

In welchem Rahmen Mieterhöhungen zulässig sind – darüber wird immer wieder zwischen Mietern und Vermietern gestritten. Der Beitrag, dessen erster Teil im vorigen Heft erschienen ist, gibt einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen.

Mieterhöhung wegen gesteigener Betriebskosten (§ 4 MHG)

Ein Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten anteilig auf Mieter umzulegen. Auch diese Erhöhungserklärung muß schriftlich formuliert, begründet und erläutert werden. Der Mieter schuldet seinen Teil der Umlage vom Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats oder, wenn die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben worden ist, vom Ersten des übernächsten Monats an. Soweit die Erklärung darauf beruht, daß sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten zurück, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Erhöhung abgibt. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist der Mietzins vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

Mieterhöhung wegen gesteigener Kapitalkosten (§ 5 MHG)

Wenn das Hausgrundstück finanziert ist, fallen für den Eigentümer laufende Kosten für Zinsen an. Diese Kosten können, wenn sie steigen, unter bestimmten Voraussetzungen auf den Mieter umgelegt werden. Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten, die infolge einer Erhöhung

des Zinssatzes von einem dinglich gesicherten (das heißt im Grundbuch eingetragenen) Darlehen fällig werden, anteilig auf den Mieter umzulegen, wenn

● der Zinssatz sich erhöht hat

1) bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. Januar 1973 begründet worden sind, gegenüber dem am 1. Januar 1973 maßgebenden Zinssatz,

2) bei Mietverhältnissen, die nach dem 31. Dezember 1972 begründet worden sind, gegenüber dem bei Begründung maßgebenden Zinssatz,

● die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und

● das Darlehen der Finanzierung des Neubaus, des

Wiederaufbaus, der Wiederherstellung, des Aufbaus, der Erweiterung oder des Erwerbes des Gebäudes oder des Wohnraumes oder von baulichen Maßnahmen im Sinne des § 3 Ziffer 1 MHG gedient hat. Die Erhöhungserklärung ist schriftlich zu begründen und zu erläutern.

Der Mieter schuldet seinen Teil der Umlage vom Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats oder, wenn die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben worden ist, vom Ersten des übernächsten Monats an. Ermäßigt sich der Zinssatz nach einer Erhöhung des Mietzinses, so ist der Mietzins vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend, höchstens aber um die Erhöhung nach Ziffer 1, herabzusetzen. Ist das Darlehen getilgt, so ist der Mietzins um den Erhöhungsbetrag herabzusetzen. Die Herabsetzung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

Das Recht zur Mieterhöhung steht einem Vermieter nicht zu, wenn er die Höhe der dinglich gesicherten Dar-

lehen, für die sich der Zinssatz erhöhen kann, auf Anfrage des Mieters nicht offengelegt hat. Geht das Eigentum an dem gemieteten Wohnraum von dem Vermieter auf einen Dritten über und tritt dieser anstelle des Vermieters in das Mietverhältnis ein, so darf der Mieter durch die Ausübung des Rechts nach Ziffer 1 nicht höher belastet werden, als dies ohne den Eigentumsübergang möglich gewesen wäre.

Der Gesetzgeber hat dem Recht des Vermieters zur einseitigen Mieterhöhung auf der anderen Seite teilweise ein Recht des Mieters entgegengesetzt, der Mieterhöhung dadurch zu entgehen, daß er seinerseits das Mietverhältnis kündigt:

Mieterhöhungen (II)

● Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 2 MHG, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

● Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach den §§ 3 oder 5 MHG, so ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an der Mietzins erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen.

● Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Für die Mieterhöhung wegen gesteigener Betriebskosten nach § 4 MHG gibt es kein Kündigungsrecht des Mieters.

Wenn der Mieter per Gerichtsurteil der erhöhten Miete zustimmen (§ 2 MHG) beziehungsweise sie zahlen muß (§§ 3 bis 5 MHG), ergibt sich rückwirkend oftmals ein erheblicher Mietrückstand. Da dieser Rückstand für den Mieter möglicherweise unerwartet kommt, soll dem Mie-

ter Gelegenheit gegeben werden, den Zahlungsrückstand innerhalb einer Frist von 2 Monaten abzutragen. Das heißt: Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses nach den §§ 2 bis 5 MHG verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung des Mieters kündigen. Unberührt bleibt jedoch das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis nach § 554 BGB zu kündigen, beispielsweise wenn der Mieter sich schon wegen des bisher geschuldeten Mietzinses mit zwei Monatsmieten im Verzug befunden hat.

Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 5 MHG abweichen, sind grundsätzlich unwirksam. Es ist also beispielsweise nicht zulässig zu vereinbaren, daß der Vermieter die Miete auf andere Weise erhöhen kann, als dies im Gesetz geregelt ist. Zulässig ist es demgegenüber, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zustimmt. Zulässig ist es auch, eine Staffelmiete zu vereinbaren mit folgenden Einschränkungen:

● Die Vereinbarung darf nur einen Zeitraum bis zu jeweils zehn Jahren umfassen.

● Während dieser Zeit ist eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2, 3 und 5 MHG (anders nach § 4 MHG) ausgeschlossen.

● Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben und betragsmäßig (in DM) ausgewiesen sein.

● Eine etwaige vertragliche Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren erstreckt.

Sonderdruck Ratgeber Nr. 5
Kölner Vermieter-Verein
Venloer Straße 703
5000 Köln 30-Bickendorf