



Sehr geehrte Damen und Herren,

Heute halten Sie erstmalig unser advofax übersandt in Form einer E-Mail; wir haben uns für diesen modernen Kommunikationsweg entschieden, werden aber an der Bezeichnung, die Sie zwischenzeitlich kennen, nichts ändern.

Da in Dresden als "boomtown" Mieten und Grundstückspreise permanent steigen, befasst sich unser heutiges advofax mit der Problematik der Mieterhöhung. Außerdem informieren wir Sie über aktuelle Änderungen in unserer Kanzlei, die Sie unter dem Punkt **Kanzlei-News** finden.

Rechtsanwältin Dr. Kerstin Rudolph



Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete - Hinweise für Vermieter und Mieter

Mieterhöhung und Mietpreisbremse

Die Problematik Mieterhöhung hat in den letzten Monaten auch in den Medien eine erhebliche Rolle gespielt. Dies unter anderem auch deshalb, da von der Politik steigende Mieten, vor allem in Ballungszentren, als ein zu regelndes Problem erkannt wurde. Aus diesem Grund machte das Wort „Mietpreisbremse“ Karriere. In vielen Städten wurden noch im Jahr 2014 Mieterhöhungsverlangen versandt, um einer einschränkenden Regelung der Möglichkeit eines Mieterhöhungsverlangens zuvorzukommen.

Eine Gesetzesänderung ist jedoch bis heute nicht erfolgt. Es wird immer noch heftig

darum gestritten, wie und in welcher Form eine Mietpreisbremse geregelt werden soll und welche Ausnahmen es dazu gibt. Auch ist eine Regelung, nach dem für Maklerleistungen das sogenannte Auftraggeberprinzip - also wer bestellt bezahlt - gelten soll, noch nicht in Kraft. Wie letztendlich die gesetzlichen Regelungen aussehen werden, kann derzeit noch nicht prognostiziert werden. Daher werden wir hierzu auch nicht spekulieren, sondern Ihnen kurz zusammengefasst die rechtlichen Möglichkeiten, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, darstellen.

Mieterhöhung

Die gesetzliche Regelung zur Mieterhöhung findet sich in §§ 558 ff. BGB. Grundvoraussetzung für die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens ist zunächst, dass die Miete zu dem Zeitpunkt, in dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Weiterhin kann ein Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Außerdem darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht werden. Vom Recht, diese Kappungsgrenze auf 15 % zu senken, hat Sachsen keinen Gebrauch gemacht.

Das Mieterhöhungsverlangen selbst ist in Textform zu erklären. Im Unterschied zur Schriftform bedarf es bei der Textform keiner eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden; es muss sich aber ergeben, wer konkret die Erklärung abgegeben hat.

Das Mieterhöhungsverlangen kann auf folgende Sachverhalte gestützt werden:

- das Vorhandensein eines aktuellen Mietspiegels,
- eine Auskunft aus einer Mieterdatenbank,
- ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Miet- und Wohnungsangelegenheiten

oder

- der Nachweis höherer Mieten von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen.

Mieterhöhung in Dresden

In Dresden existiert ein aktueller Mietspiegel mit Stand 2014. Daher soll im Folgenden die Erhöhung der Miete aufgrund eines solchen qualifizierten Mietspiegels erläutert werden.

Vermieter müssen im Mieterhöhungsverlangen beschreiben, in welche Spalte des Mietspiegels die Wohnung einzuordnen ist. Diesbezüglich gehört zum Mietspiegel eine Tabelle, wo in einzelnen Spalten die Kriterien Baualter, Wohnlage, Ausstattungsklasse und Wohnungsgröße enthalten sind. In dieser Tabelle muss dann das richtige und für die betreffende Wohnung passende Feld gefunden werden; dann können die Ober- und die Untergrenze der ortsüblichen Miete sowie der Mittelwert festgestellt werden.

Grundsätzlich ist eine Mieterhöhung nur bis zum Mittelwert möglich. Sofern aber wohnwerterhöhende oder -mindernde Merkmale vorhanden sind, kann die Miete entweder über den Mittelwert hinaus erhöht werden oder sie muss darunter bleiben.

Je nach dem, ob wohnwertmindernde oder –erhöhende Merkmale überwiegen, ist eine Berechnung der tatsächlich ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen. Die Rechenschritte sind aus dem Mietspiegel zu entnehmen.

Wirksamwerden der Mieterhöhung

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Wenn also ein Mieterhöhungsverlangen im Januar 2015 zugegangen ist, muss die erhöhte Miete ab April 2015 gezahlt werden.

Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht oder nur teilweise zu, ist der Vermieter zur Durchsetzung gezwungen, eine Klage beim Amtsgericht zu erheben. Hierfür hat der Vermieter eine Frist von drei Monaten, beginnend mit dem Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens, einzuhalten. Im obigen Beispiel müsste der Vermieter also spätestens Klage bis zum 30.06.2015 beim zuständigen Amtsgericht einreichen. Versäumt er diese Frist, hat er dann nur noch die Möglichkeit, dem Mieter ein neues Mieterhöhungsverlangen zu übersenden, was natürlich dazu führt, dass die erhöhte Miete dann zu einem späteren Zeitpunkt verlangt werden kann, sofern der Mieter zustimmt bzw. sofern der Vermieter bei verweigerter Zustimmung seitens des Mieters im Klageverfahren Erfolg hat.

Sofern Sie Unterstützung oder Beratung zu dieser Problematik benötigen, sind wir gern für Sie da.

Kanzlei-News

Mit Wirkung zum 02.01.2015 ist Rechtsanwalt Rönsch aus unserer Kanzlei ausgeschieden. In diesem Zusammenhang haben wir uns auch von unserem Standort in Dessau/Halle und den dort tätigen Sozilen und Mitarbeitern getrennt; gleichfalls ausgeschieden ist Frau Rechtsanwältin Hilpert, die am Standort Erfurt tätig war. Den Standort selbst behalten wir vorerst aufrecht.

Rechtsanwalt Dr. Munz, Rechtsanwältin Dr. Rudolph, Rechtsanwältin Kittner-Treublein und Rechtsanwalt Winkler führen den Dresdner Standort und auch die auswärtigen Standorte in Leipzig, Chemnitz, Erfurt und Köln/Bonn gemeinsam fort. Das bekannte Beraterteam, insbesondere die Rechtsanwältinnen Sandra Gresitza, Nicole Barthel, Heidi Zimmer und Rechtsanwalt Stefan Kunze, stehen wie bisher weiterhin zur Verfügung.

Jede Veränderung bietet Chancen um Neues zu gestalten; wir werden im Verlauf dieses Jahres unser Angebot im Bereich des Insolvenz- und Sanierungsrechts sowie den angrenzenden Rechtsgebieten verstärken und informieren Sie hierüber, sobald das neue Konzept umgesetzt wird.

Wir freuen uns darauf, auch im Jahr 2015 weiter für Sie tätig sein zu dürfen!

Rechtsanwalt Dr. Christoph Munz

Rechtsanwältin Dr. Kerstin Rudolph

Rechtsanwältin Annett Kittner-Treublein

Rechtsanwalt Uwe Winkler



Munz Rechtsanwälte | Kanzlei Dresden
Louis-Braille-Straße 5
01099 Dresden

Umsatzsteuer-Identifikations-Nr.:
DE 811971294

Tel 0351 46906-0 | Fax 0351 46906-891 und -890 |

dresden@munz-anwaelte.de

| [Impressum](#)