



11|20

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im November 2020

Starten Sie jetzt nochmals durch



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

die letzten Wochen in diesem ungewöhnlichen **Jahr** sind angelaufen, die **Uhren** umgestellt und es wird **Zeit**, das neue **2021** zu planen. Nutzen Sie das und

prüfen Sie, ob z. B. die Mieten für Ihre vermieteten Immobilien noch angemessen sind oder ob Sie **mehr Miete** verlangen sollten.

Also wenn Sie die Mietwohnung in den letzten Monaten modernisiert haben oder die Miete an das ortsübliche Niveau anpassen wollen, gilt immer: Die **Mieterhöhung** muss auf jeden Fall **sorgfältig vorbereitet** werden. Denn der Teufel steckt auch hier **im Detail!**

Welche Möglichkeiten Sie haben, die Miete anzuheben, und auf was Sie achten müssen? Das zeigen wir Ihnen heute in unserem **Schwerpunktbeitrag**. Dazu geben wir Ihnen **Zeittabellen** und **Musterschreiben** an die Hand, die Sie rechtssicher verwenden können.

Und positive Signale aus Karlsruhe sind zu melden: **Ex-Partner** hat „**eigenen Bedarf**“, wenn es nach den obersten Zivilrichtern geht. Wenn also die **geschiedene** Ex-Frau die Wohnung für sich selbst braucht, darf sie sich auf **Eigenbedarf** berufen und kündigen. Das gilt auch bei **getrennt lebenden** Eheleuten. Erneut urteilt der BGH im Vermieter-Sinne! Wie weit er allerdings den **Kreis** der „Familienangehörigen“ zieht, das lesen Sie auf Seite 6.

Die zweite **Corona-Welle** schwappt durch unser Land. Und wieder müssen Ladengeschäfte, Restaurants, Bars oder Fitness-Studios ihren **Betrieb schließen**. Keine Einnahmen und trotzdem Ausgaben für die Miete: Das bringt viele **Gewerbemieter** an den Rand des Ruins.

Verständlich also, dass sie die **Gerichte anrufen** und fragen: „*Muss ich meine Miete tatsächlich zahlen, wenn mein Laden dicht gemacht wird?*“ Justitia steht hier auf der Seite der Vermieter. Alles Wichtige zu den aktuellen **Urteilen** – jetzt in Ihrer November-Ausgabe.

Kommen Sie gut durch diese schwierige Zeit und bleiben Sie bitte gesund und zuversichtlich!  
Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Darf's ein bisschen mehr sein? Was Sie als Vermieter beim Miete erhöhen tun müssen

Die Bedingungen, um die Miete anzuhängen, sind in Deutschland streng. Ein Vermieter hat im Prinzip nur **2 Möglichkeiten**, das umzusetzen:

- Er erhöht die Miete bis zur **ortsüblichen Vergleichsmiete** oder
- er legt einen Teil seiner **Modernisierungsmaßnahmen** auf den Mieter um.

Dabei müssen Sie aber klare **Regeln** beachten, wichtige **Sonderfälle** kennen – und die Mieterhöhung richtig **formulieren**.

### Bis hierher und nicht weiter: Die ortsübliche Vergleichsmiete

Vermieter, die bislang eine vergleichsweise günstige Miete verlangen, können sie an die sog. ortsübliche Vergleichsmiete anpassen (§ 558 BGB). Das setzt voraus:

1. Der Mietvertrag darf keine **Klauseln** enthalten, die eine Mieterhöhung **verbieten**.

2. Außerdem ist das Anheben auf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht möglich, wenn es sich um einen **Staffel- oder Index-Mietvertrag** handelt. Denn da wurden die künftigen **Erhöhungsschritte** bereits vertraglich **festgelegt**. Das gilt für die Zeit, in der die Staffelung oder Index-Anpassung vereinbart wurde.

3. Die sog. **Kappungsgrenze** und in einigen Regionen auch die **Mietpreisbremse** regulieren die Mieterhöhungen zusätzlich. In Regionen, in denen die Mietpreisbremse greift, ist das Erhöhen der Miete nach einer Modernisierung nur begrenzt möglich.

### So ermitteln Sie die ortsübliche Vergleichsmiete

Darüber gibt i. d. R. der **Mietspiegel** der Kommune Auskunft. Der legt die in der jeweiligen Gemeinde oder Kommune üb-

#### Aktuell in dieser Ausgabe

##### 1 | **Darf's ein bisschen mehr sein?**

Was Sie als Vermieter beim Miete erhöhen tun müssen

##### 2 | **Arbeitshilfe:**

Wie Sie eine Mieterhöhung nach der ortsüblichen Vergleichsmiete korrekt formulieren

##### 3 | **Arbeitshilfe:**

Wie Sie eine Modernisierung ankündigen

##### 5 | **Arbeitshilfe:**

Wann die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht werden kann (§ 558 BGB)

##### 6 | **Von der Ex vor die Tür gesetzt:**

Kündigen wegen Eigenbedarfs auch durch die Noch-Ehefrau?

##### 6 | **Arbeitshilfe:**

Anerkannte Personen bei einer Eigenbedarfskündigung

##### 7 | **Wegen Corona geschlossen:**

Ladenmiete muss trotz Lockdown gezahlt werden!

##### 8 | **Neues Mietspiegelrecht ist in Arbeit**

##### ! | **Service & more:**

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

lichen **Preise für Wohnungen** fest, die in

- Größe,
- Ausstattung,
- Lage und
- Beschaffenheit **vergleichbar** sind.

Gibt es keinen Mietspiegel, müssen Sie die Vergleichsmiete beispielsweise durch ein **Sachverständigengutachten** oder mithilfe von **Vergleichswohnungen** bestimmen.

### Das müssen Sie bei Vergleichswohnungen beachten

Die ortsübliche Miete ist durch **3 Vergleichswohnungen** zu belegen. Die müssen Sie so **genau benennen und beschreiben**, dass Ihr Mieter nachvollziehen kann, ob Ihre ausgesprochene Mieterhöhung berechtigt ist. Dabei müssen die Wohnungen so genau bezeichnet werden, dass der Mieter sie ohne nennenswerte Schwierigkeiten **auffinden** kann.

Außerdem müssen die Wohnungen in **Ausstattung** und **Größe** zwar nicht exakt, aber in groben Zügen **vergleichbar** sein. Erhebliche Abweichungen bei der Ausstattung oder die Wahl von Vergleichswohnungen, die ganz erheblich größer oder kleiner sind, können dazu führen, dass keine Vergleichbarkeit mehr vorliegt. Das hat zur Folge, dass das Mieterhöhungsverlangen unwirksam wird.

Vermieten Sie die Wohnung zusammen mit einer **Garage** oder einem **Stellplatz**, gilt ein sog. **einheitliches Mietverhältnis**. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird dann auf das gesamte Mietobjekt **inklusive** Garage oder Stellplatz berechnet. Die Kappungsgrenze bezieht sich auf die **Gesamtmiete**.



#### Fundstelle:

AG Köln, Urteil v. 27.1.2016, 220 C 409/15

### Auf diese Tatsache kommt es an

Die maßgebliche Wohnungsgröße für die Mieterhöhung ist die **tatsächliche**



#### Arbeitshilfe:

### Wie Sie eine Mieterhöhung nach der ortsüblichen Vergleichsmiete korrekt formulieren

Absender (Vermieter)  
Vorname, Name  
Straße, Hausnummer  
PLZ, Ort

Empfänger (Mieter)  
Vorname, Name  
Straße, Hausnummer  
PLZ, Ort

#### Mieterhöhung für Ihre Wohnung.....

Sehr geehrte/r .....,

ich bitte um Zustimmung zu einer Mieterhöhung für die von Ihnen seit ... bewohnte, oben bezeichnete Wohnung. Laut § 558 BGB ist eine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig, wenn die Miete zum Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist, wobei das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden kann. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

Derzeit beläuft sich die von Ihnen gezahlte Kaltmiete (ohne Betriebskostenvorauszahlung) auf ... EUR pro qm und Monat, insgesamt bei der Wohnungsgröße von ... qm auf ... EUR pro Monat zuzüglich der Vorauszahlung für laufende Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von ... EUR.

**Alternative 1:** Die von Ihnen gezahlte Miete liegt unterhalb der Vergleichsmiete, die sich aus dem Mietspiegel aus dem Jahr ... für nicht öffentlich geförderte, vergleichbare Wohnungen der Gemeinde .... ergibt, welche derzeit ... EUR pro qm beträgt. Das berechnet sich wie folgt: ....

**Alternative 2:** Die von Ihnen gezahlte Miete liegt unterhalb der Vergleichsmiete, die sich aus dem Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte, vergleichbaren Wohnungen der Gemeinde .... ergibt, welche derzeit eine Spanne zwischen ... EUR pro qm und .... EUR pro qm (mittlerer Wert: ... EUR pro qm) ausweist.

**Alternative 3:** Die von Ihnen gezahlte Miete liegt innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, die sich aus dem in der Anlage beiliegenden, mit Gründen versehenen Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ergibt. Laut Gutachten beläuft sich die Vergleichsmiete für nicht öffentlich geförderte Wohnungen der Gemeinde ... auf .... EUR pro qm.

**Alternative 4:** Die von Ihnen gezahlte Miete liegt unterhalb der ortsüblichen Miete für nicht öffentlich geförderte, vergleichbare Wohnungen der Gemeinde ..... Dies ergibt sich aus den Entgelten für einzelne, in der Anlage zu diesem Schreiben näher benannte vergleichbare 3 Wohnungen. Demnach beläuft sich die Spanne der Mieten für vergleichbare Wohnungen auf ... EUR pro qm und .... EUR pro qm.

Ich bitte daher um Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete um ... Prozent von ... EUR auf ... EUR pro qm, damit also insgesamt von .... EUR (alte Kaltmiete) um .... EUR auf ..... EUR (neue Kaltmiete).

Die neue Kaltmiete beläuft sich damit auf .... EUR zuzüglich der Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von .... EUR, insgesamt also auf .... EUR. Sie ist mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Erhalt dieses Schreibens, demnach zum ....., zu entrichten.

Ich bitte darum, meinem Mieterhöhungsbegehren schriftlich zuzustimmen. Das Gesetz (§ 558b Abs. 2 BGB) räumt Ihnen eine Frist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang dieses Schreibens, hier also bis zum ... ein. Ich weise darauf hin, dass ich bei ausbleibender Zustimmung zur Mieterhöhung dies auf dem Rechtsweg durchsetzen kann. Nach § 561 BGB steht Ihnen ein Sonderkündigungsrecht zu. Sie können bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang dieser Erklärung das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. In diesem Fall tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Mit freundlichen Grüßen

(Vermieter)

**Wohnfläche.** Wenn Sie im Mietvertrag eine Wohnungsgröße angegeben haben, die von der tatsächlichen Wohnfläche abweicht, ist die **Angabe im Mietvertrag** für die Mieterhöhung **nicht** entscheidend. Es kommt für die Mieterhöhung – und zum Abgleich der orts-

üblichen Vergleichsmiete – alleine auf die tatsächliche Größe der vermieteten Wohnung an.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 18.11.2015, VIII ZR 266/14

### Die 20 %-Kappungsgrenze

Sie dürfen die Miete nur alle 15 Monate erhöhen und die Mietanhebung darf **in 3 Jahren** nicht mehr als **20 %** betragen (**Kappungsgrenze**). In Gebieten, in denen der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist, liegt sie sogar nur bei **15 %**. Zudem sind Mietspiegel mancherorts recht umstritten und können unter Umständen vor Gericht angefochten werden.

### Überschreiten der Vergleichsmiete nicht erlaubt

Die **Obergrenze** für eine Mieterhöhung ist diejenige Miete, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung in den letzten 4 Jahren vereinbart worden ist. Die **Berechnung** der Vergleichsmiete ist dann **korrekt**, wenn

- der Mietspiegel aktuell ist und die betreffende Wohnungslage aussagekräftig
- die Vergleichswohnungen genau bezeichnet und hinsichtlich Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sind
- das Sachverständigengutachten nachvollziehbar und begründet ist.

### Die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Werden Sie als Vermieter das Mietshaus durch Modernisierungen auf, können Sie bis zu **8 %** der entstandenen Kosten **anteilig** auf die Jahresmiete umlegen (§ 559 BGB). Von den Kosten der Modernisierung müssen Sie jene Kosten abziehen, die für **Erhaltungsmaßnahmen** erforderlich geworden wären.

Ein **Beispiel**: Lassen Sie im Zuge des Einbaus einer **Dachdämmung** das Dach neu decken, so können Sie nur die Kosten für die energiesparende Dämmung berücksichtigen. Eine **Ausnahme** von dieser Regel besagt: Übersteigen die Kosten pro Wohneinheit nicht 10.000 EUR, kann der Vermieter pauschal 30 % der Kosten abziehen.



#### Arbeitshilfe:

#### Wie Sie eine Modernisierung ankündigen

Absender (Vermieter)  
Vorname, Name  
Straße, Hausnummer  
PLZ, Ort

Empfänger (Mieter)  
Vorname, Name  
Straße, Hausnummer  
PLZ, Ort

#### Ankündigung einer Modernisierung – Ihre Wohnung: ....

Sehr geehrte/r .....,

ich teile Ihnen hiermit mit, dass die oben bezeichnete Mietsache modernisiert wird. Geplant sind folgende Modernisierungsarbeiten:

1. ....
2. ....
3. ....

Die Modernisierung hat folgenden Zweck (§ 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB):

.....

Die oben näher bezeichneten Maßnahmen werden voraussichtlich ... (Wochen/Monate) andauern und beginnen voraussichtlich am .....

Wegen der Modernisierung nach § 555b Nr. ... des BGB bin ich berechtigt, nach § 559 BGB die Miete zu erhöhen. Die Modernisierungsmieterhöhung beläuft sich voraussichtlich auf ... EUR. Die Nebenkosten steigen/sinken voraussichtlich um ... EUR. Nach Abschluss der Modernisierung erhalten Sie eine detaillierte Berechnung der Kosten.

Sofern Umstände vorliegen, wonach die Modernisierung und/oder die Mieterhöhung für Sie eine Härte begründen und Sie deshalb der Durchführung der Maßnahmen und/oder der Mieterhöhung widersprechen wollen, ist dies bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, also am ... in Textform mitzuteilen.

Laut § 555e Abs. 1 BGB steht Ihnen das Recht zu, nach Zugang der Modernisierungsankündigung das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, also am ...

Mit freundlichen Grüßen

(Vermieter)

#### Zustimmungserklärung zur Mieterhöhung für die Wohnung

Der Mieterhöhung stimme ich zu.

Die neue Gesamtmiete ergibt sich aus der neuen Kaltmiete in Höhe von ... EUR und der monatlichen Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von ... EUR und beläuft sich auf insgesamt ... EUR. Die neue Gesamtmiete zahle ich erstmals zum ....

.....

(Ort, Datum)

.....

(Vorname, Name, Unterschrift des Mieters)

Zudem gibt es noch eine **Deckelung**: Die Miete darf wegen der Modernisierung nicht unbegrenzt steigen, sondern höchstens um 3 EUR pro qm, wenn die Ausgangsmiete höchstens 7 EUR pro qm beträgt, ansonsten um 2 EUR pro qm. Die reguläre 20 %-ige bzw. 15 %-ige Kappungsgrenze und Begrenzungen durch den Mietspiegel entfallen bei der Modernisierungsmieterhöhung allerdings.

**Wichtig** ist auch: Staatliche **Zuschüsse, Fördergelder** und **Zinsvergünstigungen** müssen Sie als Vermieter ebenfalls vom Ausgangsbetrag der entsprechenden Modernisierungskosten abziehen.

Ein **Beispiel**: Modernisiert der Vermieter seine Mietimmobilie für 20.000 EUR und kann 5.000 EUR mithilfe staatlicher Förderung finanzieren, muss er diesen Betrag aus den Modernisierungskosten he-

rausrechnen. Der Rest wird anteilig auf die Mieter umgelegt. Die Modernisierungsumlage von 8 % berechnet sich also aus 15.000 EUR.

### Was zählt als Modernisierung?

Unterscheiden Sie als Vermieter zwischen Modernisierungen und **Reparaturen** bzw. **Instandhaltungen**. Wärmedämmungs- und Isolierungsmaßnahmen sind i. d. R. Modernisierungen, die Reparatur eines defekten Fensters ist nur eine Instandhaltungsmaßnahme.

Als **Modernisierung** gelten alle baulichen Veränderungen (§ 555b BGB), die

- Energie einsparen,
- den Wasserverbrauch reduzieren,
- den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- neuen Wohnraum schaffen,
- keine Erhaltungsmaßnahmen sind.

### Das Zusammenspiel von Modernisierung, Mieterhöhung und ortsüblicher Vergleichsmiete

Wenn Sie die Modernisierungsumlagen anwenden, müssen Sie auf Folgendes achten: Liegt die neue Miethöhe nach der Modernisierung deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete, so können Sie reguläre Mieterhöhungen erst dann wieder geltend machen, wenn das allgemeine Mietniveau soweit angestiegen ist, dass die Miete unterhalb des ortsüblichen Niveaus liegt. Erst dann können Sie die Miete wieder auf den ortsüblichen Wert erhöhen!

### Die Mieterhöhung richtig formulieren: Auf die Details kommt es an

Egal, ob Sie die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder durch eine Modernisierungsmieterhöhung anpassen: Sie ist bereits dann wirksam, wenn sie **schriftlich** erfolgt. Das heißt:

- Die Mieterhöhung muss schriftlich **formuliert** sein,
- die **Person** des Erklärenden – somit Sie als Vermieter – ist genannt und
- der Abschluss der Erklärung muss durch **Namensunterschrift** klargestellt werden.



**Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 10.11.2010, VIII ZR 300/09

### Nicht ohne meine Erlaubnis?

Die Mieterhöhung stellt allerdings eine **Vertragsänderung** dar, die nur **mit Zustimmung** beider Seiten möglich ist. Der Mieter muss also dem Erhöhungsbegehren zustimmen. Er kann das Ansinnen seines Vermieters aber **nicht** dadurch **vereiteln**, indem er einfach nicht zustimmt. Denn wenn die neue Miete innerhalb des ortsüblichen Niveaus liegt, muss er das tun! Wenn er sich weigert oder einfach schweigt, kann ihn der Vermieter auf Zustimmung **verklagen**. Der wird, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, vor Gericht auch Recht bekommen.

### Vermieter-Verehrer braucht Vollmacht

Auch ein Vertreter des Vermieters kann eine Mieterhöhung aussprechen. Dem Schreiben muss eine Vollmachtsurkunde allerdings **im Original** beiliegen. Ansonsten ist das Schreiben zwar nicht unwirksam, kann aber vom Mieter unverzüglich zurückgewiesen werden.

Das muss Ihr **Mieterhöhungsschreiben** enthalten:

- konkrete Anrede aller betroffenen Mieter,
- das Datum,
- die Angabe, ab wann die neue Miete gilt,
- den neuen Mietbetrag bzw. die Differenz zur alten Miete,
- eine Begründung der Mieterhöhung,
- eine Frist, zu welchem Zeitpunkt die Miete erhöht wird. Vermieter können die Miete erst zu Beginn des

3. Kalendermonats erhöhen: Kommt das Schreiben also am 23.2. an, ist eine Erhöhung zum 1.5. möglich.

- beim Anpassen an die ortsübliche Vergleichsmiete, die Bitte um Zustimmung des Mieters, am besten mit einer beigelegten Zustimmungserklärung. Der Vermieter sollte dem Mieter außerdem klar machen, dass Schweigen als Ablehnung gewertet wird.
- bei Modernisierungsmaßnahmen: Der Hinweis auf § 555d BGB, der regelt, wann Mieter Modernisierungsarbeiten dulden müssen.

### Die Mieterhöhung korrekt begründen

Ihre **Entscheidung**, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, müssen Sie Ihrem Mieter in einer schriftlichen Ankündigung **präzise begründen**. Dafür haben Sie folgende Möglichkeiten:

- den **Mietspiegel**: Nimmt der Vermieter hierauf Bezug, muss der Mietpreis innerhalb der vorgegebenen Preisspanne liegen.
- Auskünfte aus einer **Mietdatenbank**,
- das **Sachverständigengutachten**,
- das Nennen von 3 **Vergleichswohnungen**.
- Existiert ein **qualifizierter Mietspiegel**, muss der Vermieter dessen Angaben in jedem Fall mitteilen, auch wenn er seine Erhöhung anders begründet.

### Das Besondere bei der Modernisierungsmieterhöhung

Bei einer Modernisierungsmaßnahme muss der Vermieter seinem Mieter einen **genauen Überblick** über die kommenden **Arbeiten** verschaffen. Er muss

- Informationen zu Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahmen geben,
- den Beginn und die voraussichtliche Dauer angeben,
- die Gesamtkosten der Modernisierung beziffern und die Kosten aufschlüsseln,



- einen Verteilerschlüssel festlegen, falls mehrere Wohnungen modernisiert werden, und
- den Betrag der Mieterhöhung aus diesen Kosten nachvollziehbar berechnen.

### Die Ankündigung durchsetzen oder welche Härtegründe dagegen sprechen

Reagiert Ihr Mieter nicht auf das Schreiben, können Sie **rechtliche Schritte** einleiten und klagen. Ist die Mieterhöhung richtig beantragt worden, bekommen Sie vor Gericht Recht. Der Mieter trägt dann auch die **Prozesskosten**.

Im Gegensatz dazu braucht der Vermieter keine Zustimmung des Mieters einholen, wenn er 8 % der Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen auf ihn umlegt. Der Mieter kann die Modernisierungsumlage nur dann verhindern, wenn ein sog. **Härtefall** nach § 555d Abs. 2 BGB vorliegt. Folgende **Härtegründe** werden anerkannt:

- der Mieter ist alt, krank und gebrechlich,
- es besteht eine Schwangerschaft,
- Umschulungs- und Prüfungsstress,
- umfangreiche Arbeiten in einer kleinen Wohnung.

### Folge der fehlerhaften Ankündigung

Wenn der Vermieter eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete **nicht richtig** oder **fehlerhaft begründet**, hat das zur Folge, dass die Mieterhöhung erst später oder gar nicht greift. Erhöht ein Vermieter die Miete beispielsweise über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus, kann der Mieter die Zustimmung unter Umständen verweigern. Allerdings kann das Mieterhöhungsverlangen **teilweise wirksam** sein, wenn es zwar formal korrekt, inhaltlich aber fehlerhaft ist.

**Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 11.3.2009, VIII ZR 316/07



#### Arbeitshilfe:

**Wann die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht werden kann (§ 558 BGB)**

Mieterhöhungsverlangen beim Mieter zugegangen	Überlegungsfrist für den Mieter, ob er zustimmt oder kündigt, bis zum	Bezahlen der erhöhten Miete ab dem	Klage auf Zustimmung einlegen oder auf Mieterhöhung verzichten bis zum
01.–31.01.2021	31.03.2021	01.04.2021	30.06.2021
01.–28.02.2021	30.04.2021	01.05.2021	31.07.2021
01.–31.03.2021	31.05.2021	01.06.2021	31.08.2021
01.–30.04.2021	30.06.2021	01.07.2021	30.09.2021
01.–31.05.2021	31.07.2021	01.08.2021	31.10.2021
01.–30.06.2021	31.08.2021	01.09.2021	30.11.2021
01.–31.07.2021	30.09.2021	01.10.2021	31.12.2021
01.–31.08.2021	31.10.2021	01.11.2021	31.01.2022
01.–30.09.2021	30.11.2021	01.12.2021	28.02.2022
01.–31.10.2021	31.12.2021	01.01.2022	31.03.2022
01.–30.11.2021	31.01.2022	01.02.2022	30.04.2022
01.–31.12.2021	28.02.2022	01.03.2022	31.05.2022

In diesem Fall kann der Teil der Mietanpassung, der bis zur ortsüblich zulässigen Höhe reicht, wirksam sein, der **darüber liegende** Teil der Erhöhung aber nicht.

Bei **Modernisierungsmieterhöhungen** gilt: Wenn der Vermieter eine Modernisierung **nicht** oder **nicht richtig ankündigt**, verlängert sich zumindest die **Frist** für die Mieterhöhung von 3 auf **6 Monate**. Die Rechtsprechung ist hier relativ streng.

Wenn der Vermieter in seinem Schreiben nur als Begründung angibt

Wir sanieren das Treppenhaus,

reicht das nicht aus. Besser ist es, wenn er die **Arbeiten genau beschreibt**. Die Frist verlängert sich auch dann auf ein halbes Jahr, wenn der Vermieter die **Kosten falsch eingeschätzt** hat und die Mietsteigerung um 10 % höher ausfällt, als im Schreiben angekündigt.

### Mieter hat eine Überlegungsfrist

Das Mieterhöhungsschreiben, das sich auf eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete beruft, sollte eine **Zustimmungserklärung** enthalten, die der Mieter dem Vermieter innerhalb der Überlegungsfrist zurückgibt.

Dabei gilt: Das Gesetz (§ 558b Abs. 2 BGB) räumt dem Mieter eine **Überlegungsfrist** bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsschreibens ein, innerhalb derer er der Mieterhöhung zustimmen oder sie ablehnen kann. Bei fehlender Zustimmung der begründeten Mieterhöhung, hat der Vermieter die Möglichkeit, die Zustimmung auf dem Rechtsweg mithilfe einer **Zustimmungsklage** zu erzwingen. Allerdings hat der Mieter bei einer Mieterhöhung grundsätzlich ein **Sonderkündigungsrecht** (§ 561 BGB). Er kann bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Dann tritt die Mieterhöhung nicht ein.

## Von der Ex vor die Tür gesetzt: Kündigen wegen Eigenbedarfs auch durch die Noch-Ehefrau?

So steht's in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Und wenn der **Vermieter** die eigenen Mieträume nicht mehr vermieten, sondern selbst nutzen will, meldet er sog. **Eigenbedarf** an. Dann darf er den Wohnraum **für** die folgenden **Personen** unstreitig kündigen:

- für sich selbst,
- für Familienmitglieder wie z. B. Kinder, Eltern, Schwiegereltern, Enkel, Großeltern, Nichten, Neffen, Schwäger und Cousins,
- für Angehörige seines Haushalts.

Das setzt bei nicht engen Verwandten voraus, dass ein besonders **enger Kontakt** zu der Person besteht.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 3.3.2019, VIII ZR 247/08

Zu den **Angehörigen des Vermieter-Haushalts** zählen z. B.

- Kinder aus der vorherigen Beziehung eines nicht ehelichen Lebensgefährten oder
- Pflegepersonal.

Das hat den Bundesgerichtshof aktuell beschäftigt: Steht dem **getrennt lebenden** oder **geschiedenen Ehegatten** als „berechtigte Person“ auch Eigenbedarf zu?

### Ex-Frau benötigt die Räume selbst

So begann's: Einem Mieter-Ehepaar wurde von seinen Vermietern die Bleibe wegen Eigenbedarfs **gekündigt**. Es hatte das **Einfamilienhaus** im Juli 2001 zunächst vom Voreigentümer gemietet. Das war der Vater ihres jetzigen Vermieters.



### Arbeitshilfe:

#### Anerkannte Personen bei einer Eigenbedarfskündigung

Art der Zugehörigkeit zum Vermieter	Anerkannt?	Nachweis über besondere Bindung zum Vermieter erforderlich
Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel	ja	nein
Geschwister	ja	nein
getrenntlebender Ehepartner ohne Scheidungsantrag	ja	nein
eingetragener Lebenspartner ohne laufenden Aufhebungsantrag	ja	nein
Nichten und Neffen	ja	nein
Schwiegerkinder und Schwiegereltern (sofern die Ehe noch besteht)	ja	nein
Cousin und Cousine	ja	ja
Großneffe und Großnichte	ja	ja
Stiefenkel	ja	ja
Stiefeltern und Stiefkinder	ja	umstritten
Schwager und Schwägerin	ja	umstritten
Onkel und Tante	ja	umstritten
geschiedener Ehepartner	ja	nein
Ex-Schwiegereltern	nein	/
Ex-Schwiegerkinder	nein	/

Im September 2015 veräußerte der Vater das Grundstück an seinen **Sohn** und dessen **Ehefrau**. Die lebte seit 2013 von ihrem Mann **getrennt**. Beide wurden als Eigentümer **im Grundbuch eingetragen**. Im Juli 2016 ließen sie sich **scheiden** und **kündigten** im Mai 2017 das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Nachdem die Mieter sich weigerten, aus dem Haus auszuziehen, erhoben sie **Räumungsklage** gegen ihre Mieter.

Die begründeten sie so: Die Nicht-Mehr-Ehefrau **benötigt** das Haus **für sich**, da sie mit ihren minderjährigen **Kindern** und ihrem neuen **Lebensgefährten** in ihr Eigentum einziehen will. Zudem verkürzen sich durch den Umzug **Schul- und Arbeitswege**.

In den unteren Instanzen gaben das Amtsgericht Soest und das Landgericht Arnberg der Räumungsklage statt: Die **Eigenbedarfskündigung** hielten sie für **begründet**.

### „Familienangehörige“ trotz räumlicher Trennung oder Scheidung

Das sieht der BGH genauso und hat die Revision zurückgewiesen. Die Karlsruher Richter wendeten zwar ein: Die Partner haben das Grundstück **gemeinsam erworben**, sodass grundsätzlich **3 Jahre** lang das Mietverhältnis nicht gekündigt werden darf (**Kündigungsschutz**: § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB). Allerdings ist die **Kündigungssperre** in die-

sem Fall nicht anzuwenden, weil die Ehegatten bei dem Erwerb der Immobilie trotz der zwischenzeitlichen Trennung „derselben Familie“ angehören.

**Wichtig** zu wissen: § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB hebt den **besonderen Mieter-Kündigungsschutz** der 3-Jahres-Sperrfrist für Familienangehörige oder Haushaltsmitglieder des „Erwerbers“ auf.

**Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 2.9.2020, VIII ZR 35/19

Die Karlsruher Juristen gehen in diesem Urteil noch einen Schritt weiter: Danach ist die **Familie** auch **nicht** durch die Scheidung **aufgelöst** worden. Sie unterscheiden nicht zwischen dem Getrennt-

leben der Eheleute und der Situation nach einer Scheidung!

### Wer gehört zu „derselben Familie“?

Wie weit der **Kreis der Familienangehörigen** bei der Eigenbedarfskündigung zu ziehen ist, dazu knüpft der BGH an die Regeln über ein **Zeugnisverweigerungsrecht** aus persönlichen Gründen an. Das betrifft diejenigen Personen, denen das Prozessrecht ein solches **aus persönlichen Gründen** gewährt.

Diese Personen sind dann Familienangehörige, **zu deren Gunsten** eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann. Darunter fallen **Ehegatten** auch dann, wenn

- sie getrennt leben,
- ein Scheidungsantrag bereits eingereicht oder
- die Scheidung vollzogen ist.

### Mein Tipp

#### Kündigen des Ex-Partners erlaubt

Auch der getrennt lebende oder geschiedene Ehegatte kann als Vermieter Eigenbedarf für sich oder weitere Familienangehörige geltend machen. Ein besonderer Kündigungsschutz für den Mieter entfällt dann. Allerdings hat er immer noch die Möglichkeit, soziale Gründe gegen die Eigenbedarfskündigung einzuwenden.

## Wegen Corona geschlossen: Ladenmiete muss trotz Lockdown gezahlt werden!

Im Frühjahr ordneten die Behörden wegen der **Corona-Pandemie** in Deutschland die Schließung von Läden, Gewerbebetrieben, Gaststätten oder Bars an – es kam zum „**großen Lockdown**“. Doch einige Gewerbetriebe wollten für diesen Zeitraum ihre Miete nicht weiterzahlen. „Schließlich haben wir nicht aus eigenem Antrieb, sondern wegen der Anordnung der Behörden das Ladenlokal schließen gemusst“, so ihr Argument.

Und das untermauern sie noch mit § 536 Abs. 1 BGB: Ein Mieter ist für die Zeit, in der er die Mietsache nicht gebrauchen kann, von der Zahlung der Miete befreit.

### Wenn die Sache einen Mangel hat

In den Fällen, die vor Gericht landeten, geht es um die Frage: Ist das **behördliche Anordnen der Schließung** eines Ladenlokals ein sog. **Sachmangel**?

Für den BGH ist die Sache klar: Der liegt nur dann vor, wenn „die behördliche Anordnung zur Schließung unmittelbar auf dem konkreten **Zustand der Mietsache** beruht und ihre **Ursachen** nicht im **persönlichen** oder **betrieblichen** Umstand des Mieters zu suchen sind“.

**Fundstelle:**  
u. a. BGH, Urteil v. 13.7.2011, XII ZR 189/09

### Wenn ein Virus den Laden schließt

Anders aber in Zeiten des Lockdowns: Die behördlich angeordnete Ladenschließung zum Schutz der Bevölkerung vor dem Corona-Virus knüpft nicht unmittelbar an die **Beschaffenheit** der Mietsache an. Das Ladengeschäft ist zum **vermieteten Zweck** in gleicher Weise **geeignet** wie vor der behördlichen Anordnung. **Untersagt** ist lediglich der **Betrieb** – und zwar losgelöst von der Frage

der Beschaffenheit oder Lage der Gewerbetriebe.

**Fundstelle:**  
LG Zweibrücken, Urteil v. 11.9.2020, HKO 17/20; LG Heidelberg, Urteil v. 30.7.2020, 5 O 66/20

Landgerichte in Zweibrücken und Heidelberg haben sich ausdrücklich auf die Seite der Gewerbevermieter gestellt: Die Ladenmieter müssen trotz geschlossenem Ladenlokal ihre Miete weiterhin zahlen.

### Zahlungsschwierigkeiten in der 1. Corona-Krise

In der ersten Corona-Welle hat das **Covid-19-Milderungs-Gesetz** vom 27.3.2020 gegriﬀen: Eine Vermieterkündigung war nicht möglich, wenn ein Mieter von Wohnraum – aber auch Gewerbevermieter – die vertraglich geschuldete Miete **im April, Mai und Juni 2020** verspätet oder gar nicht bezahlt hat.

Doch der **Kündigungsausschluss** war zeitlich auf 3 Monate beschränkt und die **Pflicht zur Zahlung** der Miete für diesen Zeitraum nicht entfallen. Das Gesetz sollte nur die Vermieterkündigung wegen Zahlungsverzugs im Zeitraum April bis Juni 2020 verhindern. Die **Mietzahlungspflicht** wurde somit nur **bis zum 30.6.2022** aufgeschoben!

### **Mein Tipp**

#### **Sprechen Sie rechtzeitig darüber**

Die Corona-Pandemie ist noch nicht vorüber: Es gibt in regionalen Hotspots wieder Öffnungsbeschränkun-

gen für Ladengeschäfte. Suchen Sie in diesen Fällen das Gespräch mit Ihren Gewerbemietern und gemeinsam eine einvernehmliche Lösung für die laufenden Mietzahlungen, falls der Mieter Ihnen signalisiert, dass er wegen der Ladenschließung derzeit die Miete nicht zahlen kann.

## Neues Mietspiegelrecht ist in Arbeit

Geplant ist, das Mietspiegelrecht zu reformieren mit dem Ziel: Die **Qualität** und **Verbreitung** von Mietspiegeln zu stärken und die **Rechtssicherheit** für Mieter und Vermieter zu erhöhen.

### **Basis für Neuvertragsmiete und Mieterhöhung**

Mietspiegel sind in Deutschland **Referenzpunkt**, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Sie dienen

- zur **Bestimmung** der zulässigen Neuvertragsmiete im Geltungsbereich der Mietpreisbremse und
- als **Begründungsmittel** für Mieterhöhungsverlangen.

Das heißt für Mieter und Vermieter: Sie sind auf **gute** und **aussagekräftige** Mietspiegel angewiesen.

### **Eine Mietspiegelverordnung muss her**

Damit künftig klar ist, auf welcher Grundlage ein qualifizierter Mietspiegel erstellt wird, sollen wissenschaftliche Grundsätze in einer **Mietspiegelverordnung** konkretisiert werden.

### **Mieterhöhungsverlangen nur mit qualifiziertem Mietspiegel**

Der qualifizierte Mietspiegel wird gestärkt: Ein **Mieterhöhungsverlangen** muss künftig mit einem **qualifizierten** Mietspiegel **begründet** werden, sofern

- es Angaben für die betreffende Wohnung enthält und
- die Begründung nicht durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten, vereidigten Sachverständigen erfolgt.

### **Behördlicher Zugriff auf Daten**

Um die Bedingungen fürs Erstellen qualifizierter Mietspiegel zu verbessern, erhalten die zuständigen Behörden Befugnisse zur Datenverarbeitung. Erleichtert wird das **Nutzen vorhandener Daten** zur Erstellung der Grundgesamtheit. Das betrifft

- die Daten aus dem **Melderegister**,
- bei Verwaltung der **Grundsteuer** eingeholte Daten sowie
- Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung des **Zensus**.

### **Zur Auskunft verpflichtet**

Damit Rückläufer aus der Befragung zukünftig erhöht werden, ist auch eine **Auskunftspflicht** geplant: Auskunft ist über das **Mietverhältnis** und über die **Merkmale der Wohnung** zu geben.

#### **IMPRESSUM**

##### **Der VermieterBrief**

Copyright © 2020  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessorin  
Andrea Hirt (V.i.S.d.P.)  
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group  
Munzinger Str. 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,  
Birte Hackenjós, Dominik Hartmann,  
Joachim Rotzinger, Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:  
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:  
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:  
rewi druckhaus, 57537 Wissen

