

Mieterhöhung bei bestehenden Mietverträgen



Rechtsanwalt
H.-Michael Langner

AVOLEGIS





Mieterhöhung bei Bestandsmieten

- 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)





Mieterhöhung bei Bestandsverträgen



- Begründungsmittel sind (§558a BGB):
 - Mietspiegel
 - Gutachten
 - 3 Vergleichswohnungen
- Begründung führt zu <u>Zulässigkeit</u> der Mieterhöhung und sagt (noch) nichts über die <u>Begründetheit</u> 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





Mieterhöhung bei Bestandsverträgen



- 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





im Horber



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





im Horber



Vergleichbarer Mietspiegel

- Freudenstadt hat einen qualifizierten Mietspiegel, der im Internet als pdf:
 - (<u>https://www.freudenstadt.de/ceasy/modules/resources/main.php?id=6</u> 290) und als online-Rechner verfügbar ist: (<u>https://online-mietspiegel.de/freudenstadt/</u>).
- 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

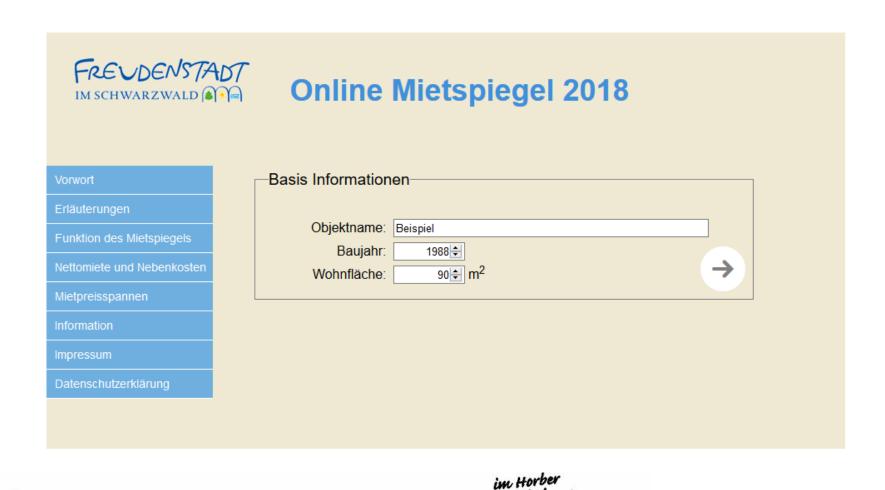
- Der Mietspiegel FDS arbeitet mit Zu- und Abschlägen, er ist auch auf Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser anwendbar.
- Lageabschläge sind auch in Horb anzuwenden, Beurteilung hier ist nicht einfach, in der Bewertung liegt ein Risiko, Rechtsprechung AG Horb dazu gibt es mW (noch) nicht
- Abschlag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





Mietspiegel Freudenstadt



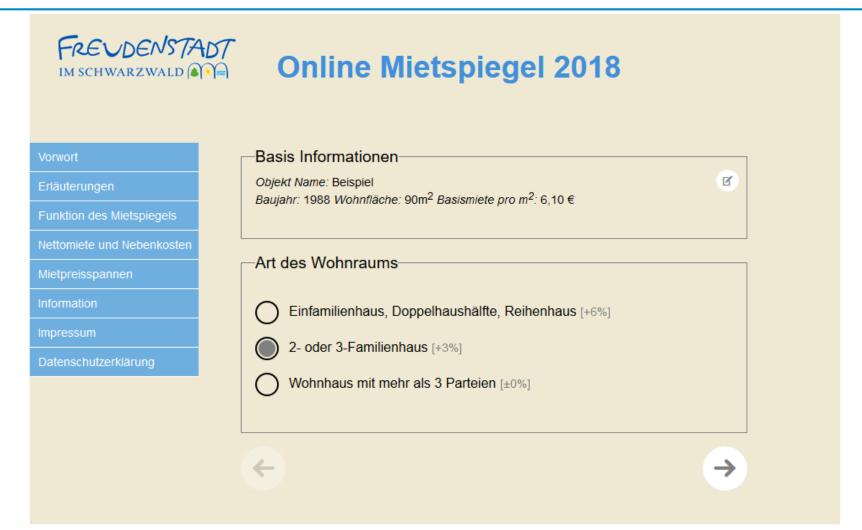






Mietspiegel Freudenstadt









Vorwort	Basis Informationen
Erläuterungen	Objekt Name: Beispiel Baujahr: 1988 Wohnfläche: 90m² Basismiete pro m²: 6,10 €
Funktion des Mietspiegels	Baujani. 1900 Woninache. 9011- Basisiniete pro In 6, 10 €
Nettomiete und Nebenkosten	A
Mietpreisspannen	Ausstattung und Beschaffenheit
Information	✓ gehobene Bodenbeläge (z.B. Parkett, Keramik-/Steinböden,) [+3%]
Impressum	Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden [+6%]
Datenschutzerklärung	T disbodefine Zung in einzemen wonntaumen [+076]
	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 Sanitärräumlichkeit/-ausstattung (z.B. 2 Toiletten in der Wohnung, Badewanne und Dusche separat vorh.) [+3%]
	einfache Sanitärräumlichkeit/-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.





neinschaft.

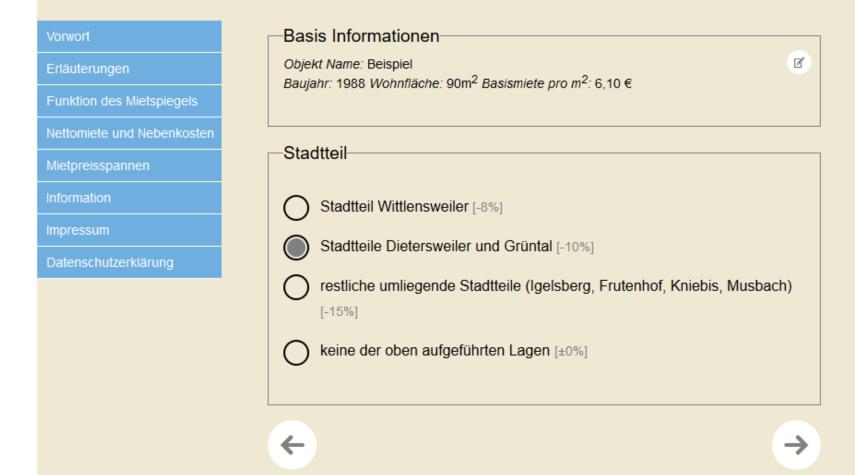


Online Mietspiegel 2018

Vorwort	Basis Informationen
Erläuterungen	Objekt Name: Beispiel Baujahr: 1988 Wohnfläche: 90m² Basismiete pro m²: 6,10 €
Funktion des Mietspiegels	Baujani. 1900 Wollinache. 9011 Basisimete più III . 0,10 e
Nettomiete und Nebenkosten	
Mietpreisspannen	
Information	Als Modernisierungsmaßnahmen gelten, sofern diese 1995 oder später durchgeführt wurden:
Impressum	Modernisierung der Sanitärinstallation (mind. Fliesen, Wanne/Duschtasse,
Datenschutzerklärung	Waschbecken)
	 Zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) ✓ Erneuerung der Fenster mind. mit Isolierglas Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke Dämmung der Außenwand
	← →



Online Mietspiegel 2018





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

Basis Informationen		
Objekt Name: Beispiel Baujahr: 1988 Wohnfläche: 90m ² Basismiete pro m ² : 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 € Nettomiete und Nebenkosten Art des Wohnraums +3% 2- oder 3-Familienhaus [+3%]Ausstattung und Beschaffenheit +6% gehobene Bodenbeläge (z.B. Parkett, [+3%] Keramik-/Steinböden,...) gehobene [+3%] Sanitärräumlichkeit/-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 Wohnlage +3% nächste Einkaufsmöglichkeit (insb. für [+3%] täglichen Bedarf wie Nahrungsmittel) liegt fußläufig näher als 300 m +2% Summe der Zu- und Abschläge: Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:



pro m2:

Preisspanne ±15%:

Preisspanne in € pro m²:



6,22 €/m²

559,80€

475,98 € -- 643,98 €

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 Mietspeigels) beigefügt sein
- Für die Fristberechnung ist ein Zugangsnachweis unverzichtbar (wie bei Kündigung)



