

Info-Veranstaltung · 13. Juni 2017  
Grand Hyatt Berlin

# Berliner Mietspiegel 2017

## Quo vadis Berliner Mieten?



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Berlin

**Berliner Mietspiegel 2017**

*INFO Veranstaltung 13. Juni 2017*



**Haus & Grund®**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# ***Die richtige Mieterhöhung***

**RA Robert Becker**

***Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht***





## Die richtige Mieterhöhung

- die eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters als Ausgangspunkt für die Notwendigkeit von Mieterhöhungsregelungen
- § 573 I 2 BGB verbietet ausdrücklich die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung
- daher finden sich diverse Mieterhöhungsmöglichkeiten in den §§ 557 ff BGB
- Beispiele: Index- oder Staffelmieten, modernisierungsbedingte Erhöhungen, Erhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten



---

## Mieterhöhung gem. § 558 BGB

Das Mieterhöhungsverlangen gem. § 558 BGB ist dann die richtige Wahl, wenn Sie

- den „Nettokaltmietanteil“ auf das ortsübliche Niveau anheben wollen
- keine Indexmiete vereinbart haben
- sich nicht in der Laufzeit einer Staffelmiete befinden



## Die materiellen Voraussetzungen

Der Mieter muss dem Mieterhöhungsverlangen unter folgenden Voraussetzungen zustimmen

- die Miete ist seit 15 Monaten unverändert, gerechnet auf die jeweiligen Zeitpunkte der Erhöhungen
- nicht mehr als 20 % (in Berlin 15 %) Mieterhöhung in den letzten drei Jahren, sogenannte Kappungsgrenze
- nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete
- und natürlich: das Mieterhöhungsverlangen muss die formellen Voraussetzungen einhalten



## Die formellen Voraussetzungen

- das Mieterhöhungsverlangen ist in Textform zu erklären und zu begründen, § 558a I BGB
- das Erhöhungsverlangen ist vom Vermieter zu erklären
- bei Erklärung durch einen Vertreter (Hausverwalter) muss die Vertretung aus dem Text erkennbar sein und eine Vollmacht (Original) beigefügt werden
- der Text muss so geschrieben sein, dass sich daraus ein Mieterhöhungsverlangen ergibt
- es muss ein Begründungsmittel angegeben werden





## Die Begründungsmittel

Das Gesetz nennt folgende Begründungsmittel:

- Mietspiegel
- Auskunft aus Mietdatenbank
- Sachverständigengutachten
- drei Vergleichswohnungen

**Merke:** bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels sind dazu Angaben zu machen, auch wenn man ein anderes Begründungsmittel heranzieht, § 558a III BGB



## Zeitpunkte und Fristen

- Zeitpunkt der Erklärung des Erhöhungsverlangens: nicht vor Ablauf eines Jahres nach der letzten Mieterhöhung gem. § 558 BGB
- Wirkungszeitpunkt: mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens (bei Zustimmung!)
- deshalb: Klagefrist beträgt weitere drei Monate, wenn der Mieter nicht zustimmt

**Tipp:** kein „vorfristiges“ Mieterhöhungsverlangen, sonst verzettelt man sich





# Widerrufsbelehrung?

- mit Inkrafttreten der Verbraucherrichtlinie zum 13.6.2014 ergab sich die Frage, ob Mietern hieraus Widerrufsrechte in Bezug auf Vereinbarungen mit dem Vermieter zustehen können
- die gesetzlichen Regelungen zur Verbraucherrichtlinie stehen in den §§ 312 ff BGB und 355 ff BGB, also außerhalb des Mietrechts
- die Regelungen sind eigentlich für andere Arten von Rechtsgeschäften gedacht, nämlich vor allem Haustürgeschäfte und Bestellungen über das Internet oder Telefon (Fernabsatzverträge)
- aber: vom Grundsatz her gelten die Regelungen auch für Wohnungsmietverträge



## Widerrufsbelehrung? Das sagt die Rechtsprechung

- es gibt zwei unterschiedliche Urteile des Landgerichts Berlin
- das eine Urteil (18. ZK, vom 14.9.2016) hält die Regelungen über das Widerrufsrecht für nicht anwendbar bei Mieterhöhungsverlangen
- das andere Urteil (63. ZK, vom 10.3.2017) hält die Regelungen für grundsätzlich anwendbar, sah im konkreten Fall aber die übrigen Voraussetzungen für ein Widerrufsrecht nicht als gegeben an
- gegen das letztgenannte Urteil wurde die Revision zugelassen



# Widerrufsrecht?

## Das sind die Voraussetzungen

- Vermieter ist Unternehmer, Mieter ist Verbraucher
- entweder: Mieterhöhungsverlangen und Zustimmung des Mieters erfolgen bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit von Vermieter und Mieter außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters
- oder: Mieterhöhungsverlangen und Zustimmung erfolgen ausschließlich über Fernkommunikationsmittel (Post, Telefon, Fax, E-Mail), es sei denn, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- und Dienstleistungssystems erfolgt



## Widerrufsrecht? Was wären die Folgen?

- ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung erfolgt: der Mieter kann innerhalb von 14 Tagen seine Zustimmung widerrufen
- Widerrufsbelehrung nicht erfolgt: der Mieter kann innerhalb eines Jahres und 14 Tagen seine Zustimmung widerrufen

Konsequenz: Wer auf Nummer sicher gehen will, fügt seinem Zustimmungsverlangen eine Widerrufsbelehrung bei

In der Anlage 1 zu Art. 246a § 1 II 2 EGBGB gibt es dazu ein Muster

**Berliner Mietspiegel 2017**

*INFO Veranstaltung 13. Juni 2017*



**Haus & Grund®**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

***VIELEN DANK  
FÜR IHR  
INTERESSE***

***RA Robert Becker***

***Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht***

