

Die Mieten steigen!

Die Immobilienpreise steigen und ein Ende ist nicht in Sicht. Kein Wunder, denn die Mischung aus hoher Nachfrage und niedrigen Zinsen wirkt wie ein Brandbeschleuniger bei der Explosion der Grundstückspreise. War der Preisanstieg lange Zeit noch auf den Raum München begrenzt, ist die Preiswelle seit nunmehr auch zu uns hinübergeschwappt. Innerhalb weniger Jahre haben sich die Bodenrichtwerte verdoppelt, wobei tatsächlich oft weit höhere Beträge gezahlt werden. Dass infolge dieser Entwicklung auch die Mieten anziehen, ist nur logisch. Wenn die Rendite der Eigentümer langfristig stimmen soll, dann muss der Mietpreis dem Immobilienpreis nachfolgen.

Die Möglichkeiten einer Mieterhöhung sind im BGB-Wohnungsmietrecht zum Schutze des Mieters gesetzlich definiert und beschränkt. Trotzdem räumen Sie dem Vermieter in bestimmten Fällen beachtliche Möglichkeiten zur Renditestigerung ein.

Der Mietvertrag als Dauerschuldverhältnis

Der Mietpreis ist im Mietvertrag festgelegt. „Vertrag ist Vertrag“ - sollte man eigentlich meinen. Bei einem Kaufvertrag kann der Verkäufer schließlich auch nicht am nächsten Tag mehr verlangen, als er gestern mit dem Käufer vereinbart hat. Der feine Unterschied: Beim Mietvertrag handelt es sich um ein sog. Dauerschuldverhältnis. Klar, dass ein heute vereinbarter Mietpreis nicht bis in alle Ewigkeit gelten kann.

Stets möglich: Anpassung durch Vereinbarung

Grundpfeiler unseres Rechts ist die Vertragsfreiheit. Solange das Gesetz nicht Regelungen enthält, die zwingend anzuwenden sind, können wir frei miteinander Vereinbarungen zur Regelung unserer privatrechtlichen Beziehungen treffen. Dazu gehört selbstverständlich auch die Vereinbarung über die Miethöhe. Kommen also Vermieter und Mieter darüber überein, dass ab dem kommenden Jahr die Miete um 10 % angehoben wird, so ist dies „Gesetz“. Wenn der Mietvertrag Schriftform fordert, sollte die Vereinbarung noch zu Papier gebracht werden.

Staffelmiete, Indexmiete

Dem zuweilen als lästig empfundenen Procedere einer Mietanpassung kann man dadurch entgehen, indem man bereits im Mietvertrag den Lauf der Miete für einen bestimmten Zeitraum festlegt. Das BGB bietet hierzu die Staffelmiete an, wo bereits konkrete Mieterhöhungen für die Zukunft vereinbart werden. Außerdem die Indexmiete, bei welcher die Miethöhe an den Lauf des „Verbraucherpreisindex“ gebunden wird. Doch Vorsicht! Während der Geltung von Staffel- oder Indexmiete ist jegliche andere Mieterhöhung ausgeschlossen, auch diejenige wegen Modernisierung (s.u.).

Erhöhung nach Ortsüblichkeit

Wenn im Vertrag nichts Besonderes vereinbart ist, dann bietet das BGB Gesetzbuch unter den §§ 558 ff ein komplexes Regelwerk zur Erhöhung der Miete nach ortsüblicher Vergleichsmiete. Dabei gilt eine Höchstgrenze von 20 % innerhalb v. drei Jahren. Die Vergleichsmiete kann auf verschiedene Weise dargelegt werden, in der Regel – jedenfalls bei uns, wo kein Mietspiegel existiert - über die konkrete Benennung von Vergleichsmieten aus der Umgebung. Insgesamt ein Verfahren mit zahlreichen formalen Stolperfallen und Risiken für den Vermieter. Wer kein Profi ist, wird im Streitfalle ziemlich regelmäßig Schiffbruch erleiden. Vorsicht: Eine Übersicht der vereinbarten Mieten, z.B. unter dem Internetportal „immoscout“, ist kein Mietspiegel!

Erhöhung wg. Modernisierung

Ein besonderes Schmankerl, welches sich der Gesetzgeber in § 559 BGB ausgedacht hat! Hinter dieser Regelung steckt nichts anderes als ein riesiges Konjunkturprogramm für Handwerker und Hersteller von Fenstern, Dämmstoffen etc.. Der Vermieter ist lediglich „Vorfinanzierer“, die Zeche zahlt am Ende der Mieter. Nach Ausführung der Arbeiten kann der Vermieter 11 % der aufgewendeten Kosten dauerhaft auf die jährliche Miete umlegen. Nach dem 9. Jahr ist somit die Amortisationsschwelle überschritten, die Erhöhung der Miete bleibt aber weiter bestehen. Ein echter „Renditeknaller“ für Vermieter, jedenfalls dann, wenn er die strengen rechtlichen Formalien einhält. Eine Kappungsgrenze existiert nicht. In der Praxis kommt es – gerade bei geringen Mieten – nicht selten zur Verdoppelung des Mietzinses.

von RA Jens Müller, Fachanwalt für Arbeitsrecht

kanzlei • müller • kochel

rechtsanwalt jens müller dipl.-forstwirt univ.
fachanwalt für arbeitsrecht

Arbeitsrecht • Verkehrsrecht • Vertragsrecht

Mittenwalder Str. 5 Tel: +49 (0)8851/614 796
82431 Kochel a. See Fax: +49 (0)8851/924 70 71
www.mueller-kochel.de kanzlei@mueller-kochel.de