

Mieterhöhung

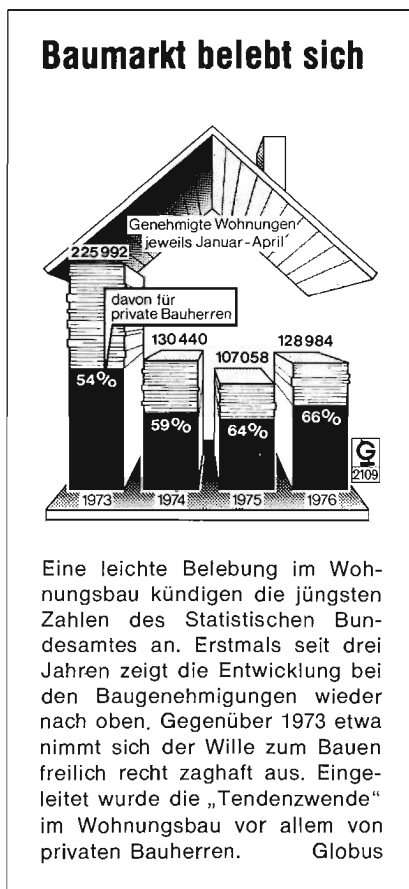
Heranziehung einer örtlich herausgegebenen sogenannten Mieltabelle, die regelmäßig bei den örtlichen Haus- und Grundbesitzer-Vereinigungen erhältlich ist.

Die meisten Großstädte verfügen heute über eine solche Mieltabelle. Gibt es sie im speziellen Fall nicht, so muß der Vermieter notfalls durch einen Sachverständigen das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten abklären lassen.

Anschließend muß der Vermieter seinen Anspruch auf Zustimmung des Mieters zur Erhöhung des Mietzinses dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Dabei muß er entweder auf die örtliche Mieltabelle oder das bereits eingeholte Sachverständigengutachten Bezug nehmen. Während das Gutachten lediglich beigefügt zu werden braucht, bereitet die Bezugnahme auf die Mieltabelle erfahrungsgemäß nicht unerhebliche Schwierigkeiten.

Die Gerichte stellen nämlich zum Teil sehr strenge Anforderungen an die vom Vermieter abzugebende „Begründung“ des Erhöhungsverlangens. Der Vermieter ist daher gut beraten, wenn er in dem schriftlichen Erhöhungsverlangen angibt, in welche Gruppe, Spalte, Rubrik usw. der Mieltabelle er die Wohnung des betreffenden Mieters einordnet und aus welchen Erwägungen heraus er diese Einordnung so und nicht anders vornimmt. Andernfalls läuft der Vermieter Gefahr daß das Gericht ihm bescheinigt, daß ein wirksames Erhöhungsverlangen mangels Nachprüfbarkeit durch den Mieter überhaupt nicht vorliege. Die Gerichte befassen sich in diesen Fällen oftmals gar nicht erst mit der weiteren Frage, ob die erhöhte Miete berechtigt ist. Liegt hingegen ein ordnungsgemäß begründetes und auch sachlich berechtigtes Erhöhungsverlangen vor, so ist der Mieter verpflichtet, sich mit der Anhebung der Miete einverstanden zu erklären. Tut er dies innerhalb der nächsten zwei Monate nach Zugang des Er-

höhungsverlangens nicht, so muß der Vermieter binnen weiterer zwei Monate auf Erteilung der Zustimmung klagen, um seine Rechte aus dem Erhöhungsverlangen nicht zu verlieren. Klagt der Vermieter nämlich nicht, so tritt eine Sperrfrist ein, der zu Folge der Vermieter frühestens neun Monate nach Ablauf der Klagefrist für das erste Erhö-



Eine leichte Belebung im Wohnungsbau kündigen die jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes an. Erstmals seit drei Jahren zeigt die Entwicklung bei den Baugenehmigungen wieder nach oben. Gegenüber 1973 etwa nimmt sich der Wille zum Bauen freilich recht zaghaft aus. Eingeleitet wurde die „Tendenzwende“ im Wohnungsbau vor allem von privaten Bauherren. Globus

hungsverlangen ein neues Erhöhungsverlangen stellen kann.

Erteilt der Mieter rechtzeitig die Zustimmung oder wird der Mieter vom Gericht im Prozeß verurteilt, die Zustimmung zu erteilen, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins vom Beginn des vierten Kalendermonates ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

● Wird fortgesetzt

RA Lothar Spatz

Continental Versicherungen erfolgreich

Die Continentale Versicherungsgruppe, Dortmund/München, befindet sich weiter auf Expansionskurs: So verzeichnete sie 1975 einen Beitragszuwachs von 10,5 Prozent auf 631 Millionen DM. Er liegt damit nicht nur über dem eigenen Vorjahreszuwachs, sondern übertraf auch das Sechszehn-Plus der gesamten Versicherungswirtschaft. Die Gruppe, die zum Jahresende 1,2 Millionen Versicherte zählte, konnte insbesondere in der Krankenversicherungssparte überdurchschnittliche Zugänge verzeichnen, nämlich einen Zuwachs beim Neugeschäft von 20 Prozent. Bei den Neuabschlüssen wurden fast ausschließlich die Tarife mit Selbstbehalt gewählt, deren Anteil sich in den letzten fünf Jahren von sechs auf 16 Prozent erhöhte. DÄ

Aus der pharmazeutischen Industrie

Montedison – Die Firma Farmitalia hat sich am 1. Oktober 1976 mit dem seit 124 Jahren bestehenden Arzneimittelunternehmen Carlo Erba zusammengeschlossen, um die Forschungsanstrengungen intensivieren zu können. Die fusionierten Firmen führen nunmehr die Firmenbezeichnung: Montedison Farmaceutica GmbH (Anschrift: Freiburg, Merzhauser Straße 112).

Deutsche Pharmacia – Die Deutsche Pharmacia GmbH, Tochtergesellschaft des schwedischen Fortia-Konzerns, bezog am 1. Oktober 1976 neue Firmengebäude in Freiburg im Breisgau. Das Unternehmen ist seit zehn Jahren auf dem deutschen Markt. Es vertreibt neben Arzneimitteln Separationsprodukte und Diagnostika. Gesamtumsatz: rund 22 Millionen DM, Mitarbeiterzahl: etwa 100. KI