

Carsten Wilke

Allgemeine Hinweise zu Mieterhöhungen

- Kurzsript

Impressum

Autor
Carsten Wilke
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Anwaltskanzlei Wilke & Coll.

© 2015 Carsten Wilke
Alle Rechte vorbehalten.

Nachdruck, auch auszugsweise, verboten.

Kein Teil dieses Werkes darf außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne schriftliche Einwilligung des Autors in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutzgesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürfen.

Eine Haftung für die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen kann trotz sorgfältiger Prüfung vom Autor nicht übernommen werden.

Inhalt

Impressum	2
Allgemeine Hinweise zu Mieterhöhungen	4
Prozessuales	5
Index	8

Allgemeine Hinweise zu Mieterhöhungen

Bei Mieterhöhungen z. B. gem. § 558 BGB auf die ortsübliche Miete oder nach Durchführung baulicher Maßnahmen laufen in der Regel Fristen, welche bei Nichtbeachtung auch zum Verlust erheblicher Beträge führen können.

Insoweit sollte darauf geachtet werden, sämtliche relevanten Schriftstücke in diesem Zusammenhang in nachweisbarer Form zuzustellen.

Dies gilt im Übrigen auch für Kündigungen und Fristsetzungen jeglicher Art, soweit für den Fall der fehlenden Beweisbarkeit des Zugangs Schäden drohen.

Zur Zustellung entsprechender wichtiger Schriftstücke bieten sich vier Möglichkeiten an:

1. Zustellung per Einschreiben mit Rückschein

Hierbei handelt es sich um die günstigste und auch eine der schnellsten und einfachsten Möglichkeiten der Zustellung wichtiger Schriftstücke.

Problematisch ist jedoch der Fall, wenn eine Zustellung beispielsweise bei einer Mieterhöhung zum Ende eines Monats erfolgen muss oder im Falle einer Kündigung zum 3. Werktag eines Monats zugestellt sein muss.

Es besteht nämlich die Gefahr, dass ein Mieter das Mieterhöhungsschreiben oder Kündigungsschreiben nicht abholt und dann der Brief nach Ablauf der Lagerfrist an den Absender zurückgeschickt wird.

In diesem Falle ist ein Zugang nicht erfolgt.

Die Möglichkeit einer Zustellung mittels Einschreiben mit Rückschein sollte daher nur dann in Betracht gezogen werden, wenn für den Fall, dass der Mieter den Brief nicht abholt, noch genug Zeit besteht, die Zustellung nachzuholen.

2. Zustellung per Boten

Eine in der Praxis oftmals angewandte Möglichkeit der Zustellung ist die per Boten.

Hierbei kann der Vermieter die Mieterhöhung oder Kündigung etc. durch einen Zeugen zustellen lassen.

PRAXISTIPP

Ausreichend ist, wenn der Zeuge den Brief in den Briefkasten des Empfängers einwirft. In diesem Falle ist der Brief in den „Machtbereich des Empfängers“ gelangt und gilt als zugestellt.

Unwesentlich ist bei einer Zustellung durch einen Boten, wenn der Mieter sich zum Beispiel im Urlaub befindet oder den Briefkasten einfach nicht leert.

PRAXISTIPP

Bei Zustellungen an Gewerbetreibende oder Firmen sollte dieser am Tage eines Fristablaufs noch zu den üblichen Bürozeiten erfolgen.

3. Zustellung durch Gerichtsvollzieher

Die sicherste Alternative ist die Zustellung eines Briefes durch einen Gerichtsvollzieher.

Man kann hierfür beim zuständigen Amtsgericht einen Antrag auf Zustellung über einen Gerichtsvollzieher stellen.

Die Gerichtsvollzieherverteilerstelle wird dann den zuständigen Gerichtsvollzieher ermitteln.

Der Gerichtsvollzieher kopiert dann das Original und verbindet dieses mit einer Zustellungsurkunde, wodurch in amtlicher Form die Zustellung exakt des kopierten Dokumentes nicht mehr angreifbar ist.

Nachteilig ist, dass der Gerichtsvollzieher teilweise sehr viel Zeit benötigt und insoweit sollte auch diese Zustellungsmöglichkeit nur gewählt werden, wenn genügend Zeit für die Zustellung zur Verfügung steht.

Die Kosten belaufen sich für eine Zustellung auf circa 20 €

PRAXISTIPP

Unternehmen, welche des Öfteren Zustellungen durchführen, können auch einen Gerichtsvollzieher für sämtliche ihrer Zustellung beauftragen. Der Gerichtsvollzieher selbst gibt das Schreiben auch nur in die Post und insoweit ist eine örtliche Zuständigkeit für einen Gerichtsvollzieher nicht gegeben.

4. Empfangsbestätigung

Zuletzt bleibt selbstverständlich stets auch die Empfangsbestätigung des Empfängers eines Schreibens. Dies kommt nur bei einer persönlichen Abgabe in Betracht.

Prozessuales

Bei einigen Formen der Mietänderung muss zunächst noch eine Zustimmung zur Mieterhöhung eingeklagt werden oder eine Miete neu festgelegt werden, bei anderen Formen tritt die Mieterhöhung automatisch ein und Mietrückstände können durch den Vermieter eingeklagt werden.

So ist z. B. bei der Mieterhöhung auf der ortsüblichen Miete gem. § 558 BGB zunächst eine Klage auf Zustimmung notwendig.

Bei § 558 BGB ist die Vorschrift des § 558 b BGB zu berücksichtigen.

Hiernach schuldet der Mieter, welcher zugestimmt hat, die erhöhte Miete mit Beginn des 3. Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens.

Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von 3 weiteren Monaten erhoben werden.

Insoweit ist hier für den Vermieter eine kurze Zeit der Handlungsmöglichkeit gegeben. Zunächst muss der Vermieter abwarten, ob der Mieter bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats nach Zugang des Schreibens zustimmt.

Erst dann oder bei endgültiger Ablehnung des Mieters kann eine Klage eingereicht werden.

Hier muss jedoch eine Frist von weiteren 3 Monaten berücksichtigt werden, weil danach das Mieterhöhungsverlangen erledigt ist.

Eine Gefahr besteht dann, wenn der Mieter zwar zunächst die erhöhte Miete zahlt, jedoch nicht ausdrücklich eine Zustimmung hierzu erklärt.

In diesem Fall ist in wenigen Zahlungen der Mieterhöhung nicht automatisch auch eine Zustimmungserklärung des Mieters zu sehen.

Wenn dann nach Ablauf der 3-monatigen Klagfrist der Mieter die Zahlungen wieder einstellt und sogar die Überzahlungen der letzten Monate durch Verrechnung mit der nächsten Miete wieder korrigiert, kann der Vermieter nur wieder ein neues Mieterhöhungsschreiben mit entsprechenden neuen Fristen absenden.

Eine Klage ist dann nicht mehr möglich und die Mieterhöhungsbeträge der letzten Monate sind verloren.

Von diesem Zustimmungserfordernis des § 558 BGB zu trennen ist die Mieterhöhung wegen baulicher Maßnahmen nach § 559 BGB.

Hiernach kann der Mieter einseitig die Miete erhöhen und dann nach Erhöhungserklärung Klage diesbezüglich einreichen.

Bei der einvernehmlichen Mieterhöhung gemäß § 557 BGB ist durch die beidseitige Vereinbarung bereits eine Klagbarkeit der Mietdifferenzen gegeben.

Auch bei der Staffelmietterhöhung kann direkt auf die Mieterhöhungsbeträge geklagt werden, genauso wie bei der Indexmieterhöhung nach § 557 b BGB im Wohnraummietrechtsbereich oder im Gewerberaummietrechtsbereich Gleitklauseln mit automatischer Mietanpassung.

Wie bereits ausgeführt, ist bei einer Leistungsvorbehaltsklausel nicht direkt eine Klage möglich, sondern es muss zunächst geklärt werden, inwieweit durch die Änderungen beim Leistungsvorbehalt eine Mieterhöhung durchsetzbar ist.

Hier ist gegebenenfalls eine Schiedsklausel von Vorteil.

Für den Fall von Streitigkeiten empfiehlt sich im gewerblichen Bereich die Anpassungen der Miete einem Sachverständigen zu übertragen, der dann die Funktion eines Schiedsgutachters gemäß § 317 BGB übernimmt.

Solche Feststellungen des Sachverständigen als Schiedsgutachter sind dann für die Mietvertragsparteien verbindlich und können gerichtlich durchgesetzt werden.

Dies gilt allerdings nicht, wenn das Gutachten offenbar unrichtig ist oder das Ergebnis unbillig ist. Eine solche Unbilligkeit oder Unrichtigkeit ist gegeben, wenn das Gutachten mehr als 25% von einem richtigen Ergebnis abweicht.

Ungünstig wäre es, wenn die Miethöhe sich nicht automatisch aus dem Mietvertrag und entsprechenden Indexentwicklungen oder ähnlichem ergibt.

Hier wäre dann nur eine Neuverhandlung im Vertrag festgelegt, was lediglich zur Mitwirkung an den Verhandlungen über die Miethöhe verpflichtet.

Im Ergebnis hängt die Miethöhe dann jedoch vom Ausgang z. B. des Schiedsgutachtens ab und ist insoweit schwierig prognostizierbar.

PRAXISTIPP

Soweit in einer Vertragsklausel lediglich Verhandlungen über eine Neufestsetzung der Miete festgelegt sind, muss unbedingt eine Frist aufgenommen werden, nach deren Ablauf ohne Einigung die Verhandlungen als gescheitert anzusehen sind, damit gerichtliche Schritte eingeleitet werden können.

Auch zu klären ist die Kostenfrage. Hierbei wird oftmals eine Kostenteilung vereinbart sein. Denkbar wäre aber auch, nur einer Seite die Kosten aufzuerlegen.

PRAXISTIPP

Bei der Durchsetzung von Ansprüchen aus der Miete sollte daran gedacht werden, eine Klage im Urkundsprozess durchzuführen. Hierbei werden keine Sachverständigengutachten oder Zeugenbeweise zugelassen. Die Klärung erfolgt allein aus rechtlichen Wertungen und vorliegenden Dokumenten, wie zum Beispiel in dem Mietvertrag. Solche Prozesse führen daher sehr viel schneller zu Urteilen und damit der Möglichkeit einer Zwangsvollstreckung.

Index

Empfangsbestätigung 5
Gerichtsvollzieherverteilerstelle 5
Schiedsklausel 6
Urkundsprozess 7

Zustellung durch Gerichtsvollzieher 5
Zustellung per Boten 4
Zustellung per Einschreiben mit Rückschein 4