

Der Deutsche Wirtschaftsbrief

Mieterhöhung 2019

Es wird immer schwieriger, in Deutschland mit Vermietungen hohe Renditen zu erwirtschaften. Daher ein Blick auf die aktuellen Regelungen.

1. Sie einigen sich mit dem Mieter

In der Regel können Sie sich mit dem Mieter einigen. Dann müssen Sie dies schriftlich festhalten.

2. Sie erhöhen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dabei allerdings gelten bestimmte Regeln:

- Bei gewerblichen Mietern ist eine Mieterhöhung auf Ortsniveau ausgeschlossen.
- Bei Staffel- oder Indexmieten können Sie nun die Miete nicht mehr nach § 558 BGB erhöhen, auch nicht auf das ortsübliche Niveau.
- Wenn die Mieterhöhung ausgeschlossen wurde, können Sie nicht erhöhen.
- Auch bei befristeten Verträgen kann es sein, dass Sie nicht erhöhen dürfen - dies wäre im Zweifel der Rechtsprechung vorbehalten. Deshalb schreiben Sie am besten in befristete Mietverträge: „Eine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt vorbehalten.“
- Bei lediglich „vorübergehendem Gebrauch“ der Mietsache ist keine Anhebung auf das ortsübliche Vergleichsniveau möglich.
- Bei „überwiegender Möblierung“ innerhalb einer vom Vermieter selbst bewohnten Immobilie ist keine Anhebung möglich.
- Bei „preisgebundenem, öffentlich gefördertem Wohnraum“ ist eine Anhebung nicht möglich.

Was zu tun ist

Um eine solche Mieterhöhung durchzusetzen, müssen Sie diese in Textform erklären, das heißt als Brief oder auch als E-Mail.

Dabei müssen „lesbare Schriftzeichen“ verwendet werden, Ihr Name muss sichtbar sein, und die Erklärung muss einen Abschluss haben wie etwa „Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf keiner Unterschrift“.

Zudem müssen Sie sowohl den Betrag der Erhöhung der Miete angeben, den bisherigen Mietzins und den künftigen Mietzins - und all das in Euro, nicht etwa in Prozent- oder Quadratmeter-Angaben.

Zudem müssen Sie die exakte Fläche der Wohnung angeben, sofern diese vom Wohnraum, wie er im Mietvertrag angegeben wurde, abweicht. Es reicht nicht, sich auf die Angaben im Mietvertrag mit Abweichungen von unter 10 % zu beziehen.

Rechtsgründe

Zudem müssen Sie die Begründung bedenken und belegen, dass die Miete die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übertrifft.



Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn

Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480

redaktion@deutscher-wirtschaftsbrief.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**

Vorstand: Richard Rentrop · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

Entweder mit einem Mietspiegel etwa vom Ordnungsamt oder von einer Nachbargemeinde (diese Mietspiegel müssen Sie, sofern er öffentlich zugänglich ist, nicht beifügen). Abgestellt wird darauf, dass a) nicht der Mieter durch Eigenmaßnahmen den Wohnwert noch erhöht hat, indem er beispielsweise massiv renoviert hat. Zudem müssen Sie bei Verwendung eines Mietspiegels die Vergleichbarkeit sicherstellen. Sogenannte qualifizierte Mietspiegel werden in der Regel nach wissenschaftlichen Methoden angefertigt. Deren Existenz (meist in Großstädten) müssen Sie dem Mieter sogar nennen, gleich welcher Begründung für die Erhöhung Sie sich bedienen.

Oder

Einer Auskunft aus einer Mietdatenbank oder

Oder einem Gutachten, erstellt von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder

Indem Sie mindestens drei Vergleichsmieten benennen

Zudem können Sie auf andere Beweismittel zurückgreifen:

Sachverständigengutachten von „nicht öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen“, Wohngeldstatistiken der Behörden, Mietwerkgutachten oder eine Mietpreisübersicht vom Finanzamt.

Formale Schranken

Stellen Sie bei der Mieterhöhung sicher, dass Sie

Den Zugang belegen können, am besten mit Empfangsbestätigung,

Das Schreiben an alle Mieter geht (auch bei Ehepaaren)

Dass die Miete seit 15 Monaten nicht verändert wurde (rückgerechnet zum Zeitpunkt der Erhöhung und die jüngste Mieterhöhung mehr als 1 Jahr zurückliegt).

Liegt in Ihrem Bundesland eine „Kappungsgrenze“ vor, müssen Sie diese beachten: Dann darf die Miete nur um 20 % innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren steigen (teils auch 15 %) - es sei denn, Sie haben höhere Betriebskosten oder Sie hätten eine Modernisierung durchgeführt.

Ihr



Janne Kipp, Chefredaktion

Dieser Service wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt; dennoch kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Jede Woche erstellen wir für Sie einen neuen Abruf-Service zu interessanten und wichtigen Themen. Nutzen Sie dieses kostenlose Angebot!



Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn

Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480

redaktion@deutscher-wirtschaftsbrief.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**
Vorstand: Richard Rentrop · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165