

in Berlin

Entfällt, weil die Kappe

Ihre neue Miete berechnet sich da

Netto-Kaltmiete	525,39 EUR
Betriebskosten	95,45 EUR
Heizkosten	55,00 EUR
<b>Gesamtmiete</b>	<b>675,84 EUR</b>

§ 1 BGB gilt die erhöhte Miete mit Begr

Zugang des Erhöhungsverlangens,

lichkeit,

## Die Mieterhöhung nach § 558 BGB

## Wer ist bitte schön Detlef Wendt?

- » 1987: Rechtsanwalt - Mehr als 4.000 Gerichtsverhandlungen
- » 1989: Autor von Gesellschaftsspielen - 10 veröffentlichte Spiele
- » 1996: Dozent - mehr als 30.000 Teilnehmer (m/w/d)
- » 2005: Fachanwalt für Miet- und WEG - Recht
- » 2013: Halter, Besitzer und sogar Eigentümer eines Hundes (eindeutig Rüde)
- » 2018: Blog - Autor mit Preisverleihung: „Wendt der Woche“
- » 2018: Buchautor „Auf hoher See und vor Gericht“
- » 2018: Autor für diverse Medien

## Mieterhöhung § 558 BGB: Allgemeines

- » Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete
- » Das Gesetz verlangt eine Wartefrist für die Erklärung von einem Jahr
- » Fristbeginn = Vertragsabschluss oder letzte Erhöhung
- » Mit der Erklärung wird die neue Miete ab dem vierten Monat wirksam
- » Eine Miete bleibt daher mindestens für 15 Monate unverändert

## Mieterhöhung § 558 BGB: Allgemeines

- » Absender: Otto und Eva Müller
  - › Nicht: Otto Müller und Gemahlin
  
- » Adressat: Herbert und Inge Meier
  - › Nicht: Eheleute Meier
  
- » Textform § 126 b BGB:
  - › Also auch per Telefax oder E-Mail möglich.

## Mieterhöhung § 558 BGB: Frist

- » Januar 2021: Zugang des Mieterhöhungsschreiben
- » 31.03.2021: Überlegungsfrist des Mieters endet
- » 31.03.2021: Bis dahin muss Zustimmung erteilt sein
- » 31.03.2021: Mieter kann kündigen (mit 2 Monatsfrist)
- » 31.05.2021: Mietverhältnis endet bei Kündigung des M
- » 01.04.2021: Geltung der neuen Miete
- » 30.06.2021: Klagefrist bei fehlender Zustimmung

## Mieterhöhung § 558 BGB: 4 Begründungsmittel

- » Mietspiegel (nicht jede Gemeinde hat einen)
- » Mietdatenbank (praktisch nicht relevant)
- » Sachverständigengutachten (teuer)
- » Drei Vergleichswohnungen (auch aus eigenem Bestand)

## Mieterhöhung § 558 BGB - Mietspiegel

Grundsätzlich ja. Ausnahmen möglich, wenn:

- » BGH 12.12.2007 - VIII ZR 11/07: Der Mietspiegel allgemein zugänglich ist.
- » BGH 11.3.2009 - VIII ZR 74/09: Er im Kundencenter am Wohnort des Mieters eingesehen werden kann.
- » BGH 30.09.2009 - VIII ZR 276/08: Er gegen eine geringe Schutzgebühr erhältlich ist.
- » BGH 31.08.2010 - VIII ZR 231/09: Der Vermieter muss nicht über die Bezugsquelle informieren.

## Mieterhöhung § 558 BGB - Mietspiegel

- » Der Vermieter fügt zahlreichen Mieterhöhungsschreiben gemäß § 558 a Absatz 3 BGB den Mietspiegel bei, und zwar in Kopie.
- » Die Stadt Heilbronn gibt den gesamten Mietspiegel gegen eine Schutzgebühr von 6,50 € ab. Sie macht Urheberrechtsschutz geltend.
- » Verstößt der Vermieter durch die Beifügung von Kopien des Mietspiegels gegen Urheberrecht?



## Mieterhöhung § 558 BGB - Mietspiegel

- » Ja. Besteht ein Mietspiegel nicht nur aus einer Mietspiegeltabelle, sondern auch aus einem Erläuterungsteil mit Wohnlage, Ausstattungsmerkmalen, Zuschlägen und Abschlägen, liegt eine nach dem Urhebergesetz erforderliche eigene Schöpfungshöhe vor.
- » Problem: Muss der Vermieter damit zu jedem Mieterhöhungsschreiben ein neues Original erwerben?
- » Das OLG Stuttgart hält 6,50 € zuzüglich Versandkosten im übrigen für eine dem Mieter zumutbare Ausgabe.

## Mieterhöhung § 558 BGB - Vergleichswohnungen

- » Die Vergleichswohnungen müssen identifizierbar sein
- » Der Mieter muss sie ohne Schwierigkeiten auffinden können
- » Anzugeben sind:
  - » Adresse und Geschoss
  - » Bei mehr als einer Wohnung im Geschoss auch:  
Genauere Lage, die Wohnungsnummer oder der Name des Mieters

## Mieterhöhung § 558 BGB - Vergleichswohnungen

- » Miete der betreffenden Wohnung: 5,00 € / m<sup>2</sup>
- » Vergleichswohnung Nr. 1: 5,50 € / m<sup>2</sup>
- » Vergleichswohnung Nr. 2: 5.75 € / m<sup>2</sup>
- » Vergleichswohnung Nr. 3: 6,00 € / m<sup>2</sup>
- » Auf welchen Betrag darf der Vermieter erhöhen, den höchsten Betrag, den durchschnittlichen Betrag oder den niedrigen Betrag?  
LG Berlin 27.11.2003 – 67 S 269/03: Niedrigste Miete der 3 Wohnungen

## Mieterhöhung § 558 BGB - Vergleichswohnungen

- » Ein Mieterhöhungsverlangen kann im Streitfall in der Regel nicht mit der Angabe von Vergleichswohnungen bewiesen werden.
- » Dazu ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, die nur im Rahmen einer Begutachtung erfolgen kann.

## Mieterhöhung § 558 BGB - Vergleichswohnungen

- » Wenn der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen
- » über die in § 558a II Nr. 4 BGB geforderten drei Vergleichswohnungen hinaus
- » weitere Wohnungen benennt
- » die nicht die Voraussetzungen des § 558a II Nr. 4 BGB erfüllen
- » so ist das Erhöhungsverlangen allein deswegen weder insgesamt
- » noch teilweise unwirksam.

## Sind Vergleichswohnungen wie Äpfel und Birnen?

- » V stützt eine Mieterhöhung auf drei Vergleichswohnungen
- » Davon sind lediglich zwei aktuell vermietet
- » Offenbar - das steht im Urteil allerdings nicht wörtlich – beruft sich V auf die von dem vorherigen Mieter gezahlte Miete
- » M meint, Vergleichswohnungen müssten sämtlich vermietet sein
- » V meint, dass auch unvermietete Wohnungen herangezogen werden können
- » Hat V Recht?

## Sind Vergleichswohnungen wie Äpfel und Birnen?

- » Nein
- » Alle drei Wohnungen müssen bei Zugang der Mieterhöhungserklärung tatsächlich vermietet sein
- » Daraus folgt:
  - › Bewohnt V selbst eine Wohnung im Haus, scheidet diese aus
  - › Andere im selben Haus vermietete Wohnungen dürfen benannt werden
  - › Zulässige Miete ist dann nicht der Durchschnitt aller drei Wohnungen, sondern die niedrigste von den 3 Mieten

## Mieterhöhung + DSGVO - Vergleichswohnungen

- » Wählt V als Begründungsmittel 3 Vergleichswohnungen, ist zumindest der Mieter der Vergleichswohnung über die Erhebung und Verarbeitung seiner Daten zu informieren.
- » Beauftragt V Dritte (RA, Hausverwaltungen) mit der Anfertigung der Mieterhöhung, muss V den Mieter nach § 14 DSGVO schriftlich davon zu informieren, dass seine Daten durch einen Dritten verarbeitet werden.
- » Eine einmalige Information ist ausreichend



## Mieterhöhung + DSGVO - Vergleichswohnungen

- » Hierfür ist ein umfangreiches Datenschutzzinformationsschreiben erforderlich.
- » Einen unverbindlichen Formulierungsvorschlag hat Dr. Horst auf Seite 778 abgedruckt.
- » Börstinghaus ZAP 2018, 821:  
Immer dann, wenn Daten für die Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen notwendig sind, dürfen sie auch gespeichert werden.

## Mieterhöhung - Sachverständigengutachten

- » SVG muss Angaben enthalten über:  
tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete
- » Einordnung der zu beurteilenden Wohnung in das örtliche Preisgefüge
- » Besichtigung der konkreten Wohnung ist nicht zwingend notwendig

## Mieterhöhung § 558 BGB - Zustimmung

- » Alle Mietvertragspartner müssen zustimmen
- » Vertretung durch Individualvereinbarung ist zulässig
- » Empfangsvollmachten in MV genügen dafür aber nicht
- » Formulärmäßige Zustimmungsvollmachten im MV sind unwirksam

## Mieterhöhung § 558 BGB - Zustimmung

- » Eine Wohnungsgesellschaft erhöht 2007 die Miete nach § 558 BGB.
- » Die Mieter stimmen nicht zu.
- » Die Vermieterin zieht die erhöhte Miete vom Konto der Mieter ein.
- » 2010 erhöht die Vermieterin erneut die Miete.
- » Die Mieter stimmen wieder nicht zu.
- » Die Vermieterin zieht erneut die erhöhte Miete vom Konto der Mieter ein.
- » Ist die Vermieterin dazu berechtigt?

## Mieterhöhung § 558 BGB - Zustimmung

- » Nein.
- » In dem Schweigen des Mieters ist auch dann
- » keine (konkludente) Zustimmung zu dem Mieterhöhungsverlangen zu sehen,
- » wenn der Mieter die unerlaubten Abbuchungen
- » längere Zeit widerspruchslos hinnimmt.

Stellen Sie sich vor, heute wäre der 07.07.2021

## Mieterhöhung § 558 BGB - Zustimmung

- » MV enthält keinen Ausschluss des § 545 BGB
- » Mieterhöhungserklärung geht dem Mieter im Januar 2021 zu
- » Mieter kündigt gemäß § 561 BGB zum 31.05.2021, er zieht aber nicht aus.
- » Der Vermieter erhebt am 30.06.2021 Räumungsklage, jedoch keine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung.
  1. Frage: Was passiert mit der Räumungsklage?
  2. Frage: Muss der Mieter die erhöhte Miete zahlen?

## Mieterhöhung § 558 BGB - Zustimmung

- » Der Vermieter verlangt eine um 30 Euro höhere Miete.
- » Der Mieter stimmt lediglich in Höhe von zehn Euro zu.
- » Der Vermieter lehnte die Teilzustimmung ab.
- » Er erhebt Klage auf Zustimmung der Mieterhöhung um 30 Euro.
- » Zu Recht?

## Mieterhöhung § 558 BGB - Zustimmung

- » Nein.
- » Teilzustimmungen sind beachtlich.
- » Hier hätte der Vermieter die Klage beschränken müssen auf die nicht von der Zustimmung erfassten weiteren 20 Euro.
- » Das gilt auch für eine eventuelle Teilzustimmung in Bezug auf den Beginn der Mieterhöhung



## Mieterhöhung § 558 BGB - Zustimmung

» LG Berlin 09.06.2006 – 65 S 75/06, Urteilstenor:

Die Beklagten werden verurteilt, über die erteilte Teilzustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete von bislang 287,66 € monatlich auf 293,04 € netto/kalt monatlich für die von ihnen innegehaltene Wohnung in der Schlossallee 3 in 45678 Recklinghausen ab dem 01. Oktober 2005 hinaus einer weiteren Erhöhung auf 303,30 € ab dem 01. Oktober 2005 zuzustimmen.

## Mieterhöhung § 558 BGB - Zustimmung

- » M erhält mit dem Mieterhöhungsverlangen eine vorgedruckte Zustimmungserklärung. Diese unterschreibt M mit dem handschriftlichen Zusatz:
  1. Fall: Zur Kenntnis genommen
  2. Fall: Zu Vorbehalt
- » Die erhöhte Miete zahlt M in beiden Fällen nicht. V erhebt keine Klage.
- » Nach Ablauf der Klagefrist klagt der Vermieter die erhöhte Miete ein.
- » Zu Recht?

## Mieterhöhung - Widerruf der Zustimmung

- » V begehrt Zustimmung von M zur Mieterhöhung nach § 558 BGB
- » M erteilt die Zustimmung, widerruft sie jedoch anschließend
- » Widerruf wirksam?  
Nein. Schutzzweck: Fehlentscheidung auf Grund psychischen Drucks verhindern
- » Und Schutz des Verbrauchers vor Informationsdefiziten
- » Beides liegt nicht vor: M hat 2 Monate + Zeit, zu überlegen und zuzustimmen

## Mieterhöhung + Zahlung = konkludente Zustimmung?

- » M zahlte **dreimal** die erhöhte Miete
- » V verklagte M auf Abgabe der Zustimmungserklärung. Zu recht?  
Nein. Die Zustimmung des Mieters zum Mieterhöhungsverlangen ist an keine bestimmte Form gebunden, kann also auch dann in der bloßen Überweisung der erhöhten Miete gesehen werden, wenn der Vermieter ihre Abgabe auf einem „Erklärungsvordruck“ verlangt hat.
- » Blank/Börstinghaus, Miete 5. Auflage 2017 § 558 b Rn 9: Bereits **eine einzige** Zahlung des M ist eine konkludente Zustimmung.

## Mieterhöhung § 558 BGB - Ausstattung durch Mieter

- » Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache
- » (hier: Bad und Sammelheizung)
- » bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
- » grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt.
- » Etwas anderes gilt nur dann,
- » wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat
- » oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben.

## Mieterhöhung § 558 BGB - Genossenschaften

- » Eine Genossenschaft, die ihren Mitgliedern anbietet,
- » von einer Mieterhöhung nach § 558 BGB für eine gewisse Dauer abzusehen,
- » sofern Modernisierungsmaßnahmen ohne Ausübung des Minderungsrechts geduldet werden,
- » ist aus dem genossenschaftlichen Treuegedanken nicht gehindert,
- » gegenüber einem mindernden Mitglied
- » eine Mieterhöhung nach § 558 BGB geltend zu machen.

## Mieterhöhung § 558 BGB - Mängel

- » Der Mieter hat sich in einem Mieterhöhungsverfahren auf Mängel der Wohnung berufen, und wollte daher nur eine niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete akzeptieren. Zu Recht?
- » Nein. Behebbarer Mängel haben auf die Ortsüblichkeit gemäß § 558 BGB keinen Einfluss. Nur nicht behebbare Mängel müssen berücksichtigt werden. Bei der Beurteilung der Miethöhe ist eine Wohnung als mangelfrei anzusehen. Ob ein Mangel leicht oder nicht leicht zu beheben ist, ist unbeachtlich.

## Kann eine Mieterhöhung ein Vertragsangebot sein?

- » M nimmt zehn Untervermietungen im Rahmen von Airbnb vor
- » V kündigt daraufhin fristlos ohne vorherige Abmahnung
- » Während des Räumungsklageverfahrens erhöht V die Miete
- » In diesem Fall stecken zwei Fragen:
  1. Ist die fristlose Kündigung ohne Abmahnung wirksam?
  2. Führt eine Mieterhöhung nach der Kündigung zu einer Fortsetzung des Vertrages bzw. zu einem Angebot auf Abschluss eines neuen Vertrages?



## Kann eine Mieterhöhung ein Vertragsangebot sein?

1. Frage: Ja. 10 Untervermietungen = erhebliche Rechtsverletzung
  - » M hatte keinen Anspruch auf Genehmigung der Untervermietungen
  - » Abmahnung nicht erforderlich, Kündigung also wirksam
2. Frage: Ja. Die Mieterhöhung ist nach § 140 BGB umzudeuten in ein Angebot auf Abschluss eines neuen Mietvertrages zu den Bedingungen des alten Mietvertrages, aber zur erhöhten Miete. Nimmt M das Angebot an, erübrigt sich die Kündigung.
  - » Das Gericht hat die Kosten des Verfahrens gegeneinander aufgehoben

WHO

WHEN

WHERE

HOW

WHY

WHAT

## Ihre Fragen



## Kontakt Daten des Referenten

- » Detlef Wendt Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- » Hillerfeldmark 42 | 45659 Recklinghausen
- » 02361 / 90 44 087 | RA.Wendt.RE@gmail.com | [www.detlefwendt.de](http://www.detlefwendt.de)

in Berlin

Entfällt, weil die Kappe

Ihre neue Miete berechnet sich da

Netto-Kaltmiete	525,39 EUR
Betriebskosten	95,45 EUR
Heizkosten	55,00 EUR
<b>Gesamtmiete</b>	<b>675,84 EUR</b>

§ 1 BGB gilt die erhöhte Miete mit Begr

Zugang des Erhöhungsverlangens,

lichkeit,

## Die Mieterhöhung nach § 558 BGB