



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Horb am Neckar

Mieterhöhung bei bestehenden Mietverträgen



Rechtsanwalt
H.-Michael Langner





Mieterhöhung bei Bestandsmieten

1. Grundlagen
2. Begründung mittels Mietspiegel
3. Vergleichbarer Mietspiegel
4. Mietspiegel Freudenstadt





Grundlagen:

- Mieterhöhung bei Wohnraumvertrag im Unterschied zu Gewerberaummiete (und ohne Modernisierungs-Erhöhung)
- Grundlage § 558 ff BGB
- Erhöhung nur bis ortsübliche Vergleichsmiete
- Definition: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage, Energetik
- Begrenzung: 15 Monate unverändert (Verlangen frühestens nach 12 Monaten)
- Kappungsgrenze 20% (15% bei uns nicht relevant)
- § 558 BGB ist zwingendes Recht (Abs. 6)





- Begründungsmittel sind (§558a BGB):
 - Mietspiegel
 - Gutachten
 - 3 Vergleichswohnungen
- Begründung führt zu Zulässigkeit der Mieterhöhung und sagt (noch) nichts über die Begründetheit des Verlangens aus; die prüft das Gericht ggfs. im Verfahren per Sachverständigen-Gutachten.
- Form für Mieterhöhungsverlangen ist Textform, Zugangsnachweis ist aber für Fristberechnung (Beginn der neuen Miete) maßgeblich





- Zustimmung durch Mieter erforderlich (§558b BGB):
- Innerhalb 2 Monaten nach Zugang, formlos, Zahlung ist konkludente Zustimmung (bei Zahlung unter Vorbehalt fraglich)
- Neue Miete gilt dann ab Beginn des 3. Monats nach Zugang
- Keine Zustimmung: Klage darauf binnen weiterer 3 Monate





Begründung mittels Mietspiegel

- Welcher Mietspiegel?
- Den der maßgeblichen Gemeinde, in der die Wohnung liegt
- Wenn die keinen hat, gilt § 558a IV S 2 BGB:

Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

- Vergleichbarkeit: (BGH NJW 10,2946): Nachbargemeinde, vergleichbares Mietniveau





Vergleichbarer Mietspiegel

- Freudenstadt hat einen qualifizierten Mietspiegel, der im Internet als pdf:
(<https://www.freudenstadt.de/ceasy/modules/resources/main.php?id=6290>) und als online-Rechner verfügbar ist: (<https://online-mietspiegel.de/freudenstadt/>).
- Vergleichbarkeit war Gegenstand eines Verfahrens bei LG Tübingen kürzlich bei Verwendung des Mietspiegels Tübingen für eine Wohnung aus Rottenburg; Vergleichbarkeit wurde wegen der Studentenstruktur in Tübingen vom LG im Ergebnis abgelehnt, AG Rottbg. hatte sie bejaht.





Mietspiegel Freudenstadt

- Der Mietspiegel FDS arbeitet mit Zu- und Abschlägen, er ist auch auf Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser anwendbar.
- Lageabschläge sind auch in Horb anzuwenden, Beurteilung hier ist nicht einfach, in der Bewertung liegt ein Risiko, Rechtsprechung AG Horb dazu gibt es mW (noch) nicht
- Abschlag für Wittlensweiler 8 %, für weiter von der Stadt entfernt liegende Stadteile 10 % und für 3 Außenlagen 15 %.
- Beispiel auf dem online Rechner:





Online Mietspiegel 2018

Vorwort

Erläuterungen

Funktion des Mietspiegels

Nettomiete und Nebenkosten

Mietpreisspannen

Information

Impressum

Datenschutzerklärung

Basis Informationen

Objektname:

Baujahr:

Wohnfläche: m²





Online Mietspiegel 2018

Vorwort

Erläuterungen

Funktion des Mietspiegels

Nettomiete und Nebenkosten

Mietpreisspannen

Information

Impressum

Datenschutzerklärung

Basis Informationen

Objekt Name: Beispiel

Baujahr: 1988 Wohnfläche: 90m² Basismiete pro m²: 6,10 €



Art des Wohnraums

- Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus [+6%]
- 2- oder 3-Familienhaus [+3%]
- Wohnhaus mit mehr als 3 Parteien [±0%]



- Vorwort
- Erläuterungen
- Funktion des Mietspiegels
- Nettomiete und Nebenkosten
- Mietpreisspannen
- Information
- Impressum
- Datenschutzerklärung

Basis Informationen

Objekt Name: Beispiel

Baujahr: 1988 Wohnfläche: 90m² Basismiete pro m²: 6,10 €



Ausstattung und Beschaffenheit

- gehobene Bodenbeläge (z.B. Parkett, Keramik-/Steinböden,...) [+3%]
- Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden [+6%]
- keine zentrale Warmwasserversorgung (d.h. mehrere kleine Einzelspeichergeräte, Kleinboiler) [-6%]
- Einzelöfen als Grundheizungsausstattung (d.h. weder Zentral noch Etagenheizung) [-6%]
- Aufzug in einem Gebäude mit weniger als 5 Stockwerken (incl. EG) vorhanden [+3%]
- alte Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser Gas) liegen frei sichtbar über Putz [-3%]
- gehobene Sanitäräumlichkeit/-ausstattung (z.B. 2 Toiletten in der Wohnung, Badewanne und Dusche separat vorh.) [+3%]
- einfache Sanitäräumlichkeit/-ausstattung (z.B. Fußboden nicht gefliest, fensterloses Bad ohne Ventilator) [-3%]
- barrierefreie Wohnung (insb. schwellenfrei, stufenloser Wohnungszugang, bodengleiche Dusche) [+3%]
- weder Keller- noch Speicheranteil vorhanden [-3%]

:haft.






Online Mietspiegel 2018

- Vorwort
- Erläuterungen
- Funktion des Mietspiegels
- Nettomiete und Nebenkosten
- Mietpreisspannen
- Information
- Impressum
- Datenschutzerklärung

Basis Informationen

Objekt Name: Beispiel 
Baujahr: 1988 Wohnfläche: 90m² Basismiete pro m²: 6,10 €

Modernisierungsmaßnahmen

Als Modernisierungsmaßnahmen gelten, sofern diese 1995 oder später durchgeführt wurden:

- Modernisierung der Sanitärinstallation (mind. Fliesen, Wanne/Duschtasse, Waschbecken)
- Zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger)
- Erneuerung der Fenster mind. mit Isolierglas
- Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Außenwand



Vorwort

Erläuterungen

Funktion des Mietspiegels

Nettomiete und Nebenkosten

Mietpreisspannen

Information

Impressum

Datenschutzerklärung

Basis Informationen

Objekt Name: Beispiel



Baujahr: 1988 Wohnfläche: 90m² Basismiete pro m²: 6,10 €

Stadtteil

- Stadtteil Wittlensweiler [-8%]
- Stadtteile Dietersweiler und Grüntal [-10%]
- restliche umliegende Stadtteile (Igelsberg, Frutenhof, Kniebis, Musbach) [-15%]
- keine der oben aufgeführten Lagen [±0%]



Vorwort

Erläuterungen

Funktion des Mietspiegels

Nettomiete und Nebenkosten


Mietpreisspannen

Information

Impressum

Datenschutzerklärung

Basis Informationen

Objekt Name: Beispiel 

Baujahr: 1988 Wohnfläche: 90m² Basismiete pro m²: 6,10 €

Wohnlage

- nächste Einkaufsmöglichkeit (insb. für täglichen Bedarf wie Nahrungsmittel) liegt fußläufig näher als 300 m [+3%]
- Hauptwohnräume (Räume mit überwiegendem Aufenthalt) sind in Richtung Hauptverkehrsstraße (mit starkem Verkehrsaufkommen) ausgerichtet [-3%]
- Wohnung liegt in Industrie-/Gewerbenähe [-3%]
- dunkle Lichtverhältnisse (tagsüber ist überwiegend elektrisches Licht erforderlich) [-3%]



Auswertung

Objekt Name: **Beispiel**Baujahr: **1988** Wohnfläche: **90m²** Basismiete pro m²: **6,10 €**Art des Wohnraums +3%2- oder 3-Familienhaus [+3%]Ausstattung und Beschaffenheit +6%gehobene Bodenbeläge (z.B. Parkett, [+3%]

Keramik-/Steinböden,...)

gehobene [+3%]Sanitäräumlichkeit/-ausstattung (z.B. 2
Toiletten in der Wohnung, Badewanne
und Dusche separat vorh.)Modernisierungsmaßnahmen ±0%kaum Modernisierungsmaßnahmen [±0%]- Erneuerung der Fenster mind. mit
Isolierglas;Stadtteil -10%Stadtteile Dietersweiler und Grüntal [-10%]Wohnlage +3%nächste Einkaufsmöglichkeit (insb. für [+3%]

täglichen Bedarf wie Nahrungsmittel)

liegt fußläufig näher als 300 m

Summe der Zu- und Abschläge: +2%**Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung**Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete 6,22 €/m²
pro m²:Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete: 559,80 €Preisspanne ±15%: 475,98 € — 643,98 €Preisspanne in € pro m²: 5,29 € — 7,16 €



- Bei Angabe eine Preisspanne ist für die Zulässigkeit dann eine zusätzliche Erläuterung erforderlich, wenn vom Mittelwert nach oben abgewichen werden soll
- Dem Erhöhungsverlangen muss ein Ausdruck der gesamten Berechnung und der Hinweis auf die Fundstelle im Internet (besser: ein Ausdruck des gesamten Mietspiegels) beigefügt sein
- Für die Fristberechnung ist ein Zugangsnachweis unverzichtbar (wie bei Kündigung)

