

Die rechtlichen Anforderungen an die Mieterhöhung nach § 558 BGB

Mietanpassung bei bestehendem Mietverhältnis

ME durch Vereinbarung (§ 557 Abs. 1 BGB)

ME nach Modernisierung (§ 559 BGB)

ME in Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB)

Formelle Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach § 558 BGB

- § 558 Abs. 1 – Zum Zeitpunkt der Erhöhung muss die Miete 15 Monate unverändert gewesen sein (von Veränderungen nach §§ 559 und 560 abgesehen).
- Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens 1 Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.
- § 558 Abs. 3 – Kappungsgrenze auf 20 % in den letzten 3 Jahren
- § 558 a Abs. 1 – Das Mieterhöhungsverlangen ist in Textform zu erklären und zu begründen.

Wohnwertmerkmale nach § 558 Abs. 2

1. Art

Einfamilienhaus/Reihenhaus/Mehrfamilienhaus

- Appartement oder Mehrzimmerwohnung
- Altbau/Neubau

2. Größe

- Wohnfläche
- Zimmeranzahl

3. Ausstattung

Darunter wird alles verstanden, was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung stellt und wofür der Vermieter keine besondere Vergütung zu zahlen hat.

z.B.: - Heizungsart

- Art des Bades

- Küchenvermietung

- Balkon/Terrasse

- altersgerechte Ausstattung

- Fußboden und Fliesen über Werterhaltung hinaus

- Gemeinschaftseinrichtungen außerhalb der Wohnung

4. Beschaffenheit

- Zuschnitt der Wohnung
- Lage im Haus, etwa Dachgeschoss/schräge Wände
- Modernisierungszustand

5. Lage

Makrolage – Wohnlage in der Kommune/Stadtteil

Mikrolage – Erreichbarkeit von Grünanlagen, störende Einflüsse durch Lage an Verkehrswegen, Verkehrsanbindung, Vorhandensein von Versorgungseinrichtungen

Begründungsmittel

§ 558 a Abs. 2 BGB:

Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf:

1. einen Mietspiegel (§ 558 c, 558 d),
2. eine Auskunft aus einer Mieterdatenbank (§ 558 e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.