

Beck professionell

Richtig vermieten

Rechtssicherheit für den Vermieter

von
Jürgen Herrlein

2. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 68367 1

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Staffelmiete mit Angabe der Erhöhungsbeträge 1

Die Miete beträgt zu Mietbeginn am 01.06.2012 1.000,00 EUR. Sie erhöht sich jeweils zu folgenden Terminen um folgende Beträge:

Am 01.06.2013 um 50,00 EUR

Am 01.06.2014 um 50,00 EUR

Am 01.06.2015 um 50,00 EUR

Am 01.06.2016 um 50,00 EUR.

Ebenfalls zulässig ist folgende Formulierung:

Staffelmiete mit Angabe der Erhöhungsbeträge 2

Die Miete beträgt zu Mietbeginn am 01.06.2012 1.000,00 EUR. Sie erhöht sich in der Zeit vom 01.06.2013 bis zum 01.06.2015 jeweils am 01. Juni eines jeden Jahres um 50,00 EUR.



Die Staffelmietvereinbarung ist nur wirksam, wenn zugleich der **Zeitpunkt der Erhöhung** angegeben ist. Es ist daher für jeden Erhöhungsbetrag oder den erhöhten Gesamtbetrag genau anzugeben, ab wann dieser gezahlt werden muss. Dabei ist es ausreichend, wenn die Zeiträume errechnet werden können.

Weitere Wirksamkeitsvoraussetzung für die Staffelmietvereinbarung ist die Berücksichtigung des Zeitraumes, in dem die Staffelmiete unverändert bleiben muss. Das heißt, die Miete muss zwischen den einzelnen Erhöhungsintervallen jeweils **mindestens 1 Jahr unverändert** sein.

Die Erhöhung der Miete erfolgt automatisch zum vereinbarten Erhöhungszeitpunkt. Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarungen sind Mieterhöhung nach den §§ 558–559b BGB ausgeschlossen.

Die Vereinbarung einer Staffelmiete schließt das **Kündigungsrecht** des Mieters nicht aus. Sofern jedoch eine Vereinbarung über einen Kündigungsausschluss mit einer Staffelmietvereinbarung zusammentrifft, kann das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens 4 Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Das bedeutet, dass die alleinige Vereinbarung einer Staffelmiete weder zu einem Kündigungsausschluss noch zu einem Zeitmietvertrag führt. Hierzu ist eine gesonderte Vereinbarung erforderlich.

Die Höhe der vereinbarten Staffelmiete ist von den Parteien frei verhandelbar. Weder die Kappungsgrenze noch die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete muss beachtet werden. Die Grenze einer freien Staffelmietvereinbarung ist jedoch dann zu beachten, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein auffälliges Missverhältnis besteht, so dass dieses sittenwidrig gem. § 138 BGB ist.

2. Indexmiete (§ 557b BGB)

Die Mietvertragsparteien können **schriftlich** vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird. Das Gesetz gestattet daher Vereinbarungen im Mietvertrag, nach dem die Entwicklung der Miete durch die Änderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex bestimmt werden soll. Damit sind Bezugnahme auf regionale Indices oder Sonderindices oder auch den früher erhobenen Index für 4-Personen-Haushalte mit mittlerem oder höherem Einkommen ausgeschlossen.

Die vertragliche Vereinbarung muss den **prozentualen Veränderungsmaßstab** ausweisen, wobei die Punktzahl des Lebenshaltungskostenindex nicht mit dem Erhöhungsprozentsatz gleich gesetzt werden darf.



Indexmiete

Der Index steigt von 113 auf 116 Punkte. Hier liegt eine Steigerung um 3 Punkte vor, dies entspricht aber nur einer Steigerung von 2,65486 %.

Die **Umrechnung** der Punktezahl des Lebenshaltungskostenindex in den Erhöhungsprozentsatz erfolgt nach folgender Formel:

(Neuer Indexstand : alter Indexstand x 100) – 100 = Prozentsatz der Änderung

Der Veränderungsmaßstab darf höchstens der prozentualen Indexänderung entsprechen. Entscheidend ist also die prozentuale Veränderung des Lebenshaltungskostenindex, die Miete verändert sich dann um den gleichen Prozentsatz.

Der Inhalt der Vereinbarung muss sich sowohl auf einen Anstieg als auch auf ein Sinken des Index beziehen. Regelt eine Vereinbarung nur den Fall des Mietanstiegs, ist sie unwirksam.

Eine Indexvereinbarung muss schriftlich abgeschlossen werden. Es gilt, wie auch im Falle der Staffelmietvereinbarung, die **Schriftform** des § 126 BGB, möglich ist auch der Abschluss in elektronischer Form gem. § 126a BGB. Textform i.S.d. § 126b BGB ist nicht zulässig, ebenso wenig die mündliche Absprache.

Eine Indexmietvereinbarung kann zusammen mit dem Mietvertrag abgeschlossen werden, die Vereinbarung zu einem späteren Zeitpunkt ist jedoch auch zulässig.

Bei Vereinbarung einer Indexklausel ist neben dem maßgeblichen Index noch die Angabe erforderlich, auf welches **Basisjahr** der Index berechnet werden soll. Dadurch kann bezogen auf das jeweilige Basisjahr (aktuell 2005) sofort abgelesen werden, um wie viel Prozentpunkte der Lebenshaltungskostenindex zu dem Basiswert sich verändert hat.

Die Mieterhöhung tritt bei einer Indexvereinbarung nicht automatisch ein, anders als bei der Staffelmietvereinbarung. Die Änderung der Miete auf Grund der Indexvereinbarung muss durch **Erklärung**, zumindest in Textform, geltend gemacht werden. Ebenso muss die Miete mindestens ein Jahr unverändert bleiben, bevor eine neue Anpassung auf Grund gestiegener Preise möglich ist. Eine Mieterhöhung auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB ist bei Vorliegen einer Indexmietvereinbarung ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen Modernisierung nach § 559 BGB kann der Vermieter nur verlangen, wenn eine bauliche Maßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wird, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Das **Erhöhungsschreiben**, mit dem der Vermieter die Erhöhung der Miete auf Grund der getroffenen Indexvereinbarung verlangt, muss folgende Angaben enthalten:

- Angabe des Preisindex zum Zeitpunkt der letzten Anpassung bzw. bei Mietbeginn
- Angabe des aktuell letzten veröffentlichten Preisindex
- Differenz zwischen zwei Indexpunktwerten durch Umrechnung in Prozentwert
- Angabe der Ausgangsmiete, die erhöht werden soll
- Neue Miete oder Angabe des Erhöhungsbetrages in einer Geldsumme unter Angabe der Berechnung.

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des übernächsten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsschreibens folgt.

Ein Sonderkündigungsrecht i.S.d. § 561 BGB steht dem Mieter bei Erhöhung der Miete auf Grund einer wirksamen Indexklausel nicht zu.

Die Grenzen einer Indexmieterhöhung sind wie bei der Staffelmiet-erhöhung durch die Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) festgelegt.

II. Mieterhöhung auf Grund gesetzlicher Regelungen

Soweit sich die Parteien nicht über zukünftige Erhöhungen der Miete einigen, steht dem Vermieter die Möglichkeit offen, die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB zu verlangen. Sofern der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen hat durchführen lassen, besteht die Möglichkeit der Modernisierungsmieterhöhung nach den §§ 559 ff. BGB. Auch ist der Vermieter berechtigt, diese beiden gesetzlichen alternativen Mieterhöhungsmöglichkeiten mit einander zu kombinieren. So kann der Vermieter neben der Mieterhöhung nach § 559 BGB vom Mieter zusätzlich noch die Zustimmung zu einer Mietanhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Voraussetzungen hierfür sind:

- Einhaltung der 15-Monatsfrist
- Einhaltung der Jahressperrfrist
- Nichtüberschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Einhaltung der Kappungsgrenze
- Geltendmachung in einem formal ordnungsgemäßen Verfahren.

a) Einhaltung der 15-Monats-Frist

Die Miete muss 15 Monate unverändert geblieben sein, das bedeutet, dass diese Frist zum **Zeitpunkt des Wirksamwerdens** erst abgelaufen sein darf. Es muss daher vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mieterhöhung rückwärts gerechnet werden.

Berechnung der Frist zur Mieterhöhung

Die letzte Mieterhöhung war zum 1.1.2012. Die Miete muss mindestens 15 Monate, also bis zum 1.4.2013, unverändert bleiben.

b) Einhaltung der Jahressperrfrist

Der Vermieter darf sein Mieterhöhungsverlangen frühestens 1 Jahr nach der letzten Mieterhöhung gegenüber dem Mieter geltend machen. Für den Beginn der einjährigen Wartefrist ist daher der Zeitpunkt maßgeblich, zu dem die bisherige Miete erstmals vom Mieter gezahlt werden musste. Bei neuen Mietverhältnissen gilt der Zeitpunkt des Abschluss des Mietvertrages, bei einem bestehenden Mietverhältnis beginnt die Jahresfrist mit der Fälligkeit der ersten erhöhten Miete zu laufen. Liegt eine Staffelmietvereinbarung vor, so wird die Jahressperrfrist erst nach Ablauf der letzten Staffel ausgelöst. Haben die Parteien eine Indexvereinbarung getroffen, so ist eine Mieterhöhung nach § 558 BGB erst nach dem Auslaufen der Vereinbarung, also 1 Jahr nach der letzten Erhöhung, möglich.

Die Frist ist vom **Zugang** des neuen Mieterhöhungsverlangens an rückwärts zu berechnen. Auf das Datum der Abgabe des Erhöhungsverlangens oder den Wirkungszeitpunkt der begehrten Mieterhöhung kommt es dabei nicht an.

Entscheidend ist also der Zeitpunkt, an dem das neue Mieterhöhungsverlangen dem Mieter zugegangen ist. Hält der Vermieter die Jahressperrfrist nicht ein, so ist sein Mieterhöhungsverlangen unwirksam.

Berechnung der Jahressperrfrist



Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 1.1.2012. Der Vermieter möchte im Dezember 2012 die Miete zum 1.4.2013 erhöhen, der Mieter erhält das Erhöhungsverlangen am 27.12.2012. Die Mieterhöhung ist unwirksam, da zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens beim Mieter die Jahresfrist noch nicht verstrichen war.

c) Nichtüberschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Vermieter hat einen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung durch den Mieter bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Legaldefinition des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete findet sich in § 558 Abs. 2 BGB. Es handelt sich hierbei um die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Gebildet wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus dem Durchschnitt aller Mieten für vergleichbaren Wohnraum, die zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens gezahlt werden.

Der Vermieter kann die Nichtüberschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch sein Mieterhöhungsbegehren mit **5 Möglichkeiten**, die in § 558a BGB exemplarisch aufgezählt sind, begründen. Nämlich durch Bezugnahme auf

- einen einfachen Mietspiegel
- einen qualifizierten Mietspiegel
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank
- ein Sachverständigengutachten
- mindestens 3 Vergleichswohnungen.

Der Vermieter kann sein Mieterhöhungsverlangen mit einem einfachen **Mietspiegel** i.S.d. § 558c BGB oder mit einem qualifizierten Mietspiegel i.S.d. § 558d BGB begründen.

Er muss den Mietspiegel grundsätzlich seinem Mieterhöhungsverlangen nicht beifügen, vorausgesetzt der Mietspiegel ist öffentlich kostenlos zugänglich.

Voraussetzung für die Anwendung des Mietspiegels im Einzelfall ist, dass er zunächst örtlich anwendbar ist, was bedeutet, dass die Wohnung in der Gemeinde liegen muss, für die der Mietspiegel erstellt wurde. Der Mietspiegel muss **sachlich anwendbar** sein, das bedeutet, er muss die Daten für die konkrete Wohnung enthalten. Handelt es sich um einen Mietspiegel der Spannen enthält, so ist es nach § 558a Abs. 4 BGB ausreichend, wenn die begehrte Miete innerhalb der Spanne liegt.

Der Vermieter muss in seinem Erhöhungsverlangen erkennen lassen, wie er die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat. Die bloße Beifügung des Mietspiegels oder eine schlichte Bezugnahme auf den Mietspiegel reicht als Begründung nicht aus. Der Vermieter muss deshalb in seinem Erhöhungsverlangen konkret angeben, warum

sich aus dem Mietspiegel ergibt, dass er mit seinem Erhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet. Je nach Gliederung des Mietspiegels muss der Vermieter die entsprechenden Eingruppierungstatsachen vortragen, die eine eindeutige Ordnung zulassen und dem Mieter ggf. auch eine Überprüfung ermöglichen.

Die Richtigkeit der Angaben ist allerdings keine Zulässigkeitsvoraussetzung.

Ist eine Wohnung „vollmodernisiert“ worden, so ist es möglich, sie in einer jüngere Baualtersklasse des Mietspiegels einzuordnen, die mit einem höheren Basis-Nettomietpreis berechnet ist. Berücksichtigt ein einfacher Mietspiegel Merkmale einer konkreten Liegenschaft bei Ermittlung eines Spannenzuschlags nicht, so ist es zulässig, die Spanne zu überschreiten. Zugunsten eines qualifizierten Mietspiegels gilt die gesetzliche Vermutung, dass dieser die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt.

Soweit für eine Gemeinde kein Mietspiegel vorhanden ist, gestattet § 558a Abs. 4 S. 2 BGB die Verwendung von Mietspiegeln aus Nachbargemeinden. Der Vermieter darf den Mietspiegel einer Nachbargemeinde zur Begründung heranziehen, sofern der Mietspiegel für seine Gemeinde anders als der für die Nachbargemeinde für die konkrete Wohnung keine Daten enthält, oder wenn der Mietspiegel zum Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung in der eigenen Gemeinde nicht fristgerecht aktualisiert wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Vermieter kein Wahlrecht hat, ob er den örtlichen Mietspiegel oder den der Nachbargemeinde zur Begründung verwendet. Besteht für die Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet, ein aktueller wirksamer Mietspiegel, so ist der Vermieter verpflichtet, diesen als Begründungsmittel für sein Mieterhöhungsbegehren heranzuziehen. Voraussetzung für die Verwendung eines Mietspiegels der Nachbargemeinde ist darüberhinausgehend, dass die vergleichbaren Gemeinden Nachbargemeinden sind. Es ist daher nicht zulässig, zum Beispiel eine Gemeinde in Norddeutschland mit einer solchen in Süddeutschland zu vergleichen. Es muss sich daher um Gemeinden aus der gleichen Region handeln, wobei jedoch eine gemeinsame Gemeindegrenze nicht zwingend erforderlich ist.

Ist die Vergleichbarkeit der Gemeinden nicht vorhanden und begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen dennoch mit dem Mietspiegel der „nicht vergleichbaren“ Nachbargemeinde, so ist eine Zustimmungsklage bereits unzulässig. Der Vermieter muss sich in ei-

nem solchen Fall auf die Begründungsmittel des Mietwertgutachtens bzw. der Vergleichswohnungen verweisen lassen.

Der Vermieter kann sein Mieterhöhungsverlangen mit einer **Auskunft** aus einer **Mietdatenbank** begründen, die den Schluss auf die Höhe ortsüblichen Vergleichsmiete zulässt. Der Vermieter muss in seinem Mieterhöhungsverlangen Angaben zur Mietdatenbank machen, die mehrere konkrete Mietdaten enthält oder zumindest die Angabe, dass in der Datenbank eine bestimmte Anzahl von vergleichbaren Wohnungen gespeichert ist, bei denen in den letzten 4 Jahren die Miete neu vereinbart wurde oder bei denen die Miete verändert wurde und in einer bestimmten Höhe in EUR/qm gezahlt wird. Die Kosten für die Auskunft aus der Mietdatenbank muss der Vermieter tragen, er hat keinen Erstattungsanspruch gegen den Mieter.

Auch probates Mittel ist ein **Mietwertgutachten** eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Es handelt sich dabei um Parteigutachten, welches der Vermieter in Auftrag gegeben hat. Dieses Gutachten soll dem Mieter, entsprechend der Bezugnahme auf Mietspiegel oder die Benennung von mindestens 3 Vergleichswohnungen, nur die Informationen liefern, die er benötigt, um die Berechtigung des Anspruchs des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung prüfen zu können.

Der Sachverständige muss öffentlich bestellt und **vereidigt** sein. Entsprechend der Formulierung § 36 GewO. Das Gutachten muss dem Erhöhungsverlangen beigelegt werden. Der Gutachter muss in dem Bereich, für den er öffentlich bestellt und vereidigt ist, mit der Mietpreisbewertung befasst sein. Ausreichend ist zum Beispiel auch, dass ein Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudeschätzungen zur Mietpreisbewertung herangezogen wird.

Das **Gutachten** muss mit **Gründen** versehen sein, was bedeutet, dass der Sachverständige dem Mieter in nachvollziehbarer Weise mitteilen muss, wie er zu seiner Wertfeststellung gelangt ist. Nachvollziehbar ist ein Gutachten für den Mieter dann, wenn ihm durch die Ausführungen des Sachverständigen der Eindruck vermittelt wird, die Schlussfolgerungen des Gutachters auf das vergleichbare Mietgefüge seien verständlich und naheliegend. Der Vermieter erfüllt seine Begründungspflicht, in dem er sich auf das Gutachten bezieht, in dem der Sachverständige darlegt, dass er in dem maßgeblichen örtlichen Bereich die Mieten vergleichbarer Wohnung erforscht hat oder auf Grund seiner Sachverständigentätigkeit bereits kannte, sich zu der diese Wohnungen betreffenden Preisspanne äußert und