

„Wie geht das mit der Mieterhöhung?“

Bei der Auswertung der Fragebögen, die wir von Ihnen im Zusammenhang mit der Erstellung eines Mietspiegels angefordert haben, haben wir festgestellt, dass in zahlreichen Mietverhältnissen die Miete nicht erhöht worden ist. Häufig besteht sie sogar seit Mietbeginn unverändert fort. Wir haben uns bei der Auswertung gefragt, warum dies so ist. Eine Idee war, dass die Sprockhöveler Vermieter genug Geld haben, so dass sie auf Mieterhöhungsverlangen nicht angewiesen sind. Eine andere Möglichkeit ist aber auch, dass die Vermieter mit den Mietverhältnissen so zufrieden sind, dass sie das Mietverhältnis nicht durch eine Mieterhöhung gefährden wollen. Als dritte Möglichkeit kommt in Betracht, dass eine Mieterhöhung als zu kompliziert angesehen wird. Dies haben wir zum Anlass genommen, Sie im Rahmen dieses Vortrages darüber zu informieren, ob und wie es möglich ist, die Miete im laufenden Mietverhältnis zu erhöhen.

Grundsätzlich müssen wir vier Arten der Mieterhöhung auseinanderhalten. Zum einen können Sie schon im Mietvertrag eine sogenannte Indexmiete oder eine Staffelmiete vereinbaren. Sie können die Miete in anderen Fällen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen oder im Falle von Modernisierungen.

1. Bei der Indexmiete wird die Höhe der Miete und damit eventuelle Mieterhöhungen an den vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung

aller privaten Haushalte in Deutschland gekoppelt. Der Verbraucherpreisindex wird vom statistischen Bundesamt regelmäßig veröffentlicht. Er beinhaltet die durchschnittlichen Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte. Die Vereinbarung eines anderen Indexes ist im Wohnraummietverhältnis nicht zulässig. Es muss also stets der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrundegelegt werden. In Gewerberaummietverhältnissen sind auch andere Indizes zulässig.

Dieser bildet die Grundlage zur Anpassung der Miete. Steigen die Verbraucherkosten, steigt auch die Miete. Auf der anderen Seite führt eine Absenkung des Indexes auch zu einer Senkung der Miete.

Bei Abschluss des Mietvertrages wird ein Indexstand vereinbart. Üblicherweise ist es so, dass man ab einem bestimmten Prozentsatz, den der Indexwert steigt, eine Mieterhöhung vorsieht. Der Vermieter muss – wenn die Steigerung des Indexes erreicht ist – den Mieter in Textform auffordern, die erhöhte Miete zu zahlen. Dabei ist die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die neue Miete und auch der Erhöhungsbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist dann mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung fällt.

Wichtig ist, dass die Miete für jeweils 1 Jahr unverändert bleiben muss.

Eine solche Indexmiete ist immer dann sinnvoll, wenn davon auszugehen ist, dass der Verbraucherpreisindex schneller steigt, als die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel. Weiter ist wichtig, dass keine Modernisierungsmaßnahmen anstehen, da die Modernisierungsmieterhöhung während der Indexvereinbarung unzulässig ist. Sinnvoll ist die Indexmiete immer dann, wenn die Wohnung in einem Ort liegt, für die die Mietpreisbremse gilt. Es ist nämlich so, dass lediglich die anfängliche Ausgangsmiete der Regelungen der Mietpreisbremse entsprechen muss. Im Laufe der Zeit darf die Indexmiete auch über die Maximalmiete nach der Mietpreisbremse steigen. Der Vermieter nimmt aber den Nachteil in Kauf, dass der Verbraucherpreisindex sinkt. Weiter kann er Modernisierungskosten nicht umlegen. Soweit mir bekannt ist, ist es in Sprockhövel so, dass Indexmiete nur in gewerblichen Objekten vereinbart wird. Bei Privatobjekten war es bislang unüblich. Dies liegt auch daran, dass es bis vor einigen Jahren unzulässig war, Mieten bei Wohnraummietverhältnissen an einen Index zu koppeln. Bei Gewerberaummietverhältnissen musste eine Zustimmung eingeholt werden. Dies hat sich aber mittlerweile geändert, so dass Sie jetzt auch in Wohnraummietverhältnissen eine Indexmiete vereinbaren können. Allerdings schreckt die Indexmiete viele potenzielle Mieter ab, so dass ich Ihnen keine Empfehlung geben kann, ob Sie die Indexmiete vereinbaren sollten oder nicht.

2. Bei Abschluss des Mietvertrages kann auch die sogenannte Staffelmiete vereinbart werden. In diesem Fall wird die Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe vereinbart. Es wird damit eine konkrete Mieterhöhung für bestimmte Zeitpunkte von vornherein im Mietvertrag festgelegt. Wichtig ist, dass die einzelnen Erhöhungen des Geldbetrages und des Zeitpunktes exakt im Mietvertrag aufgeführt sind. Unzulässig ist es, eine prozentuale Erhöhung einzutragen. Darüber hinaus muss die Miete für mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Ein großer Vorteil der Staffelmiete ist, dass Sie das ordentliche Kündigungsrecht des Mieters vertraglich für bis zu 4 Jahre ausschließen können. Allerdings müssen Sie als Nachteil hinnehmen, dass während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung zusätzliche Mieterhöhungen nicht zulässig sind. Dies gilt sowohl für Modernisierungsmieterhöhungen, als auch für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie dürfen auch bei einer Staffelmietvereinbarung die ortsübliche Vergleichsmiete in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, um nicht mehr als 10 % übersteigen. In Gebieten ohne Mietpreisbremse darf die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht werden, soweit Wohnungsknappheit besteht. Der große Vorteil der Staffelmietvereinbarung ist, dass Sie sich nicht mit Mieterhöhungsverlangen „herumschlagen“ müssen. Die Mieterhöhung tritt automatisch zu den im Vertrag festgelegten Zeitpunkt in Kraft. Die sogenannte Kappungsgrenze wird nur durch das Wirtschaftsstrafgesetz mit 20 % limitiert. Streit anfällig sind die Staffelmietvereinbarungen nicht, da der Mieter sie bei Abschluss des Mietvertrages billigt und unterzeichnet.

Größter Nachteil der Staffelmietvereinbarung ist es, dass er potentielle Mieter abschreckt. Die Staffelmiete ist für Mieter höchst unattraktiv. Deswegen nehmen viele Mieter von einer solchen Vereinbarung Abstand. Darüber hinaus ist der Vermieter unflexibel. Er kann Modernisierungsmieterhöhungen nicht verlangen und auch ansonsten nicht auf beispielsweise einen veränderten Mietspiegel reagieren.

Diese beiden Arten der Mieterhöhung, nämlich die von vornherein vereinbarte Staffelmiete oder die von vornherein vereinbarte Indexmiete führen selten zu Streit. Sie sind relativ einfach durchzuführen.

3. Problematischer wird es bei der Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete muss der Mieter akzeptieren. Zunächst muss daher die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt werden. Hier gibt der Mietspiegel die Anhaltspunkte. Auch bei einem nicht qualifizierten Mietspiegel, wie er für die Stadt Sprockhövel gilt, besteht eine Vermutung dahingehend, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete abbildet. Grundsätzlich kann der Vermieter daher vom Mieter verlangen, dass er der Erhöhung bis auf die ortsübliche Vergleichsmiete zustimmt. Alternativ besteht die Möglichkeit, Vergleichswohnungen zu benennen, die mit höheren Mieten belegt sind. Hier muss der Vermieter aber mindestens 3 Vergleichswohnungen finden, bei denen die Mieter auch bereit sind, die Miethöhe mitzuteilen. Ich kann dieses Vorgehen nicht empfehlen, da es sich in der Praxis so

darstellt, dass solche Mieterhöhungen häufig bei Gericht scheitern. Als weitere Alternative besteht das Sachverständigenverfahren. Hier ist es allerdings so, dass der Sachverständige häufig so hohe Honorare fordert, dass sich dies nicht lohnt. Ich empfehle daher stets, sich auf den Mietspiegel zu beziehen. Anhand des Mietspiegels muss die Miete für die konkrete Wohnung berechnet werden.

Zunächst ist die Baualtersklasse zu bestimmen. Auszugehen ist stets vom Mittelwert. Anhand der Größe des Objekts sind unterschiedliche Preisspannen und unterschiedliche Mittelwerte im Mietspiegel aufgeführt. Die Voraussetzung für eine Miete, die als Grundlage mehr als den Mittelwert innerhalb der Preisspanne fordert, muss vom Vermieter dargelegt und bewiesen werden. Beispielsweise kann es sich um Zuschläge für Barrierefreiheit oder ein vermietetes Einfamilienhaus handeln. Auch besonders gute Wohnlagen oder besondere Ausstattung, die nicht in den Zu- und Abschlägen des Mietspiegels erfasst sind, können es rechtfertigen, nach oben von dem Mittelwert abzuweichen. Auf der anderen Seite müsste der Mieter beweisen, wenn er meint, dass ein Abweichen nach unten vom Mittelwert vorzunehmen ist. Dies wäre beispielsweise bei einer extrem schlechten Wohnlage etwa in unmittelbarer Nähe zur Autobahn denkbar.

Ausgehend vom Mittelwert sind dann Zu- und Abschläge nach dem Mietspiegel vorzunehmen. Dies muss dem Mieter in einem sogenannten Mieterhöhungsverlangen mitgeteilt werden.

Der Gesetzgeber hat einige Einschränkungen bei der Mieterhöhung vorgenommen. Es muss die Miete zunächst für einen Zeitraum seit 15 Monaten unverändert sein. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Hierbei werden Mieterhöhungen, die auf Modernisierung gestützt werden, nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus darf die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht mehr als 20 % erhöht werden. Hier handelt es sich um eine Kappungsgrenze, die nicht überschritten werden darf. Dieser Wert reduziert sich in Gebieten, bei denen Wohnungsknappheit herrscht, auf einen Satz von 15 %. Für Sprockhövel gilt keine Wohnungsknappheit, so dass es bei der Kappungsgrenze von 20 % verbleibt.

Wichtig ist der Hinweis, dass Betriebskostenvorauszahlungen unabhängig von den normalen Mieterhöhungen verändert werden können. Dies kann durch Textform immer dann geschehen, wenn sich im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung herausgestellt hat, dass der Mieter nachzahlen muss oder dass er ein Guthaben angespart hat. Durch Textform, das heißt durch einseitige Erklärung, kann der Vermieter dann die Betriebskostenvorauszahlungen entsprechend anpassen.

Die so nach dem Mietspiegel ermittelte Miete kann vom Mieter verlangt werden. Es muss ein sogenanntes „Mieterhöhungsverlangen“ ausgebracht werden. Der Mieter ist vom Vermieter aufzufordern, die erhöhte Miete zu zahlen.

Für das Mieterhöhungsverlangen ist es jedoch so, dass das Schreiben den Mieter erreichen muss. Ihm muss „vorgerechnet“ werden, wie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt worden ist. Es muss auf den Mietspiegel Bezug genommen werden. Ich empfehle auch, den Mietspiegel beizufügen. Weiter empfehle ich, es dem Mieter so einfach wie möglich zu machen und dem Mieter die einzelnen Punkte vorzurechnen und auch darzulegen, dass die Kappungsgrenze nicht erreicht ist.

Wenn das Mieterhöhungsverlangen inhaltlich richtig und formal in Ordnung ist, muss er der Erhöhung der Miete spätestens bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens zustimmen. Tut er dies nicht, kann der Mieter klagen. Wichtig ist hier die Klagefrist. Sie beträgt 3 Monate. Sie beginnt mit Ablauf der Zustimmungsfrist. Der Mieter muss nach Ablauf des zweiten Monats nach Erhalt des Mieterhöhungsverlangens zustimmen, so dass in der Regel die Klagefrist 5 Monate beträgt. Nach Ablauf der Klagefrist ist das Mieterhöhungsverlangen verfallen. Sie müssen dann gegebenenfalls ein neues Mieterhöhungsverlangen ausbringen. Deswegen sollten Sie sich bereits bei Absenden des Mieterhöhungsverlangens die Klagefrist notieren.

Hierzu ein Beispiel:

Das Mieterhöhungsverlangen erhält der Mieter am 15.01. Er muss damit frühestens am 01.04., das heißt ab dem dritten Monat nach Zugang die erhöhte Miete zahlen. Zustimmen muss er bis zum Ablauf des zweiten Monats

nach Erhalt, das heißt spätestens bis zum 31.03. Die Klagefrist läuft damit am 30.6., das heißt also 3 Monate später ab.

Sie müssen das Mieterhöhungsverlangen an alle Mieter richten. Sind nicht alle Mieter im Mieterhöhungsverlangen aufgeführt, ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. Darüber hinaus muss es von allen Vermietern ausgebracht und unterzeichnet werden. Auch das ist wichtig, da auch ansonsten das Mieterhöhungsverlangen unwirksam ist.

Wenn Sie sich unsicher sind, kommen Sie in unsere Beratungsstunde oder suchen mich in unserem Büro auf. Wir helfen Ihnen selbstverständlich gerne weiter.

4. Kommen wir nun zu der schwierigsten Art der Mieterhöhung, nämlich die wegen Modernisierung. Hier ist mit Beginn des Jahres 2019 das Mietrechtanpassungsgesetz in Kraft getreten. Wir müssen es also seit Anfang dieses Jahres beachten.

Zunächst müssen wir klären, was eine Modernisierung im Sinne des Gesetzes ist. Abzugrenzen ist die Modernisierung zunächst von der Erhaltung. Erhaltungsmaßnahmen sind Arbeiten, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind. Die Kosten hierfür sind mit der Miete abgegolten, so dass Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht zu einer Mieterhöhung führen können. Eine Mieterhöhung ist nur für folgende Modernisierungsmaßnahmen möglich:

- Maßnahmen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird, die sogenannte energetische Modernisierung.
- Maßnahmen, durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird.
- Maßnahmen, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird.
- Maßnahmen, durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden.
- Maßnahmen, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind.

Es kommt also im Wesentlichen darauf an, dass Energie oder Wasser durch die Maßnahme eingespart wird. Energetische Modernisierung betrifft beispielsweise die Erneuerung der Heizung soweit dies zu Energieeinsparungen führt. Weiter die Dämmung des Mauerwerkes o. ä. Nicht umfasst von der ersten Ziffer ist der Einbau einer Solaranlage, da diese nicht zu Einsparungen der zu bezahlenden Endenergie führt, da die erzeugte Energie nicht ausschließlich für das Gebäude genutzt wird.

Maßnahmen zur Verringerung des Wasserverbrauchs sind beispielsweise auch der Einbau von Wasserzählern oder Durchlaufbegrenzern oder Anlagen zur Regenwassernutzung o. ä.

Komplizierter wird es bei der Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache oder der Verbesserung des allgemeinen Wohnumfeldes. Beispiele sind hier der Einbau eines Aufzuges, der Einbau sicherer Türschließenanlagen, Türspionen und Rollläden sowie Einbau einer Fußbodenheizung und moderner Badeinrichtungen, wobei es bei der Badeinrichtung auch darauf ankommt, dass sich der Grundriss ändert. Auch der Schallschutz oder das Verbessern der Telekommunikationsmöglichkeiten fällt unter diese Rubrik. Das Anlegen von Spielplätzen und Grünanlagen sowie Fahrradunterständen o. ä. fällt unter die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse.

Die letzte Ziffer, die die nicht zu vertretenden Maßnahmen regelt, bezieht sich auf Maßnahmen, die dem Vermieter behördlich aufgegeben werden, gegen die er sich also nicht wehren kann. Nur bei solchen Maßnahmen, die tatsächlich eine Modernisierung darstellen, kommt überhaupt eine Modernisierungsmieterhöhung in Betracht.

Die Modernisierung muss vom Vermieter gegenüber dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn in Textform angekündigt werden. Diese Modernisierungsankündigung muss zwingend folgende Angaben enthalten:

- Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in den wesentlichen Zügen,
- den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,

- den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten

Darüber hinaus soll der Vermieter den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwandes, mit dem sich der Mieter gegen die Modernisierung wehren kann, hinweisen. Der Mieter kann nämlich einer Modernisierungsmaßnahme widersprechen, wenn diese für ihn unzumutbar wäre, beispielsweise aufgrund seines hohen Alters oder einer Krankheit. Von diesem Grundsatz gibt es allerdings eine Ausnahme. Wird die Wohnung durch die Modernisierung lediglich in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist oder ist die Modernisierung wegen einer gesetzlichen Pflicht durch den Vermieter zwingend durchzuführen, kann sich der Mieter nicht auf den Härtefall berufen. Er muss die Modernisierung in jedem Fall dulden und die höhere Miete zahlen. Wenn der Mieter den Härteeinwand erheben will, muss er dies bis spätestens zum Ende des Monats einlegen, der auf die Modernisierungsankündigung folgt.

Die Modernisierungsmieterhöhung greift erst, wenn die Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen sind. Erst dann kann die Miete höht werden. Dazu muss der Mieter nochmals per Mieterhöhungsschreiben in Textform informiert werden. Mit Beginn des dritten Monats nach Zugang ist die neue Miete fällig. Eine Ausnahme gibt es für die Fälle, in denen die Arbeiten nicht ordnungsgemäß angekündigt worden sind oder die Mieterhöhung 10 % höher ist, als im Ankündigungsschreiben angegeben. In diesem Fall verlängert sich die Frist von 3 auf 6 Monate.

Für die ersten 3 Monate einer energetischen Modernisierung darf der Mieter wegen der Bauarbeiten die Miete nicht mindern. Hier ist der Gesetzgeber den Vermietern entgegengekommen.

Darüber hinaus hat der Mieter im Falle der Modernisierungsmieterhöhung ein Sonderkündigungsrecht. Er kann das Mietverhältnis für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Aber auch hier gilt die oben genannte Frist. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats beim Vermieter eingegangen sein, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

Bis zur Gesetzesänderung war es so, dass der Vermieter 11 % der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen konnte. Dieser Betrag ist nunmehr auf 8 % reduziert. Weiter hat der Gesetzgeber eine Kappungsgrenze eingeführt, die einen Bezug zur Ausgangsmiete herstellt. Der Vermieter darf hiernach die Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als 3,00 €/m² Wohnfläche innerhalb von 6 Jahren erhöhen. Beträgt die Miete weniger als 7,00 €/m², dürfen Vermieter innerhalb von 6 Jahren nur 2,00 € pro Quadratmeter wegen der Modernisierungsmieterhöhung aufschlagen.

Neu in das Gesetz aufgenommen hat der Gesetzgeber ein vereinfachtes Verfahren zur Durchführung einer Modernisierungsmieterhöhung. Dieses Verfahren können Sie alternativ zum regulären Verfahren nutzen. Das vereinfachte Verfahren gilt für Maßnahmen, bei denen die Investition für die einzelne Wohnung einen Betrag von

10.000,00 € nicht überschreitet. Nach diesem vereinfachten Verfahren werden pauschal 30 % der Kosten für Erhaltungsmaßnahmen abgesetzt, so dass Sie sich komplizierte Berechnungen zu Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen ersparen können. 70 % der Kosten können Sie dann ohne Weiteres auf die Miete aufschlagen. Das Verfahren zur Modernisierungsmieterhöhung bleibt aber grundsätzlich das gleiche. Hinzugetreten ist allerdings eine Sperrfrist von 5 Jahren. Innerhalb von 5 Jahren können Sie lediglich einmal den Betrag von 10.000,00 € in Ansatz bringen und nur einmal das vereinfachte Verfahren mit dieser Summe durchführen. Sie müssen im Mieterhöhungsverlangen angeben, dass Sie das vereinfachte Verfahren durchführen wollen. Die 5-Jahres-Sperrfrist gilt jedoch nicht, wenn sie aufgrund gesetzlicher Verpflichtung zu Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet werden und bei der Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren diese Verpflichtung noch nicht kannten. Darüber hinaus gilt die Sperrfrist nicht, wenn eine Modernisierungsmaßnahme aufgrund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern durchgeführt wird, der frühestens 2 Jahre nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst worden ist.

Wichtig ist für Sie noch, dass die Modernisierungsmieterhöhung unabhängig von der Mieterhöhung auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete und unabhängig von der Mietpreisbremse durchgeführt werden kann. Sie können also zunächst die Miete auf das ortsübliche Vergleichsmietniveau auf Grundlage des Mietspiegels anheben und danach zusätzlich noch eine

Modernisierungsmieterhöhung durchführen. Umgekehrt gelingt dies allerdings nicht.

Selbstverständlich müssen Sie sogenannte Drittmittel anrechnen. Wenn Sie also Zuschüsse oder zinsverbilligte bzw. zinslose Darlehen erhalten, so müssen Sie diese bei der Berechnung der Mieterhöhungsbetrages anrechnen.

Abschließend möchte ich noch auf eine neu eingefügte Vorschrift hinweisen. Es geht um Pflichtverletzung bei Ankündigung oder Durchführung von baulichen Veränderungen. Nunmehr wird gesetzlich vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Mietverhältnis verletzt hat, wenn er entweder mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von 12 Monaten nach deren angekündigten Beginn oder wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird oder in der Ankündigung der Modernisierungsmieterhöhung einen Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den sich die monatliche Miete wenigstens verdoppeln würde oder die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen oder aber die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als 12 Monate ruhen. Diese gesetzliche Vermutung gilt nur dann nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass es für sein Verhalten im Einzelfall einen objektiv nachvollziehbaren Grund gibt.

Aufgrund dieser neu eingefügten Vorschrift empfehle ich dringend, die Verzögerungen oder die zu erwartende Mieterhöhung in entsprechendem Rahmen zu halten.

Da diese Vorschrift noch relativ neu ist, gibt es hierzu noch keine Rechtsprechung. Es bleibt abzuwarten, wie die Rechtsprechung die Gesetzesänderung insgesamt ausgestaltet. Selbstverständlich werden wir Sie über Änderungen informieren.

Zusammengefasst ist es wohl so, dass es nach wie vor nicht ganz einfach ist, ein ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen auszubringen. Dies gilt sowohl für die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete als auch für die Modernisierungsmieterhöhung. Wir stehen Ihnen hierzu in den Beratungsstunden jeden 1. und 3. Mittwoch ab 17:00 Uhr zur Verfügung. Selbstverständlich können Sie mich auch in unserem Büro aufsuchen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.