

Die rechtlichen Anforderungen an die Mieterhöhung nach § 558 BGB

Das BGB kennt grundsätzlich drei Möglichkeiten der Mietanpassung im laufenden Mietverhältnis:

- Vereinbarung nach § 557 Abs. 1 BGB
- Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB)
- Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB).

Die letztere Variante gestattet es dem Vermieter, eine höhere Miete zu verlangen, wenn sich der Marktwert seiner Wohnung – orientiert an vergleichbaren Wohnungen in einer Gemeinde – erhöht hat. Für eine solche Mieterhöhung müssen zunächst einige formelle Voraussetzungen erfüllt sein. Nach § 558 Abs. 1 BGB muss zum Zeitpunkt der Erhöhung die Miete 15 Monate unverändert geblieben sein, Mieterhöhungen nach Modernisierung bzw. durch erhöhte Betriebskosten sind dabei unbeachtlich. Zum anderen kann die Mieterhöhung frühestens ein Jahr nach der letzten Erhöhung geltend gemacht werden.

Des Weiteren sieht das Gesetz in § 558 Abs. 3 BGB eine Kappungsgrenze vor, danach darf sich die Miete innerhalb der letzten drei Jahre nicht um mehr als 20 % erhöht haben.

Unter Beachtung dieser Formalien kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen. Die Mieterhöhung ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen. Zur Begründung kann sich der Vermieter verschiedener Mittel bedienen, das BGB nennt in § 558a Abs. 2 den Mietspiegel, die Mieterdatenbank, das Sachverständigengutachten sowie die Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen. Während die Mieterdatenbank in der Praxis kaum Bedeutung hat, wurden in mehreren sächsischen Großstädten im letzten Jahr überarbeitete Mietspiegel in Kraft gesetzt, so in Chemnitz, Dresden und Zwickau. Hierbei ist zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Mietspiegel zu unterscheiden. Letzterer soll nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein. Bei ihm wird – im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel – durch das Gesetz vermutet, dass die bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Ein einfacher Mietspiegel, wie er etwa für Zwickau erarbeitet wurde, hat

demzufolge sowohl außergerichtlich als auch für den Fall einer Zustimmungsklage einen geringeren Verbindlichkeitsgrad.

Das Sachverständigengutachten als Begründungsmittel dürfte in Frage kommen, wenn etwa für einen größeren Bestand die Miete angepasst werden soll und Vergleichswerte nicht zur Verfügung stehen.

§ 558 Abs. 2 BGB benennt als Kriterien der Vergleichbarkeit Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung. Nach diesen Kriterien verglichen wird es nie identische Wohnungen geben, dies verlangt das Gesetz aber auch nicht, sondern lediglich die Vergleichbarkeit. Die Wohnungen müssen dem gleichen Teilmarkt zuzuordnen sein.

Stimmt der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen nicht zu, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Beweislast dafür, dass die verlangte Miete der Ortsüblichkeit für vergleichbare Wohnungen entspricht, liegt grundsätzlich beim Vermieter. Es kommt aber darauf an, mit welchen Argumenten der Mieter der Erhöhung nicht zustimmt. Bestreitet er z.B. die Vergleichbarkeit seiner Wohnung mit drei benannten Vergleichswohnungen, so könnte dies etwa im Wege einer Inaugenscheinnahme geprüft werden oder das Gericht kommt schon anhand der Benennung der Abweichungen zu dem Schluss, dass der Einwand unbeachtlich ist.

Bestreitet der Mieter hingegen, dass die verlangte Miete der Ortsüblichkeit entspricht, so wird das Gericht in der Regel einen Gutachter mit der Feststellung beauftragen.

Die Mieterhöhung nach § 558 BGB ist eine rechtlich komplizierte Materie mit etlichen Fehlerquellen. Seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 ist allerdings dem Vermieter durch § 558b Abs. 3 BGB die Möglichkeit eingeräumt, im gerichtlichen Verfahren auf Zustimmung Fehler aus dem Erhöhungsverlangen nachträglich zu beheben.

Manfred Alter
Rechtsanwalt