigt bin, die nachfolgenden Erklärungen abzugeben, füge ich diesem Schreiben bei.

Sie bewohnen im Hause meines Mandanten seit nunmehr 10 Jahren die im 2. Obergeschoss rechts gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC, Loggia und dazugehörigem Kellerraum. Mitvermietet ist auch ein Stellplatz vor dem Haus. Für diese Wohnung, die insgesamt 82 Quadratmeter groß ist, zahlen Sie seit mehr als 1 Jahr⁵ eine unveränderte Miete von 600,- EUR und 140,- EUR. Betriebskostenvorauszahlungen.

Mein Mandant hat mich gebeten zu überprüfen, ob die Möglichkeit besteht, die von Ihnen derzeit gezahlte Miete zu erhöhen. Dies ist nach Prüfung der Sach- und Rechtslage der Fall.^{1, 2}

Gemäß⁶ § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Von diesem Recht mache ich hiermit namens und im Auftrage meines Mandanten und unter nochmaliger Bezugnahme auf die beiliegende Vollmacht Gebrauch. Ich bitte Sie um Zustimmung zu einer Miet erhöhung auf 685,- EUR zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung. Ich darf Sie bitten, diese Miete ab [Beginn des 3. Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt] zu zahlen. Die von mir verlangte Miete in Höhe von 685,- EUR übersteigt die ortsübliche Vergleichsmiete nicht.

Ich beziehe mich deshalb auf den Mietspiegel⁷ für nicht öffentlich geförderten Wohnraum im Stadtgebiet von vom Eine Abschrift des Mietspiegels füge ich in der Anlage bei. Aufgrund der im Mietspiegel enthaltenen Angaben ordne ich die von Ihnen bewohnte Wohnung wie folgt ein:

1. Das Haus, in dem sich Ihre Wohnung befindet, wurde im Jahre 1985 bezugsfertig. Es gilt die Baualtersklasse 3.
2. Ihre Wohnung ist 82 Quadratmeter groß, sodass die Gruppe der Wohnungen um 80 Quadratmeter Größe Anwendung findet.
3. Ihre Wohnung ist mit Bad, Heizung und WC ausgestattet. Es gilt die Ausstattungsklasse 2.

4. Die von Ihnen bewohnte Wohnung liegt in einer mittleren Wohnlage. Hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Personennahverkehrsmitteln zur Innenstadt, insbesondere durch die nahe liegende Straßenbahnhaltestelle. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, aber auch Ärzte, Schulen etc sind fußläufig zu erreichen. Besondere, insbesondere ständige Beeinträchtigungen durch Lärm und Schmutz sind nicht vorhanden.

In dem von mir zugrunde gelegten Feld, dieses habe ich in dem beiliegenden⁸ Mietspiegel noch einmal farblich gekennzeichnet, beträgt der Vergleichsmiete zwischen 6,80 EUR – 9,30 EUR pro Monat und Quadratmeter. Die Miete, um deren Zustimmung ich Sie bitte, errechnet sich wie folgt: 82 Quadratmeter × 8,35 EUR = 684,70 EUR, aufgerundet 685,- EUR. Diese Miete übersteigt die ortsübliche Vergleichsmiete aus den vorgenannten Gründen nicht.

Auch die Kappungsgrenze⁹ ist eingehalten. Im Vergleich zu der Miete, die Sie vor 3 Jahren gezahlt haben, beträgt die Erhöhung weniger als 20 %.

Auch das Überschreiten¹⁰ des Mittelwertes ist berechtigt, weil in der von Ihnen gezahlten Miete auch das Recht enthalten ist, den Stellplatz benutzen zu können.

Namens und im Auftrage meines Mandanten darf ich Sie bitten, bis zum Ablauf des übernächsten Monats dieser Mieterhöhung zustimmen¹¹ und die von mir ermittelte Miete von 685,- EUR zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung zu dem oben erwähnten Zeitpunkt, also Beginn des dritten Monats, der auf den Zugang dieses Erhöhungsverlangens folgt, zu zahlen.¹² Stimmen Sie der Mieterhöhung nicht oder nicht in vollem Umfange¹³ zu, dann kann mein Mandant Sie binnen der vom Gesetzgeber genannten Frist auf Zustimmung gerichtlich in Anspruch nehmen.¹⁴

.....

(Rechtsanwalt)¹⁵

The logo for beck-shop.de features the word 'beck' in a bold, black, sans-serif font, followed by 'shop' in a smaller, black, sans-serif font, and '.de' in a smaller, black, sans-serif font. Above the 'o' in 'shop', there are three light red circles of increasing size from left to right. Below 'shop' is the word 'Anmerkungen' in a smaller, black, sans-serif font.

1. Die → Form. C.IV. befassen sich mit dem einseitigen Mieterhöhungsverlangen des Vermieters bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese beruhen alle, was Form und Frist angeht, auf den nachstehenden Anmerkungen. Der Unterschied liegt in der Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete und in der Beschränkung oder Erweiterung der Erhöhungsmöglichkeit bei veränderter Mietstruktur (Inklusiv-/Teilinklusivmiete) oder Anwendung der Kappungsgrenze. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete ist in § 558 Abs. 2 BGB definiert. Diese Miete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraumes für die ortsüblichen Vergleichsmieten, in Kraft seit dem 1.1.2020). Für einen Übergangszeitraum gilt Art. 229 § 50 EGBGB. Für die Dauer von einem Jahr dürfen Mietspiegel noch nach dem vierjährigen Betrachtungszeitraum erstellt werden, wenn der Stichtag vor dem 1.3.2020 liegt. Ebenso dürfen laufende Mietspiegel weiter angewandt werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist unbedingt zu unterscheiden von der „Marktmiete“, also jener Miete, die bei einer Neuvermietung auf Grund der herrschenden Angebots- und Nachfragesituation erzielt werden kann. Die Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete kann nicht verlangt werden, wenn die Miethöhe durch Gesetz festgelegt ist, (Kostenmiete). Allerdings kann der Vermieter einer preisgebundenen Wohnung schon vor dem Ablauf der Bindung vom Mieter Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, die nach Ablauf der Bindung wirksam wird (OLG Hamm NJW 1981, 234; MAH MietR/Flintrop § 23 Rn. 25).

2. Das Recht des Vermieters, einseitig eine Mieterhöhung zu verlangen, ergibt sich aus § 557 Abs. 3 BGB. Durch die Stellung in Abs. 3 hinter den verschiedenen Möglichkeiten der einvernehmlichen Mietabänderung hat der Gesetzgeber zum Ausdruck bringen wollen, dass solche einvernehmlichen Regelungen zu bevorzugen sind und nur, wenn diese nicht zu Stande kommen, dem Vermieter gegebenenfalls durchsetzbare Ansprüche auf Mietanpassung zustehen (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB § 557 Rn. 43). Eine einseitige Mieterhöhung des Vermieters kommt also nicht in Betracht, wenn diese durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich dieser Ausschluss aus den Umständen ergibt. Grundsätzlich kann allein auf Grund der Vereinbarung einer festen Mietzeit (Zeitmietvertrag) noch kein Ausschluss einer Mieterhöhung verbunden sein (OLG Stuttgart NJW-RR 1994, 401). Allerdings können weitere Umstände hinzutreten. So ist beispielsweise in der Vereinbarung einer relativ kurzen Mietzeit wohl die Abrede zu sehen, dass während dieser kurzen Mietzeit keine Mieterhöhung erfolgen soll. Dies soll etwa gelten bei einem Zeitmietvertrag bis zu einer Laufzeit von 3 Jahren (Weitemeyer NZM 2001, 563 (565); *Derleder* NZM 2001, 170 (172)). Wird ein Zeitmietvertrag für längere Zeit geschlossen, wird man darin jedoch nicht einen Vertragswillen des Vermieters sehen, auf Mieterhöhungsverlangen zu verzichten. Auch bei einem befristeten Kündigungsausschluss ist ohne Hinzutreten weiterer Umstände nicht von einem Ausschluss der Mieterhöhung auszugehen. Ansonsten kann es eine Vielzahl von Gründen und Umstände geben, die auf einen Mieterhöhungsverzicht oder eine Beschränkung der Mieterhöhung schließen lassen. Dies können familiäre Gründe sein, Gründe, die aus einer Gefälligkeit folgen, soziale Gründe etc. Jedenfalls bedarf es immer einer sorgfältigen Prüfung im Einzelfall. Während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung und während der Laufzeit einer Indexmietvereinbarung ist eine Mieterhöhung nach § 558 BGB ausgeschlossen, § 557 Abs. 2 BGB, § 557b Abs. 2 S. 3 BGB.

3. Das Mieterhöhungsverlangen ist eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung des Vermieters, die an sämtliche Mieter zu richten ist (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB Vor § 558 Rn. 48 ff., § 558a Rn. 8). Ein nicht an alle Mieter gerichtetes Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam. Dies gilt auch dann, wenn einer der Mieter, etwa nach Trennung, nicht mehr in der Wohnung wohnt. Ein nur an den in der Wohnung verbliebenen Mieter gerichtetes Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB Vor § 558 Rn. 49). Allerdings gibt es auch Ausnahmen. So bleibt ein Mieterhöhungsverlangen wirksam, welches sich nach dem Auszug eines Mitmieters allein an den in der Wohnung zurück gebliebenen Mieter richtet, wenn dieser jahrelang die Miete zahlt und sogar gegenüber der Nebenkostenabrechnung im Jahr des Auszuges eine Berücksichtigung der geänderten Personenzahl reklamiert (BGH NZM 2004, 419). Mehrere Mieter können sich wechselseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen bevollmächtigen. Dies gilt auch dann, wenn diese Bevollmächtigung formularmäßig getroffen wurde (BGH NZM 1998, 22). Diese wechselseitige Empfangsvollmacht bleibt auch bei dem Auszug eines Mieters bestehen, allerdings nur so lange, bis er sie widerruft. Liegt eine Empfangsvollmacht vor, ist die Mieterhöhung zwar an alle Mieter zu richten, jedoch braucht diese Erklärung nur dem zum Empfang bevollmächtigten Mieter zuzugehen. Grundsätzlich wird die Erhöhungserklärung nur dann wirksam, wenn sie dem Mieter zugeht. Den Zugang hat der Vermieter zu beweisen.

4. Auf Vermieterseite muss die Erklärung bei einer Personenmehrheit von allen Vermietern abgegeben werden (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB Vor § 558 Rn. 17 ff.). Die Vermieter können sich wechselseitig oder auch einen Dritten, etwa den Wohnungsverwalter, im Mietvertrag selber zur Abgabe solcher Willenserklärungen bevollmächtigen. Ergibt sich die Vollmacht nicht aus dem Vertrag selber, dann muss die Bevollmächtigung durch Vorlage der Vollmachtsurkunde im Original oder in notariell beglaubigter Form nachgewiesen werden. Handelt für den Vermieter eine Hausverwaltung, dann kann sich die Vertretung des Vermieters durch den Hausverwalter auch aus den Umständen ergeben. In diesen Fällen bedarf es

einer ausdrücklichen Offenlegung der Vertretung und namentlichen Benennung des Vermieters nicht (BGH NZM 2014, 431). Bei einer Vertretung durch einen Rechtsanwalt ist bereits die Vorlage einer Prozessvollmacht nicht unbedingt ausreichend. Aus ihr muss zumindest hervorgehen, dass die Bevollmächtigung die Vornahme einseitig empfangsbedürftiger Willenserklärungen umfasst. Vorsicht ist geboten, wenn eine vorgedruckte Vollmacht verwendet wird, in der alle Anwälte einer Anwaltskanzlei aufgeführt sind. In diesem Falle könnte die Unterschrift des einzelnen Anwalts unter das Mieterhöhungsverlangen als nicht ausreichend angesehen werden und stattdessen die Unterschrift aller in der Vollmacht erwähnten Anwälte verlangt werden (MAH MietR/*Flintrop* § 23 Rn. 35). Ist der Mieter durch frühere Schreiben des Vermieters über die Bevollmächtigung eines Dritten (Verwalter, Rechtsanwalt) informiert, dann erübrigt sich die Beifügung einer Vollmacht (MAH MietR/*Flintrop* § 23 Rn. 33). Bei fehlender oder unzureichender Vollmachturkunde kann der Mieter die Erhöhungserklärung gemäß § 174 BGB zurückweisen, sofern dies unverzüglich erfolgt. Hat der vermietende Eigentümer das Hausgrundstück verkauft, ist er bis zur Umschreibung des Grundstückes im Grundbuch auf den Erwerber noch zur Abgabe der Mieterhöhungserklärung berechtigt. Allerdings kann der Erwerber bereits vor der Umschreibung des Grundstückes auf sich in offener Stellvertretung für den Veräußerer die Mieterhöhungserklärung abgeben (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB Vor § 558 Rn. 47). Auch kann sich der Erwerber von dem Veräußerer gemäß § 185 Abs. 1 BGB ermächtigen lassen, das Mieterhöhungsverlangen im eigenen Namen geltend zu machen (BGH NZM 2008, 283). Ist eine juristische Person der Vermieter, muss ihr vertretungsberechtigtes Organ (Geschäftsführer, Vorstand) die Mieterhöhungserklärung abgeben. In dem Mieterhöhungsverlangen muss die konkrete natürliche Person, die die Erklärung für die juristische Person abgibt, benannt werden, sonst ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam (LG Hamburg NZM 2005, 255).

5. Nach § 558 Abs. 1 BGB kann das Erhöhungsverlangen frühestens gestellt werden, wenn die Miete zu dem Erhöhungszeitpunkt **15 Monate unverändert geblieben** ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann daher frühestens ein Jahr nach Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Allerdings werden Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierungserhöhung) und/oder § 560 BGB (Erhöhung der Betriebskostenpauschale) nicht berücksichtigt. Nach § 558a Abs. 1 BGB ist für das Erhöhungsverlangen Textform ausreichend (wegen der Besonderheiten bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr, gleichbedeutend bei Kündigungsverzicht von mehr als 1 Jahr, → Anm. 11).

6. Gemäß § 558a Abs. 1 BGB hat der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Geschieht dies nicht, ist die Mieterhöhung unwirksam. Dieser Mangel kann in einem anschließenden Zustimmungsprozess, § 558b Abs. 2 BGB, nur gemäß § 558b Abs. 3 S. 1 BGB durch Nachholung der Begründung geheilt werden, was jedoch eine neue Zustimmungsfrist in Lauf setzt.

Bei der Begründung kann sich der Vermieter auf die gesetzlich vorgesehenen Begründungsmittel stützen. Diese gesetzlichen Begründungsmittel sind gemäß § 558 Abs. 2 Nr. 1 BGB: ein einfacher oder qualifizierter Mietspiegel, §§ 558c, 558d BGB; Auskunft aus einer Mietdatenbank, §§ 558a Abs. 2 Nr. 2, 558e BGB; Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB; Benennung von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen, § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB.

Unabhängig davon, auf welches Begründungsmittel sich der Vermieter stützt, muss das Erhöhungsverlangen jedenfalls so begründet sein, dass ein verständiger Mieter dies ohne weiteres verstehen und nachvollziehen kann. Hierzu zählt, dass unmissverständlich zum Ausdruck kommt, dass keine einseitige Erhöhung der Miete, sondern die Zustimmung des Mieters zur begehrten Mieterhöhung verlangt wird (LG Gießen WuM 1996, 557; MAH MietR/*Flintrop* § 23 Rn. 45). Erweckt das Schreiben den Anschein, die Mieterhöhung trete bereits ein auf Grund der einseitigen Erklärung des Vermieters, ist das Mieterhöhungsbegehrten unwirksam. Außerdem muss vor allem die erhöhte Miete be-

tragsmäßig ausgewiesen sein, denn die vom Mieter geschuldete Zustimmung muss sich auf den Endbetrag und nicht auf den Betrag, um den sich die Miete erhöhen soll, beziehen (KG NZM 1998, 68). Nicht unbedingt erforderlich ist die Angabe, ab wann die neue Miete gezahlt werden soll, da sich dies aus dem Gesetz ergibt, jedoch ist der Hinweis schon deshalb hilfreich, um Missverständnisse zu vermeiden.

7. Im vorliegenden Formular wird als Begründungsmittel auf einen **Mietspiegel** gemäß §§ 558a Abs. 2 Nr. 1, 558c BGB Bezug genommen. Gemäß § 558c Abs. 1 BGB ist ein derartiger Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Verbindliche Regeln für die Aufstellung von Mietspiegeln gibt es nicht, es gibt allerdings Anweisungen, in dem vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung erstellten „Hinweisen zur Aufstellung von Mietspiegeln“. Der Mietspiegelersteller muss sich an die Legaldefinition des § 558 Abs. 2 BGB halten, wonach die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet wird aus den üblichen Entgelten für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, soweit sie in den letzten sechs Jahren vereinbart oder verändert worden sind (Ausnahmen → Anm. 1). Üblicherweise werden Mietspiegel daher gegliedert in

- die Baualtersklasse, das ist das Jahr der Bezugsfertigstellung des Gebäudes in dem sich die Wohnung befindet
- die Größe der Wohnung
- die Ausstattung der Wohnung
- die Lage der Wohnung
- die energetische Ausstattung und Beschaffenheit.

Im Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter somit Tatsachen benennen und vortragen, die eine unmissverständliche Einordnung der Wohnung und der später verlangte Miete in das maßgebliche Feld des Mietspiegels nachvollziehbar erscheinen lässt. Die Tatsachen müssen so aufgeführt werden, dass der Mieter zumindest in der Lage ist, die Berechtigung des Zustimmungsverlangens wenigstens summarisch prüfen zu können (BGH NZM 2004, 219). Es sollten folgende Angaben gemacht werden:

- Angabe des Jahres, in dem das Haus bezugsfertig geworden ist. Bei Altbauten, die später modernisiert wurden, ist durch Angabe von Art und Umfang der Modernisierung darzulegen, dass, sofern der Mietspiegel dies vorsieht, eine Einordnung in eine andere Baualtersklasse gerechtfertigt ist.
- Angabe der Wohnungsgröße: Bei der Berechnung der Wohnungsgröße sollte die Wohnflächenverordnung angewandt werden auch für Wohnraum, der vor dem 1.1.2004 entstanden ist. Oft wird auch im Mietspiegel angegeben, auf welcher Grundlage die Wohnflächenberechnung durchgeführt wird. Bei der Anwendung der Wohnflächenverordnung wird die Wohnfläche wie folgt berechnet: Die gesamte Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m; die Hälfte der Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1m und weniger als 2 m; die Hälfte der Grundfläche von nicht beheizbaren Wintergärten, Schwimmräumen oder vergleichbarer nach allen Seiten geschlossener Räume; die Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu $\frac{1}{4}$, höchstens jedoch, bei besonders hohem Nutzungswert für den Mieter, bis zur Hälfte.
- Ein Mieterhöhungsverlangen kann nur auf Basis der tatsächlichen Wohnfläche erfolgen. Dies gilt auch dann, wenn die Parteien eine abweichende Wohnfläche vereinbart haben
- (BGH NZM 2016, 42).
- In den Mietspiegeln wird üblicherweise die Ausstattung danach differenziert, ob die Wohnung über Bad/WC und/oder Heizung verfügt. Häufig werden auch Kategorien für Wohnungen mit besonderer Ausstattung gebildet, das sind Wohnungen, die über beson-

dere Ausstattungsmerkmale verfügen, die nicht baualtersklassentypisch sind. Hierbei kommt in Frage separates WC, zweites Badezimmer, hochwertiger Fußboden, Einbaumöbel, Einbauküche, besonders großer Balkon/Loggia etc. Ob allerdings ein Ausstattungsmerkmal eine besondere Ausstattung begründet, hängt immer vom Baujahr und der Größe der Wohnung ab. So zählt ein Gäste-WC in einer 100 Quadratmeter großen Wohnung, welche im Jahre 1990 gebaut wurde, eher als eine normale Ausstattung.

- Die Lage der Wohnung bestimmt ebenfalls die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei der Lage wird üblicherweise differenziert zwischen einer normalen Wohnlage, mittleren Wohnlage und einer guten bzw. sehr guten Wohnlage. Die Lage einer Wohnung wird bestimmt durch Kriterien wie Art der Bebauung, Verkehrsbelastung, Verkehrsanbindung insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur, besondere Beeinträchtigungen durch andauernden Lärm oder Geruch.

Einzelne Mietspiegel definieren die Lage anhand eines beiliegenden Straßenverzeichnisses, andere Mietspiegel definieren die Lage anhand einer der in Frage kommen den Kriterien.

Grundsätzlich kann der Vermieter, ohne dies noch einmal besonders zu begründen, die volle Bandbreite der in Frage kommenden Mietspanne ausschöpfen. Der Vermieter kann also ohne Weiteres den obersten Betrag der Mietspanne seinem Mieterhöhungsverlangen zu Grunde legen. Selbst wenn die ortsübliche Vergleichsmiete unterhalb des obersten Spannenbetrages liegt, bleibt das Mieterhöhungsverlangen zulässig, da das insofern maßgebliche Kriterium, Verständlichkeit des Mieterhöhungsverlangens für den Mieter, gegeben ist. Selbst ein Mieterhöhungsverlangen in dem der Vermieter ohne Begründung die Obergrenze der Spanne überschreitet, ist nur unwirksam, als die verlangte Zustimmung oberhalb der Obergrenze der Spanne liegt. Im Übrigen bleibt das Mieterhöhungsverlangen aber zulässig und wirksam (BGH NJW 2004, 1379).

Der Vermieter soll seiner Begründungspflicht auch dann nachkommen, wenn er ohne weitere sonstigen Angaben nur mitteilt, in welches Feld des Mietspiegels er die Wohnung einordnet (BGH NZM 2008, 164). Gleichwohl wird empfohlen, das Mieterhöhungsverlangen im vorstehenden Sinne ausführlich zu begründen. Das Ziel des Mieterhöhungsverlangens ist die Zustimmung des Mieters hierzu. Je detaillierter der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen begründet, umso eher ist erfahrungsgemäß mit der Zustimmung zu rechnen.

Wegen etwaig in der Miete enthaltener Betriebskosten wird auf → Form. C.IV.6 und die dortigen Anmerkungen verwiesen.

Nach § 558c Abs. 3 BGB sollen Mietspiegel im Abstand von 2 Jahren angepasst werden. Ist eine derartige Anpassung unterblieben oder existiert für die in Frage kommende Gemeinde überhaupt kein Mietspiegel, dann kann sich der Vermieter gemäß § 558a Abs. 4 Nr. 2 BGB auch auf einen veralteten oder den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde berufen. Seit dem 01.01.2020 ist das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraumes für die ortsübliche Vergleichsmiete in Kraft. Danach beträgt der Betrachtungszeitraum nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB statt 4 Jahre nunmehr 6 Jahre. Zur Ermittlung der ortsüblichen Miete werden also Mieten berücksichtigt, die in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Für einen Übergangszeitraum gilt Art. 229 § 50 EGBGB. Für die Dauer von 1 Jahr dürfen Mietspiegel noch nach dem 4-jährigen Betrachtungszeitraum erstellt werden, wenn der Stichtag vor dem 01.03.2020 liegt. Ebenso dürfen laufende Mietspiegel weiter angewandt werden.

8. Die Beifügung des in Bezug genommenen Mietspiegels ist nur dann entbehrlich, wenn er allgemein zugänglich ist. Dies ist der Fall, wenn der Mietspiegel im Amtsblatt der Gemeinde veröffentlicht wird (BGH NZM 2008, 164). Ein Mietspiegel ist auch dann allgemein zugänglich, wenn er im Internet veröffentlicht ist oder wenn die Möglichkeit besteht, den Mietspiegel käuflich zu einem geringen Betrag zu erwerben. Ein Betrag von ca. 4,- EUR ist ein geringer Betrag (BGH NJW 2010, 225). Des Weiteren ist die

Beifügung eines Mietspiegels entbehrlich, wenn entweder der Vermieter dem Mieter anbietet, ihm auf Wunsch ein Exemplar des Mietspiegels auszuhändigen oder, wenn der Vermieter dem Mieter die Möglichkeit gibt, am Wohnort des Mieters den Mietspiegel einsehen zu können, etwa beim Vermieter selbst oder in einem Kundenzentrum des Vermieters (BGH NJW 2009, 1667).

9. Der Hinweis, dass die Kappungsgrenze eingehalten ist, empfiehlt sich. Die Kappungsgrenze beträgt nach § 558 Abs. 3 BGB 20 % bezogen auf die Miete, die vor 3 Jahren, gerechnet von dem Termin, an dem das Mieterhöhungsverlangen wirksam werden soll, gezahlt wurde. Nicht in die Kappungsgrenze eingerechnet werden Mieterhöhungen nach §§ 559 ff. BGB, wobei Mieterhöhungsvereinbarungen nach §§ 557, 555 f. BGB dem gleichgestellt werden. Ebenso wird bei der Berechnung der Kappungsgrenze keine Erhöhung von Betriebskostenpauschalen nach § 560 BGB berücksichtigt.

Der Prozentsatz der Kappungsgrenze sinkt auf 15 % in den Gebieten, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Insofern sind die Landesregierungen ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens 5 Jahren zu bestimmen, § 558 Abs. 8 S. 2 BGB.

Die Kappungsgrenze gilt nicht bzw. ist modifiziert bei vorherigem Wegfall einer Fehlbelegungsabgabe, § 558 Abs. 4 BGB (→ Form. C.IV.9).

10. Die in dem Mietspiegel enthaltenen Mieten basieren oft auf der Annahme, dass der Mieter neben der Miete die Betriebskosten trägt und die Schönheitsreparaturen durchführt. Haben die Parteien allerdings ausdrücklich vereinbart, dass die Betriebskosten in der Miete enthalten sind, können diese Kosten im Rahmen der Inklusivmiete eingerechnet werden.

Keinen Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete hat es, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführt, oder wenn die Vereinbarung zwischen den Parteien betreffend die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter unwirksam ist. Dies kann dann der Fall sein, wenn in einem Formularmietvertrag dem Mieter vorgeschrieben wird, dass er nach Ablauf ganz bestimmter Fristen renovieren muss oder, dass ihm Ausführungsarten vorgegeben werden. Unwirksam ist ebenfalls eine Formularklausel, die dem Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen auferlegt, wenn dem Mieter die Wohnung in unrenoviertem Zustand übergeben wurde (BGH NJW 2015, 1594). In diesen Fällen gilt dann wieder das gesetzliche Leitbild des § 535 BGB, ohne dass der Vermieter berechtigt wäre, Zuschläge zu der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen (BGH NZM 2008, 641; BGH NZM 2009, 313). Wird die Wohnung ganz oder teilweise möbliert vermietet, kann ein Möblierungszuschlag vereinbart werden. Für die Berechnung dieses Zuschlages ist nach überwiegender Meinung der Zeitwert der überlassenen Möbel zugrunde zu legen, dies ist der Nutzungswert für den Mieter. Auch muss berücksichtigt werden, dass die Möbel bei ständiger Benutzung regelmäßig wertloser werden. Allgemein vertreten wird, dass bei der Berechnung des Möblierungszuschlages neben der marktüblichen Verzinsung eine an der linearen Restnutzungsdauer orientierte, lineare Abschreibung in Betracht kommt (MAH MietR/Flintrop § 23 Rn. 115).

11. Gemäß § 558b Abs. 2 S. 1 BGB steht dem Mieter eine **Überlegungs-/Zustimmungsfrist von zwei Monaten** nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens zu, wobei die Frist beginnt mit dem Beginn des Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Liegt die Zustimmung des Mieters bis dahin nicht vor, dann kann der Vermieter gemäß § 558b Abs. 2 S. 2 BGB binnen weiterer drei Monate auf Zustimmung klagen. Ansonsten kann der Mieter jederzeit ab Zugang des Mieterhöhungsverlangens seine Zustimmung erteilen, jedenfalls noch bis zum Ablauf der dem Vermieter zustehenden Klagefrist (Schmidt-Futterer/Börstinghaus BGB § 558b Rn. 16) und während dem Zustimmungsprozess.

12. Die Mieterhöhung und die damit verbundene Vertragsänderung werden nur wirksam, wenn der Mieter ihr **zustimmt** oder die **Zustimmung durch Urteil ersetzt** wird. Die Zustimmung bezieht sich auf die Gesamtmiete, nicht dagegen auf die Quadratmetermiete und schon gar nicht auf die Begründung des Mieterhöhungsverlangens. Die Zustimmung des Mieters gemäß § 558b Abs. 1 BGB ist eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung, die zu ihrer Wirksamkeit dem Vermieter zugehen muss. Bezüglich der Vertretung des Mieters gelten die in → Anm. 4 dargelegten Grundsätze. Die Zustimmung des Mieters ist an keine besondere Form gebunden. Sie kann grundsätzlich formfrei erfolgen, also sowohl schriftlich, mündlich, telefonisch, per Telefax, auf den Anrufbeantworter gesprochen, per E-Mail oder in jeder sonst denkbaren Form (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB § 558b Rn. 18). Problematisch ist die Form der Zustimmung bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr bzw. bei Mietverträgen, in denen die Parteien auf die Ausübung von Kündigungsrechten für die Dauer von mehr als 1 Jahr verzichtet haben. In diesen Fällen bestimmt § 550 BGB ein Schriftformerfordernis, ansonsten gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen mit entsprechender Kündigungsmöglichkeit. Der Schriftform bedürfen auch alle Vertragsänderungen, also auch Änderungen, welche die Miethöhe betreffen. Nach § 126 BGB ist der Schriftform bei einem Vertrag aber nur Genüge getan, wenn die Parteien auf derselben Urkunde unterzeichnen. Um also zu verhindern, dass – ungewollt – aus einem Mietvertrag mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr bzw., bei einem entsprechend vereinbarten Kündigungsverzicht, ein Vertrag auf unbestimmte Zeit wird, sollte der Vermieter bzw. der ihn vertretenden Rechtsanwalt oder Verwalter unbedingt darauf achten, dass das Mieterhöhungsverlangen in Schriftform erstellt und die Zustimmungserklärung des Mieters sich auf dem Erhöhungsverlangen des Vermieters befindet. Dies geschieht am besten dadurch, dass man dem Mieter zwei unterschriebene Exemplare des Mieterhöhungsverlangens übersendet mit der Bitte, ein Exemplar unterschrieben zurückzusenden. Wird dieser Weg nicht eingehalten, dann ist die Mieterhöhung zwar wirksam vereinbart, jedoch mit der unerwünschten Rechtsfolge, dass aus dem Zeitmietvertrag ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geworden ist (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB § 558b Rn. 21). Allerdings dürfte es regelmäßig gegen Treu und Glauben verstößen, wenn der Mieter unter Berufung auf einen von ihm veranlassten Formmangel das Mietverhältnis nun kündigt (OLG München NJW-RR 1996, 654; *Sternel* MietR aktuell IV Rn. 260).

13. Möglich ist auch eine **Zustimmung des Mieters durch schlüssiges Verhalten** etwa dadurch, dass dieser vorbehaltlos die erhöhte Miete zahlt. Regelmäßig wird dieses Verhalten als Zustimmung zu verstehen sein. Hat der Vermieter den Mieter ausdrücklich aufgefordert, einer Mieterhöhung zuzustimmen und zahlt der Mieter dann, ohne zuvor sein Einverständnis ausdrücklich erklärt zu haben, die erhöhte Miete, dann weiß er, dass er rechtsgeschäftlich tätig wird, da er ja zur Zustimmung aufgefordert wurde. Der Vermieter darf aus der Sicht eines objektiven Empfängers bereits eine einzige Zahlung als Zustimmung verstehen (LG Essen WuM 1994, 217; LG Kiel WuM 1993, 198; Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB § 558b Rn. 28 mit weiteren Rechtsprechungsnachweisen). Eine Zustimmung des Mieters unter **Bedingungen oder Auflagen** oder eine Zustimmung versehen mit einem **Vorbehalt** gilt als Ablehnung des Mieterhöhungsverlangens, denn der Mieter bringt dadurch zum Ausdruck, dass er sich nicht uneingeschränkt zur Zahlung verpflichtet fühlt und er sich eben für bestimmte Fälle einen Rückforderungsanspruch vorbehält.

Die Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen ist **nicht** nach den für Verbraucher-Verträgen geltenden Regeln widerruflich (BGH NZM 2018, 1011).

14. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht in voller Höhe oder zu einem späteren Zeitpunkt zu, so gilt dies als **teilweise Zustimmung**. Diese bewirkt zunächst eine Vertragsänderung über den Teilbetrag bzw. den Termin der Mietänderung. Besteht der Vermieter auf der kompletten Zustimmung zu seinem Mieterhöhungsverlangen, dann muss er inner-

halb der Frist des § 558b Abs. 2 BGB klagen (→ Anm. 10). Die Klage auf Zustimmung gemäß § 558b Abs. 2 S. 2 BGB ist bei dem Amtsgericht zu erheben, in dessen Bezirk die Wohnung liegt. Die Klagefrist ist eine Ausschlussfrist, eine Wiedereinsetzung nach Versäumung der Klagefrist ist nicht möglich (MAH MietR/Flintrop § 23 Rn. 167).

15. Ist der Anwalt mit der Erstellung eines Mieterhöhungsverlangens beauftragt, richtet sich der Streitwert zumindest nach dem dreifachen Jahresbetrag gemäß § 25 KostO. Es gilt insofern nicht der niedrigere Streitwert gemäß § 41 Abs. 4 GKG, der allerdings für die Mieterhöhungsklage maßgebend ist. Es fällt eine Geschäftsgebühr an nach Ziffer 2300 des Vergütungsverzeichnisses, diese ist auf das spätere Mieterhöhungsverfahren nicht anzurechnen.

2. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels, § 558d BGB

.....

(Rechtsanwalt)

an

.....

(Mieter)

Sehr geehrte(r),

ich zeige Ihnen hiermit an, dass ich die Interessen Ihres Vermieters,, vertrete. Das Original der auf mich lautenden Vollmacht, wodurch ich berechtigt bin, die nachfolgenden Erklärungen abzugeben, füge ich diesem Schreiben bei.

Sie bewohnen im Hause meines Mandanten seit nunmehr 10 Jahren die im 2. Obergeschoss rechts gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC, Loggia und dazugehörigem Kellerraum. Mitvermietet ist auch ein Stellplatz vor dem Haus. Für diese Wohnung, die insgesamt 82 Quadratmeter groß ist, zahlen Sie seit mehr als 1 Jahr eine unveränderte Miete von 600,- EUR zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen. Mein Mandant hat mich gebeten zu überprüfen, ob die Möglichkeit besteht, die von Ihnen derzeit gezahlte Miete zu erhöhen. Dies ist nach Prüfung der Sach- und Rechtslage der Fall.

Nach § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Von diesem Recht mache ich hiermit namens und im Auftrage meines Mandanten und unter nochmaliger Bezugnahme auf die beiliegende Vollmacht Gebrauch. Ich bitte Sie um Zustimmung zu einer Miet erhöhung auf 685,- EUR. Ich darf Sie bitten, diese Miete ab (Beginn des 3. Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt) zu zahlen. Hinzu kommen die Betriebskostenvorauszahlungen in gleicher Höhe. Die von mir verlangte Miete in Höhe von 685,- EUR übersteigt die ortsübliche Vergleichsmiete nicht.

Ich beziehe mich deshalb auf den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderten Wohnraum im Stadtgebiet von vom Eine Abschrift des Mietspiegels füge ich in der Anlage bei.¹

Ich weise Sie ausdrücklich darauf hin, dass der hier verwandte Mietspiegel ein qualifizierter Mietspiegel² gemäß § 558d BGB ist. Dieser Mietspiegel ist nach anerkannten

wissenschaftlichen Grundsätzen^{3, 4} erstellt und sowohl von der Gemeinde wie auch von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden. Auf Grund der im Mietspiegel enthaltenen Angaben bewerte ich die von Ihnen bewohnte Wohnung wie folgt:

1. Das Haus, in dem sich Ihre Wohnung befindet, wurde im Jahre 1985 bezugsfertig. Es gilt die Baualtersklasse 3.
2. Ihre Wohnung ist 82 Quadratmeter groß, sodass die Gruppe der Wohnungen um 80 Quadratmeter Größe Anwendung findet.
3. Ihre Wohnung ist mit Bad, Heizung und WC ausgestattet. Es gilt die Ausstattungsklasse 2.
4. Die von Ihnen bewohnte Wohnung liegt in einer mittleren Wohnlage. Hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Personennahverkehrsmitteln zur Innenstadt, insbesondere durch die nahe liegende Straßenbahnhaltestelle. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, aber auch Ärzte, Schulen etc sind fußläufig zu erreichen. Besondere, insbesondere ständige Beeinträchtigungen durch Lärm und Schmutz sind nicht vorhanden.

In dem von mir zu Grunde gelegten Feld, dieses habe ich in dem beiliegenden Mietspiegel noch einmal farblich gekennzeichnet, beträgt die Vergleichsmiete 6,80 EUR – 9,30 EUR pro Monat und Quadratmeter. Die von mir geforderte Mieterhöhung berechnet sich wie folgt: 82 Quadratmeter \times 8,35 EUR = 685,- EUR.

Auch die Kappungsgrenze ist eingehalten. Im Vergleich zu der Miete, die Sie vor 3 Jahren gezahlt haben, beträgt die Erhöhung weniger als 20 %.

Namens und im Auftrage meines Mandanten darf ich Sie bitten, die von mir ermittelte Miete von 685,- EUR zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung zu dem oben erwähnten Zeitpunkt zu zahlen und bis zum Ablauf des übernächsten Monats mir anzuzeigen, dass Sie dieser Mieterhöhung zustimmen. Stimmen Sie der Mieterhöhung nicht oder nicht in vollem Umfange zu, dann kann mein Mandant Sie binnen der vom Gesetzgeber genannten Frist auf Zustimmung gerichtlich in Anspruch nehmen.

.....

(Rechtsanwalt)

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Anmerkungen

1. Bei einer Mieterhöhung unter Verwendung eines **qualifizierten Mietspiegels** gemäß § 558d BGB sind die gleichen Grundsätze zu beachten wie bei einem Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines einfachen Mietspiegels gemäß § 558c BGB. Insofern kann vollinhaltlich auf das → Form. C.IV.1 und die dortigen Anmerkungen verwiesen werden.

2. Der qualifizierte Mietspiegel ist eine **besondere Form des Mietspiegels**. Qualifizierte Mietspiegel müssen gemäß § 558d Abs. 1 BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt und von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinschaftlich anerkannt worden sein.

3. Wann ein Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, ist problematisch (*Börstinghaus* NZM 2002, 273 ff.). Gesetzliche Regelungen über die anzuwendenden Grundsätze gibt es nicht, allerdings sind gewisse **Mindestvoraussetzungen** erforderlich wie beispielsweise, dass der Mietspiegel auf einer Primärdatenerhebung beruht der eine den Grundsätzen der Repräsentativität genügenden Zufallsstichprobe zu Grunde liegt (wegen der Anforderung an qualifizierte Mietspiegel BGH NJW 2013, 775; BGH NJW 2014, 292). Wegen der an den qualifizierten Mietspiegel geknüpften Rechtsfolgen muss die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden dokumentiert und damit nachvollziehbar und überprüfbar sein (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB §§ 558c, 558d

Rn. 74). Zu beachten ist, dass gemäß § 558d Abs. 2 BGB der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen ist. Geschieht dies nicht, dann wird aus dem qualifizierten Mietspiegel ein einfacher Mietspiegel. Der Mietspiegel wird also nicht ungültig, es geht nur die Zusatzqualifikation verloren (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB §§ 558c, 558d Rn. 90).

4. Die größte Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels liegt in der **Richtigkeitsvermutung** des § 558d Abs. 3 BGB. Danach begründet der qualifizierte Mietspiegel eine gesetzliche Vermutung gemäß § 282 ZPO. Dies hat für die Darlegungs- und Beweislast folgende Auswirkungen: Besteitet der Mieter, dass der Mietspiegel nach anerkannten qualifizierten Grundsätzen erstellt und/oder von den im Gesetz genannten Institutionen anerkannt ist, so muss der Vermieter darlegen und beweisen, dass die Voraussetzungen des qualifizierten Mietspiegels vorliegen (BGH NJW 2013, 775). Will der Mieter der Miet erhöhung nicht zustimmen oder will er weniger zahlen als im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesen, dann muss der Mieter die Vermutungswirkung widerlegen, dh er muss dartun und beweisen, dass in seinem konkreten Fall die vermuteten Tatsachen unwirksam sind. Will der Vermieter eine höhere Miete als im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesen geltend machen, muss der Vermieter die Vermutungsregelung widerlegen (vgl. zu den verschiedenen Fällen: *Börstinghaus* NZM 2002, 273 (278)). Die Richtigkeitsvermutung des qualifizierten Mietspiegels geht so weit, dass im Prozessfall das Gericht gemäß § 278 ZPO die ortsübliche Vergleichsmiete schätzen darf, wenn sich die Mieterhöhung innerhalb der Spannen bewegt und die Kosten eines Sachverständigengutachtens außer Verhältnis zu der begehrten Mieterhöhung stehen (BGH NZM 2005, 495; LG Dortmund NZM 2006, 134).

3. Mieterhöhungsvorlage unter Verwendung einer Mietdatenbank,
§ 558e BGB

(Vermieter)

an

.....

(Mieter)

Sehr geehrte(r),

Sie bewohnen in meinem Hause die im 2. Obergeschoss rechts gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC und dazugehörigem Kellerraum. Für diese Wohnung zahlen Sie seit nunmehr 2 Jahren eine unveränderte Miete von 640,- EUR. Die Betriebskostenvorauszahlung beträgt 160,- EUR. Nach § 558 BGB bin ich berechtigt, von Ihnen die Zustimmung zu einer höheren Miete zu verlangen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung über der derzeit von Ihnen gezahlte Miete liegt. Ich habe festgestellt, dass dies der Fall ist, denn die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 680,- EUR.¹

Ich begründe dies mit einer Auskunft aus der für unsere Stadt geltenden Mietdatenbank.² Sowohl der Haus- und Grundbesitzerverein als auch der Mieterverein erkennen diese Mietdatenbank³ an, sodass gemäß § 558e BGB die Auskunft aus dieser Mietdatenbank einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulässt. Die Auskunft aus der Mietdatenbank, die ich Ihnen beifüge, basiert auf folgenden Angaben:

Die von Ihnen bewohnte Wohnung wurde im Jahre 1973 bezugsfertig. Die Wohnung ist 80 m² groß. Sie verfügt über 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC und dazugehörigem Kellerraum. Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung, die auch die Warmwasserversorgung regelt. Anzumerken ist auch, dass Ihre Wohnung über Wärmeschutzverglasung mit Kunststoffrahmen verfügt. Die Mietdatenbank hat für den Stadtteil, in dem Ihre Wohnung liegt, also in vergleichbarer Wohnlage, folgende drei Vergleichswohnungen aus dem Datenbestand ermittelt:

1.
2.
3.

Gemäß der Auskunft aus der Mietdatenbank⁴ beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung 7,25 EUR pro m² und Monat. Da die Wohnung 80 m² groß ist, beläuft sich die Miete auf 680,- EUR im Monat zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen wie bisher. Die hier ermittelte Miete liegt auch innerhalb der nach § 558 Abs. 3 BGB festgelegten Kappungsgrenze.⁵ Vor 3 Jahren betrug Ihre Miete 610,- EUR zuzüglich Betriebskosten, sodass die geltend gemachte Mietsteigerung weniger als 20 % des Ausgangsbetrages ausmacht.

Ich weise schließlich darauf hin, dass für unsere Stadt kein qualifizierter Mietspiegel⁶ besteht.

Ich darf Sie bitten, bis zum Ablauf des übernächsten Monats, also bis zum, mir Ihre Zustimmung zu dieser Mieterhöhung zu erklären. Die höhere Miete ist sodann ab dem zu zahlen. Mit der neuen Miete zahlen Sie dann bitte Ihre Betriebskostenvorauszahlungen in bisheriger Höhe weiter. Darauf hinweisen möchte ich Sie, dass ich berechtigt bin, Sie auf Zustimmung zu diesem Mieterhöhungsverlangen gerichtlich in Anspruch zu nehmen, wenn Sie dieser Mieterhöhung nicht oder nicht in vollem Umfange zustimmen.

....

(Vermieter)

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Anmerkungen

1. Wegen der einzuhaltenden formalen Voraussetzungen bei der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die Form und die Fristen wird auf → Form. C.IV.1 verwiesen.

2. Eine Mietdatenbank kann als Begründungsmittel in einem Mieterhöhungsverlangen verwandt werden, wenn sie entweder von der Stadt oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird. Dass diese Voraussetzungen vorliegen, hat im Zweifel der Vermieter zu beweisen.

3. Die Mietdatenbank gemäß § 558e BGB ist eine Datensammlung, in der Mieten, die in der besagten Stadt innerhalb der letzten 4 Jahre vereinbart wurden, aufgenommen werden. Die Daten müssen entsprechend den Bestimmungen des § 558 Abs. 2 BGB Angaben über Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der jeweiligen Wohnung beinhalten. Über die Frage, welche sonstigen Daten, insbesondere wegen Zu- und Abschlägen, über eine Mietdatenbank erhoben werden können, macht der Gesetzgeber keine Angaben, ebenso nicht, wie die einzelnen Daten gewichtet werden sollen. Die Vorzüge einer Mietdatenbank können insbesondere darin bestehen, dass durch die fortlaufende Fortschreibung der Daten eine Anfrage zur ortsüblichen Vergleichsmiete immer aktuell beantwortet

werden kann (Stöver NZM 2002, 279). Außerdem soll der Aufbau und die Führung einer Mietdatenbank preiswerter sein als die Erstellung eines Mietspiegels.

4. Im Sinne der Transparenz und der Nachvollziehbarkeit sollte dem Mieter erläutert werden, dass mit der verlangten höheren Miete die **Kappungsgrenze** nicht überschritten wird.

5. Die von ihm eingeholte Auskunft aus der Mietdatenbank sollte der Vermieter dem Mieterhöhungsverlangen beilegen. Die dem Formular zu Grunde gelegte Auskunft basiert auf der Praxis der bisher in Deutschland einzige existierenden Mietdatenbank in Hannover (Stöver NZM 2002, 279). Hier wird die ortsübliche Vergleichsmiete benannt in Zusammenhang mit der Benennung von 3 Vergleichswohnungen aus dem Datenbestand. Dies mag die Transparenz der Auskunft erhöhen, ist aber nicht zwingend. Die Auskunft aus der Mietdatenbank dürfte als Begründung des Mieterhöhungsverlangens ausreichend sein, wenn sich aus der Auskunft ohne Erläuterung die Höhe der ortsüblichen Miete ergibt und klar ist, dass die Auskunft sich auf die angefragte Wohnung des Mieters bezieht.

6. Obwohl das Nebeneinander von Mietdatenbank und Mietspiegel, ja sogar qualifizierten Mietspiegel, zumindest nach heutiger Erkenntnis keinen Sinn macht, wäre gleichwohl der Hinweis auf das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegel zwingend erforderlich, wenn ein solcher für die besagte Stadt oder Gemeinde existiert (Stöver WuM 2002, 67).

**4. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf ein
Sachverständigungsgutachten, § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB**

deck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

.....

(Vermieter)

an

.....

(Mieter)

Sehr geehrte(r),

zwischen uns besteht ein Mietvertrag über das Objekt Hierbei handelt es sich um ein Reihenendhaus mit Garten und Garage. Auf insgesamt 3 Etagen verfügt das Haus über 5 Zimmer, Küche, Diele, 2 Badezimmer und Gäste-WC. Das Haus ist vollkommen unterkellert. Im Keller befinden sich Waschküche, Heizraum, Vorrats- und Hobbyraum. Zum Haus gehören ebenfalls Garage und Garten. Sie zahlen seit dem für das Mietobjekt eine unveränderte Miete von 990,- EUR zuzüglich Betriebskosten.

Nach § 558 BGB bin ich berechtigt, von Ihnen die Zustimmung zu einer höheren Miete zu verlangen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete für die Mietsache über der derzeit von Ihnen gezahlten Miete liegt. Ich habe festgestellt, dass dies der Fall ist, denn eine Miete von 1.070,- EUR übersteigt die ortsübliche Vergleichsmiete nicht.¹

Ich verweise auf das Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen² für die Bewertung von Mieten und Pachten der Industrie- und Handelskammer³ Der Sachverständige hat nach Besichtigung des von Ihnen gemieteten Hauses⁴ am

festgestellt, dass die ortsübliche Miete für die Mietsache 1.070,- EUR zuzüglich Betriebskosten beträgt. Das Gutachten füge ich bei.⁵

Auch die Kappungsgrenze ist eingehalten. Im Vergleich zu der Miete, die Sie vor 3 Jahren gezahlt haben, beträgt die Erhöhung weniger als 20 %.

Ich darf Sie bitten, bis zum Ablauf des übernächsten Monats, also bis zum, mir Ihre Zustimmung zu dieser Mieterhöhung zu erklären. Die höhere Miete ist sodann ab dem zu zahlen. Mit der neuen Miete zahlen Sie dann bitte auch Ihre Betriebskosten in der bisherigen Höhe weiter.

Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass ich berechtigt bin, Sie auf Zustimmung zu dieser Mieterhöhung gerichtlich in Anspruch zu nehmen, wenn Sie der Erhöhung nicht oder nicht in vollem Umfange zustimmen.

.....

(Vermieter)

Anmerkungen

1. Wegen der einzuhaltenden formalen Voraussetzungen bei der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die Form und die Fristen wird auf das → Form. C.IV.1 verwiesen.

2. Zur Begründung kann sich der Vermieter nur auf das Gutachten eines von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen berufen. Eine Ausnahme ist nur dort zulässig, wo die Industrie- und Handelskammer keine derartigen Vereidigungen und Bestellungen vornimmt und stattdessen bei Anfrage Gutachter für den Einzelfall bestellt (BGH WuM 1994, 4; Schmidt-Futterer/Börstinghaus BGB § 558a Rn. 77). Nicht notwendig ist die Bestellung durch die Industrie- und Handelskammer in deren Bezirk die Wohnung liegt. Allerdings kommt nur das Gutachten eines Sachverständigen in Betracht, dessen Tätigkeit sich auf Mietpreisbewertungen bezieht. Dies kann ein Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudeschätzungen sein (BGH WuM 1982, 177). Nicht ausreichend ist jedoch das Gutachten eines Sachverständigen für das Bauhandwerk, da insofern ein nicht mit dem Mietpreisrecht in direktem Zusammenhang stehendes Gebiet betroffen ist (OLG Oldenburg WuM 1981, 55).

3. Da das Gutachten im Auftrage des Vermieters erstellt ist, handelt es sich zwangsläufig um ein **Parteigutachten**. An ein derartiges Gutachten können daher nicht die gleichen Maßstäbe angelegt werden wie an ein gerichtliches Sachverständigengutachten (Schmidt-Futterer/Börstinghaus BGB § 558a Rn. 85). In formeller Hinsicht dürfen deshalb auch nicht zu strenge Anforderungen an das Sachverständigengutachten gestellt werden (BVerfG NJW 1987, 313; Schmidt-Futterer/Börstinghaus BGB § 558a Rn. 85). Das Gutachten des Sachverständigen muss dem Mieter nachvollziehbar sein, insbesondere hat der Sachverständige die der Bewertung zu Grunde liegenden Befundtatsachen darzulegen. Hierbei kann der Sachverständige sowohl auf selbst ermittelte Daten wie auch auf Fremddaten zurückgreifen (Schmidt-Futterer/Börstinghaus BGB § 558a Rn. 86). Bezieht sich der Gutachter auf Vergleichswohnungen, so muss er diese Wohnungen, anders als im gerichtlichen Gutachten, nicht konkret und identifizierbar mitteilen (OLG Frankfurt WuM 1981, 273; OLG Karlsruhe WuM 1982, 269). Wenn allerdings der Sachverständige vergleichbare Wohnungen benennt, dann muss er allerdings auch darstellen, warum er diese Wohnung für vergleichbar hält. Ist für die Gemeinde für den maßgeblichen Zeitpunkt ein Mietspiegel veröffentlicht, dann muss der Sachverständige

sich in seinem Gutachten mit dessen Werten beschäftigen, zumindest wenn er davon abweichen will (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB § 558a Rn. 86). Der Vermieter kann sich auch auf ein älteres Gutachten des Sachverständigen beziehen, jedoch dürfte ein Gutachten als untauglich anzusehen sein welches vor mehr als 2 Jahren erstellt wurde (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB § 558a Rn. 90).

Die formellen Anforderungen zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens werden auch durch ein Sachverständigengutachten erfüllt, das sich nicht unmittelbar auf die Wohnung des Mieters, sondern auf andere, nach Größe und Ausstattung vergleichbare, Wohnungen bezieht (BGH BeckRS 2010, 16361).

Die Kosten des Sachverständigengutachtens sind auf keinen Fall vom Mieter zu tragen, auch nicht als Rechtsverfolgungskosten im späteren Mieterhöhungsprozess (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB § 558a Rn. 96).

4. Um das Gutachten zu erstellen, muss der Sachverständige auch nicht zwingend das **Mietobjekt besichtigt** haben, insbesondere dann, wenn ihm die wesentlichen Wohnmerkmale auf andere Art und Weise, etwa durch Innformation des Vermieters, Pläne, Fotos etc, bekannt gemacht werden (BGH NZM 2018, 742). Allerdings hat der Vermieter gegen den Mieter einen klagbaren Anspruch darauf, dass dieser dem Sachverständigen Zutritt zur Wohnung bewilligt (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB § 558a Rn. 89). Verweigert der Mieter den Zutritt, so hat der Vermieter gegen den Mieter einen Ersatzanspruch in der Höhe, in der dem Vermieter ein Schaden wegen der späteren Erstellung des Mieterhöhungsgutachtens entsteht (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* BGB § 558a Rn. 89).

5. Das Gutachten ist dem Mieterhöhungsverlangen **vollständig beizufügen**, da ansonsten das Mieterhöhungsverlangen für den Mieter nicht nachvollziehbar und überprüfbar ist. Nicht ausreichend ist mithin der Hinweis an den Mieter zur Einsichtnahme in das Gutachten oder die auszugsweise Beifügung des Gutachtens. Dieser Mangel kann allerdings dadurch geheilt werden, dass das Gutachten im Prozess nachgereicht wird, was dann allerdings wieder eine neue Zustimmungsfrist auslöst.

DIE FACHBUCHHANDLUNG

5. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf Vergleichsmieten, § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB

.....
(Rechtsanwalt)

an

.....

(Mieter)

Sehr geehrte(r),

ich zeige Ihnen hiermit an, dass ich die Interessen Ihres Vermieters,, vertrete. Das Original der auf mich lautenden Vollmacht, wodurch ich berechtigt bin, die nachfolgenden Erklärungen abzugeben, füge ich diesem Schreiben bei.

Sie bewohnen im Hause meines Mandanten seit nunmehr 10 Jahren die im 2. Obergeschoss rechts gelegene, 82 Quadratmeter große, Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC, Loggia und dazugehörigem Kellerraum. Mitvermietet ist auch ein Stellplatz vor dem Haus. Für diese Wohnung zahlen Sie seit mehr als 3 Jahren eine unveränderte Miete von 540,- EUR zuzüglich 25,- EUR für die Stellplatzbenutzung und