



Mieterhöhungsmöglichkeiten

Welche Möglichkeiten der besonderen Mieterhöhung Vermieter haben

Kurzübersicht des Artikels

- Neben § 558 BGB gibt es weitere Möglichkeiten der Mieterhöhung
- Die Mieterhöhung mittels Indexierung ist die verbreitetste Alternativmethode
- Auch die Vereinbarung einer Staffelmiete kann als Option wahrgenommen werden

Im Rahmen eines Mietverhältnisses verpflichtet sich der Vermieter zur Überlassung des Mietgegenstandes und erhält hierfür vom Mieter die Zahlung der vereinbarten Miete. Hieraus ergibt sich zwangsläufig die Notwendigkeit der Mietanpassung, da der Vermieter gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) auch die Verpflichtung für die Instandsetzung der Mieträume trägt.

Die Miete wird angepasst, wenn diese seit einigen Jahren unverändert geblieben ist. Die Anpassung der Miete kann jedoch nicht willkürlich erfolgen, sondern ist an gesetzliche Vorgaben gekoppelt. Die in der Praxis verbreitetste Methode ist die Mieterhöhung gemäß des § 558 BGB. Demnach kann der Vermieter die Miete dann erhöhen, wenn diese seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. Die Erhöhung kann jedoch nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen und darf alle drei Jahre die Kappungsgrenze, welche je nach Region 15% oder 20% beträgt, nicht überschreiten. Die Rechtmäßigkeit der Erhöhung ist dem Mieter zu belegen. Dieses kann anhand folgender Informationsquellen passieren:

- Bezugnahme auf einen (qualifizierten) Mietspiegel,
- Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- Ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- Nachweis entsprechender Entgelte für einzelne, vergleichbare Wohnungen (Vergleichswohnungen), wobei die Benennung von drei Wohnungen genügt.

Diese Vorgehensweise ist jedoch für den Vermieter von Nachteil, wenn bei Mietvertragsabschluss die Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht oder diese bereits überschritten hat. Es ist daher sinnvoll, sich bereits vor Vertragsabschluss mit dem aktuellen Mietniveau detailliert auseinanderzusetzen und verschiedene Mieterhöhungsoptionen in Erwägung zu ziehen.

Mit der Indexierung der Miete hat der Gesetzgeber dem Vermieter eine Möglichkeit eingeräumt, nach welcher dieser die Mietsteigerung anhand des Preisindex aller privaten Haushalte in Deutschland begründen kann. Der Index wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Demnach steigt die Miete bei Steigerung des Lebenshaltungskostenindex in jenem Verhältnis, welches im Mietvertrag zwischen den Parteien zuvor vereinbart wurde. Die Steigerung ist auch dann möglich, wenn dadurch die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten wird. Dieser Umstand war in den letzten Jahren für den Vermieter von Vorteil, denn laut dem Statistischen Bundesamt stiegen die Nettokaltmieten von 2005 bis 2013 um ca. 9,8%, während die Lebenshaltungskosten über 14% stiegen.

Die Mietanpassung kann jedoch nur jährlich erfolgen und ist schriftlich zu belegen. Zwar räumt auch der Index die Möglichkeit einer fallenden Miete ein, dieser Umstand ist in den vergangenen Jahren jedoch nicht eingetreten. Ein Nachteil der Indexmiete ist jedoch, dass eine Mieterhöhung durch Modernisierung gemäß § 559 BGB nur dann möglich ist, wenn der Vermieter die Modernisierung, z.B. durch gesetzliche Vorgaben, nicht zu vertreten hat. Hat der Vermieter daher bereits bei Mietvertragsabschluss die Modernisierung ins Auge gefasst, so sollte dieser die Indexmiete nicht zum Gegenstand des Mietvertrages machen.

Bei einem Staffelmietvertrag wird die Höhe der Mietsteigerung bereits im Mietvertrag erfasst und ergibt sich aus § 557a BGB. Demnach kann eine Erhöhung frühestens jährlich in der im Vertrag genannten Höhe erfolgen (z.B. eine Erhöhung von 50 € pro Monat). Wie bei der Indexmiete ist auch bei diesem Modell die Mieterhöhung durch Modernisierungen nicht möglich. Vom Vorteil für den Vermieter ist jedoch, dass Mietsteigerungen mittels der Staffeln auch weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich sind und der Mieter an den Mietvertrag bis zu vier Jahre gebunden werden kann. Gerade seit bekannt werden der Mietpreisbremse ist davon auszugehen, dass die Staffelmiete bei Neuverträgen kurzfristig verstärkt Anwendung findet.

Welche Variante der Vermieter auch wählt, ist im Einzelfall zu entscheiden. Der Vermieter sollte jedoch bedenken, dass die Akzeptanz der Mieter für Index- oder Staffelmietverträge gering ist und diese Methoden einem erfolgreichen Abschluss des Mietvertrages entgegenstehen können. Zum Vergleich der normalen Mieterhöhung gemäß des § 558 BGB sind beide Modelle jedoch eine interessante Alternative.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms