

Beck professionell

Richtig vermieten

Rechtssicherheit für den Vermieter

Bearbeitet von
Von Dr. Jürgen Herrlein

3. Auflage 2019. Buch. 380 S. Softcover
ISBN 978 3 406 73015 3
Format (B x L): 14,1 x 22,4 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

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

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Bei der Verjährung von Zahlungsansprüchen des Mieters ist zwischen preisgebundenem Wohnraum einerseits sowie preisfreiem Wohnraum und Gewerberaum andererseits zu differenzieren:

Da der Vermieter bei preisgebundenem Wohnraum an die Kostenmiete gebunden ist, verjähren Forderungen des Mieters erst nach Ablauf von 4 Jahren der jeweiligen Leistung, spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an, § 8 Abs. 2 S. 2 WoBindG. Diese Regelung stellt eine Sonderregelung dar, die den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung gem. §§ 812 ff. BGB vorgehen, so dass diese auch nicht analog angewendet werden können. Sie betrifft aber nur Forderungen, die den Entgeltcharakter der Zahlung betreffen.

Für Rückforderungsansprüche wegen ungerechtfertigter Erhöhung der Vorauszahlungen, ungerechtfertigte Nachforderung eines Betriebskostensaldos oder später entstandener Betriebskosten, ist die Regelung des § 8 Abs. 2 WoBindG jedoch nicht anwendbar, da sie nach ihrem Wortlaut nur die vereinbarten Entgelte der Kostenmiete betrifft. Eine analog Anwendung scheidet aus, so dass die Regelungen nach §§ 812 ff. BGB Anwendung finden und die regelmäßige Verjährungsfrist des § 195 BGB Geltung hat.

In preisfreiem Wohnraum und Gewerberaum verjähren dagegen Rückzahlungsansprüche des Mieters grundsätzlich innerhalb von 3 Jahren, also nach der regelmäßigen Verjährungsfrist des § 195 BGB. Entscheidend für den Lauf der Verjährungsfrist ist die Rechenerteilung an den Mieter.

Es muss berücksichtigt werden, dass die Verjährungsfrist unbeachtlich bleibt, wenn der Mieter innerhalb der Einwendungsausschlussfrist des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB versäumt, inhaltliche Fehler der Abrechnung zu rügen. Dann ist der Mieter mit Einwendungen, gleich ob sie berechtigt sind oder nicht, ausgeschlossen, die Abrechnung gilt als richtig und der Mieter kann mögliche Rückforderungen nicht mehr geltend machen.

Unbeachtlich bleiben dagegen die Einwendungsausschlussfrist und ein mögliches Versäumnis des Mieters, wenn die Betriebskostenabrechnung Positionen enthält, die nicht zu den Betriebskosten zählen, wie zum Beispiel im Wohnraummietrecht Verwaltungskosten. Dann verjährt ein möglicher Rückforderungsanspruch des Mieters innerhalb der gesetzlichen Regelfrist.

2. Verwirkung

Selbst wenn Rückforderungs- oder Zahlungsansprüche noch nicht verjährt sind, kann ihrer Geltendmachung der Rechtsgedanke der Verwirkung entgegenstehen:

Nach allgemeiner Auffassung gilt es als unzulässige Rechtsausübung, wenn ein Vertragspartner erst so spät Ansprüche geltend macht, dass der Andere vertrauen durfte, dass die Gegenseite keine Forderungen mehr erhebt und er sich dementsprechend eingerichtet hat. Voraussetzung für den Eintritt der Verwirkung ist, dass zum einen das Zeitmoment und zum anderen das Umstandsmoment vorliegen.

Im Wohnraummietrecht, für welches der Rechtsgedanke der Verwirkung nur wenig Bedeutung hat, bedarf es für das Vorliegen des Zeitmoments einer deutlich über den Ablauf der Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB hinausgehenden Zeitspanne. Das Umstandsmoment ist dann gegeben, wenn ein Vertragspartner, gleich ob Vermieter oder Mieter, sich in Folge besonderer Umstände darauf eingerichtet hat, dass der Andere ihn wegen einer Forderung nicht mehr in Anspruch nehmen wird. Verwirkung kommt zum Beispiel dann in Betracht, wenn der Vermieter auf Einwendungen des Mieters gegen eine Betriebskostenabrechnung über einen längeren Zeitraum geschwiegen hat, oder er nach konkreten Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung durch den Mieter nahezu 3 Jahre bis zur Durchführung des gerichtlichen Mahnverfahrens wartet. Auch ist das Umstandsmoment gegeben, wenn mit der Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter damit rechnen konnte, dass der Vermieter keine Nachforderungen mehr an ihn stellen wird.

Die vorstehenden Ausführungen gelten ebenso für das Gewerberaummietverhältnis, insbesondere die Ausführungen zum Zeitmoment.

Soweit Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung der Rechtsgedanke der Verwirkung entgegensteht, müssen im Hinblick auf die nur 3jährige kurze Verjährungsfrist besondere Umstände vorliegen, die eine Forderung entfallen lassen. Der Gewerbemietler muss auf Grund des Verhaltens des Gewerbevermieters darauf vertrauen können, dass dieser Forderungen, wie zum Beispiel eine Betriebskostennachforderung, nicht mehr geltend machen wird. Es müssen besondere Umstände vorliegen, die ein derartiges Vertrauen auf Seiten des Gewerbemietlers stützen. Die Ausführungen zum Wohnraummietrecht finden hier ebenfalls Anwendung.

Mieterhöhung

I. Mieterhöhung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen (§§ 557, 557a, 557b BGB)

Vermieter und Mieter haben mehrere Möglichkeiten, sich über die Erhöhung der monatlichen Miete während des Mietverhältnisses zu einigen:

Zunächst sieht das Gesetz in § 557 BGB vor, dass die Mietvertragsparteien eine Mieterhöhung während des Mietverhältnisses durch **Vereinbarung** regeln. Es handelt sich hierbei um einen Änderungsvertrag, der Angebot und Annahme voraussetzt, es geltend grundsätzlich die allgemeinen Regeln über Willenserklärungen nach §§ 116–144 BGB, und über Verträge nach §§ 145–157 BGB.

Bereits bei Abschluss eines Mietvertrages können sich die Parteien über künftige Änderungen der Miethöhe verständigen, in dem sie entweder eine **Staffelmietvereinbarung** nach § 557a BGB oder eine **Indexmietvereinbarung** nach § 557b BGB treffen. Eine Staffelmietvereinbarung ist wirksam, wenn sich Vermieter und Mieter bereits bei Vertragsschluss oder zu einem späteren Zeitpunkt darauf geeinigt haben, dass und in welcher Höhe die Miete in Zukunft steigen soll. Bei einer Indexmietvereinbarung treffen die Vertragsparteien die schriftliche Regelung, dass die Miete durch den vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird.

1. Staffelmiete (§ 557a BGB)

Bei Abschluss des Mietvertrages oder auch zu einem späteren Zeitpunkt können sich die Mietvertragsparteien darauf einigen, dass und in welcher Höhe die Miete zukünftig steigen soll. Die Vereinbarung muss schriftlich erfolgen, sie kann bereits im Formularmietvertrag vereinbart werden.

Für die **Schriftform** gilt § 126 BGB, was bedeutet, dass die Urkunde von beiden Vertragspartnern oder ihren Vertreten eigenhändig durch Namensunterschrift unterzeichnet sein muss und Einheit mit der Mietvertragsurkunde besteht. Möglich ist auch der Abschluss einer Staffelmietvereinbarung in **elektronischer Form** gem. § 126a BGB, erforderlich ist dabei eine qualifizierte elektronische Signatur gem. § 2 Nr. 3 SigG und zwar sowohl durch den Mieter als auch durch den Vermieter.



Mangelhafte Form

Die mündliche Vereinbarung einer Staffelmiete ist ebenso unwirksam, wie eine Vereinbarung durch konkludentes Verhalten. Auch ist es nicht zulässig, eine Staffelmiete in einer der Textform gem. § 126b BGB genügenden Form abzuschließen.

Die Staffelmietvereinbarung muss die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem **Geldbetrag** ausweisen. Ausreichend ist, dass die jeweilige Miete in einem Geldbetrag festgehalten wird, den der Mieter ab einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft zahlen muss.



Staffelmiete mit Angabe der Erhöhungsschritte

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

Ab 01.06.2013 auf 1.050,00 EUR

Ab 01.06.2014 auf 1.100,00 EUR

Ab 01.06.2015 auf 1.150,00 EUR

Ab 01.06.2016 auf 1.200,00 EUR

Ebenso zulässig ist die Angabe des Geldbetrages, um den sich die Miete erhöht.

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 2,65 %.

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

$$(\text{Neuer Indexstand} : \text{alter Indexstand} \times 100) - 100 = \text{Prozentsatz der Änderung}$$

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 Jahresperrfrist
- 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.