

Haus & Grund Worms-Alzey informiert zum Thema: **MietR: Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen**

17.003

Mieterhöhungen sind auch ohne Mietspiegel möglich

In ländlichen Bereichen oder kleinen Städten findet sich keine politische Mehrheit, die erheblichen Kosten für die Erstellung eines Mietspiegels aufzuwenden. Der Vermieter kann sein Mieterhöhungsverlangen meist nur auf drei Vergleichswohnungen stützen gem. § 558a II Ziff. 4 BGB. Dieses Infoblatt informiert Sie über die Einzelheiten der Vergleichskriterien, fasst die Voraussetzungen zusammen und dient gleichzeitig als Ausfüllanleitung für die beigegefügte Checkliste. Das müssen Sie wissen:

Anzahl der Vergleichswohnungen: Es müssen drei Wohnungen, können auch mehr Wohnungen benannt werden, in denen die neu begehrte Miete erzielt wird. Die Miete darf nur so weit erhöht werden, dass sie die billigste der drei Vergleichswohnungen erreicht.

Eigentümer der Vergleichswohnungen: Es können Wohnungen aus dem eigenen Fundus aufgeführt werden.

Ort der Vergleichswohnungen: Die Wohnungen können sich im gleichen Gebäude befinden.

Vergleichskriterien: Die angegebenen Wohnungen müssen mit der Wohnung, für die die Miete erhöht werden soll, nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sein. Entscheidend ist dabei der Quadratmeterpreis. Zu den einzelnen Vergleichskriterien:

Art: Vergleichbar sind Gebäude ähnlichen Charakters. Das ist nur bei erheblichen Abweichungen nicht mehr der Fall. Unvergleichbar sind eine Etagenwohnung und ein Einfamilienhaus, eine Wohnung im Zweifamilienhaus mit einer Wohnung im Gebäude mit 34 Wohnungen.

Größe: Die Vergleichswohnungen müssen nicht die absolut identische Größe aufweisen, sondern können größer oder kleiner als die Mietwohnung sein. Entscheidend sind Kriterien der Vergleichbarkeit, was nur bei erheblichen Abweichungen (so etwa 130 m² zu 35 m²) der Fall ist. Vorsicht ist geboten, wenn die Vergleichswohnungen kleiner sind, da für kleinere Wohnungen häufig eine höhere Miete pro m² zu zahlen ist.

Ausstattung: Bei der Ausstattung muss zumindest eine ungefähre Vergleichbarkeit gegeben sein (zu den Ausstattungsparametern vgl. Seite 4).

Beschaffenheit: Darunter versteht man den Zuschnitt der Wohnung, die Baualtersklasse (Neubau und Altbau sind nicht vergleichbar).



Lage: Vergleichswohnungen müssen grundsätzlich in derselben Gemeinde liegen wie die zu vermietende Wohnung. Bei größeren Städten müssen sie im selben oder einem vergleichbaren Stadtquartier liegen.

Besonderheiten: Auf Besonderheiten (Vergleichswohnungen sind mit Zentralheizung, Mieterwohnung nur Kohleofen ausgestattet) der Vergleichswohnungen muss der Vermieter aber hinweisen.

Mängel: Behebbarer Mängel einer Wohnung sind irrelevant, denn Mängel können durch Mietminderungen berücksichtigt werden. Nur bei unbehebbarer Mängel muss die Vergleichbarkeit mit der Ausgangswohnung durch einen Mietabschlag hergestellt werden.

Mindestangaben im Erhöhungsverlangen: Nach Auffassung des BGH [vgl. BGH, Beschluss vom 8. April 2014 zu Az: VIII ZR 216/13] sind die Anforderungen an die Vergleichbarkeit der zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens genannten Wohnungen nach einem großzügigen Maßstab zu bemessen. Eine Übereinstimmung oder gar Identität in allen wesentlichen Wohnwertmerkmalen ist keinesfalls zu fordern. Der Mieter soll lediglich Hinweise auf die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens erhalten, die eine rudimentäre Prüfung der Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens ermöglichen.

Die Benennung der Vergleichswohnungen hat zunächst den Zweck der Auffindbarkeit. Daher müssen Anschrift, Lage der Wohnung im Gebäude genannt werden. Aus Gründen der Prüfung der Vergleichbarkeit müssen Größe und Quadratmeterpreis der Vergleichsobjekte angegeben werden. Je mehr Parameter zu Art, Ausstattung und Beschaffenheit genannt werden können, um so größer ist die Akzeptanz des Erhöhungsverlangens.

Gesetzeswortlaut:

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

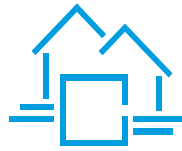
(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3)

(4) ...

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.



Fragebogen für Mieterhöhungsverlangen

Personalien aller Vermieter:	Personalien aller Mieter:
	<i>bitte fügen Sie eine Kopie des betreffenden Mietvertrages bei !!</i>

Allgemeine Fragen:

Beginn des Mietverhältnisses	Größe der Wohnung in m ²
aktuelle Kaltmiete in €	Datum der letzten Mieterhöhung
Garage / Stellplatz in €	letzte Erhöhung um wieviel %
Vorauszahlung für Nebenkosten in €	Baujahr des Hauses (Fertigstellung)
Vorauszahlung für Heizkosten in €	gewünschte Mieterhöhung in %

Ausstattungsmerkmale der Wohnung:

Bad	<input type="checkbox"/>	WC außerhalb des Bades	<input type="checkbox"/>	gesonderte Gästetoilette	<input type="checkbox"/>
Anzahl der Zimmer	<input type="checkbox"/>	Flur	<input type="checkbox"/>	Küche	<input type="checkbox"/>
Diele	<input type="checkbox"/>	Abstellraum	<input type="checkbox"/>	Speicher	<input type="checkbox"/>
Balkon / Loggia / Terrasse	<input type="checkbox"/>	Anzahl der Kellerräume	<input type="checkbox"/>	Garage	<input type="checkbox"/>
Kfz-Abstellplatz	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Vergleichswohnungen

	Anschrift	Mieter	Lage	Größe	Kaltmiete	Besonderheiten
1.				m ²		
2.				m ²		
3.				m ²		



positiv und negativ abweichende Parameter der Vergleichswohnungen

Angaben zur Heizung:	die vermietete Wohnung	die Vergleichswohnungen	
Zentralheizung			
Einzelöfen mit zentraler Versorgung			
Gasetagenheizung			
Einzelöfen			
Nachtspeicheröfen			
Heizung nicht vom Vermieter			

Art der Wohnung:	die vermietete Wohnung	die Vergleichswohnungen	
Maisonettwohnung			
Penthousewohnung			
Erdgeschosswohnung			
Untergeschosswohnung			
Gebäude mit mehr als 15 WE			

besondere Ausstattung:	die vermietete Wohnung	die Vergleichswohnungen	
Einbauküche			
Parkett in mehreren Zimmern			
Fliesen in mehreren Zimmern			
Marmorboden in mehreren Zimmern			
Fußbodenheizung in mehreren Zimmern			
Aufzug (bei weniger als 5 Vollgeschoss.)			

Sanitärausstattung:	die vermietete Wohnung	die Vergleichswohnungen	
zweites Bad			
zweites separates WC vorhanden			
Dusche und Badewanne vorhanden			
zweites Waschbecken vorhanden			
Bad mit Fenstern ausgestattet			
Fußbodenheizung im Bad			
Bad in letzten 15 Jahren modernisiert			
Bad ohne Fenster			

Modernisierung:	die vermietete Wohnung	die Vergleichswohnungen	
doppelverglaste Fenster			
dreifachverglaste Fenster			
Schallschutzfenster			
Wärmedämmung (Dach / Fassade / Keller)			
Wärmedämmung komplett			
Strom-, Gas-, Wasserleitungen neu			
Heizung, Warmwasservers, neu			

Beschaffenheit der Whg:	die vermietete Wohnung	die Vergleichswohnungen	
Wohnung mit Abstellraum			
Balkon oder Terrasse vorhanden			
Multimediaanschlüsse in allen Zimmern			
keine Isolierverglasung der Fenster			

Lage der Wohnung:	die vermietete Wohnung	die Vergleichswohnungen	
Nebenstraße			
verkehrsberuhigte Straße			
Hauptstraße			



VOLLMACHT

In Sachen

w e g e n

erteile/n ich/wir dem Haus & Grund Worms-Alzey e.V. im Rahmen der bestehenden Mitgliedschaft Vollmacht zur Abgabe von einseitigen Willenserklärungen, insbesondere Ausspruch von Abmahnungen, Kündigungen, Mieterhöhungsverlangen und sonstigen Erklärungen etc. Diese Bevollmächtigung erstreckt sich ausschließlich auf eine außergerichtliche Interessenwahrnehmung.

....., den

005 Vollmacht Haus & Grund 2.2017

✂ - - - - -