



Ein Überblick für Vermieter: So gelingt die rechtssichere Mieterhöhung

Nathalie Pappelbaum

Mieterhöhungen sind ein sensibles Thema, rechtlich wie kommunikativ. Vermieter müssen gesetzliche Vorgaben genau einhalten, um wirksame und unanfechtbare Anpassungen der Miete durchzusetzen. Wir fassen die wichtigsten Punkte in diesem Überblick für Vermieter zusammen.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Mieterhöhung

Vermieter haben grundsätzlich das Recht, die Miete einer Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen zu erhöhen – entweder, um sie an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen oder aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen. Beide Wege sind gesetzlich geregelt und können in bestimmten Fällen sogar kombiniert werden. Entscheidend ist dabei, die rechtlichen Spielräume korrekt zu nutzen, Fristen einzuhalten und formale Anforderungen zu erfüllen.

In der Praxis ergeben sich daraus vier zulässige Varianten, mit denen eine Mieterhöhung rechtssicher umgesetzt werden kann. Welche Strategie sich im Einzelfall eignet, hängt unter anderem vom bisherigen Mietniveau, dem Zustand der Wohnung und der zuletzt erfolgten Mieterhöhung ab.

1. Modernisierungs-Mieterhöhung (§559 BGB)

Ein direkter Weg führt über §559 BGB: Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darf er einen Teil der entstandenen Kosten auf die Mieter umlegen. Konkret können acht Prozent der auf die jeweilige Wohnung entfallenden Modernisierungskosten dauerhaft auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Die monatliche Miete steigt entsprechend um ein Zwölftel dieses Betrags.

Seit 2024 gibt es zudem eine besondere Regelung: Wurde beispielsweise eine neue Heizungsanlage eingebaut – etwa im Rahmen gesetzlicher Verpflichtungen – und hierfür ein staatlicher Zuschuss genutzt, dürfen sogar zehn Prozent der Kosten auf die Mieter umgelegt werden. Gleichzeitig wird dieser Aufschlag jedoch gesetzlich gedeckelt: Die Miete darf sich durch eine solche Maßnahme um höchstens 0,50#Euro pro Quadratmeter monatlich erhöhen und dies für einen Zeitraum von maximal sechs Jahren.

Je nach Höhe der Bestandsmiete gelten zudem absolute Obergrenzen: Beträgt die Miete bereits 7#Euro oder mehr pro Quadratmeter, darf sie innerhalb von sechs Jahren infolge von Modernisierungen um maximal 3#Euro steigen. Liegt die Ausgangsmiete darunter, ist der Anstieg auf 2#Euro begrenzt.

Ein Vorteil dieser Variante: Es muss keine Wartefrist eingehalten werden. Eine Mieterhöhung nach Modernisierung kann also unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten angekündigt werden sofern die Maßnahme vorher korrekt angekündigt wurde.

2. Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§#558 BGB)

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Miete auf das ortsübliche Niveau anzuheben – unabhängig davon, ob Modernisierungen durchgeführt wurden. Grundlage ist §#558 BGB. Hierbei wird die Miete anhand von Vergleichswohnungen, einem qualifizierten Mietspiegel oder Sachverständigengutachten ermittelt. Bei der Bewertung kann auch der neue Zustand der Wohnung (modernisierte Standard) berücksichtigt werden.

Diese Variante ist allerdings an strengere Voraussetzungen gebunden: Die letzte Mieterhöhung muss mindestens 15 Monate zurückliegen, außerdem gilt eine sogenannte Kappungsgrenze. Innerhalb von drei Jahren darf die Miete um maximal 20#Prozent erhöht werden, in angespannten Wohnungsmärkten sind es sogar nur 15#Prozent.

Besonders interessant ist diese Methode, wenn durch die Modernisierung eine höhere Mietstufe im Mietspiegel erreicht wird und sich allein dadurch eine Erhöhung rechtfertigen lässt.

Wichtig ist jedoch: Wird die Miete zunächst auf Basis des neuen Zustands erhöht, kann eine spätere Erhöhung nach §#559 BGB wegen derselben Maßnahme ausgeschlossen sein. Hier lohnt es sich also, strategisch vorzugehen.

3. Kombination: Zuerst Vergleichsmiete, dann Modernisierungszuschlag

Eine beliebte Variante in der Praxis ist die Kombination beider Methoden – in einer bestimmten Reihenfolge. Zunächst erfolgt die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, und zwar auf Grundlage des ursprünglichen Wohnungszustands – also vor der Modernisierung. Nach dieser ersten Anhebung kann zusätzlich ein

Modernisierungszuschlag erhoben werden, sofern er auf einer tatsächlichen baulichen Verbesserung beruht.

Die Vorteile dieser Kombination liegen auf der Hand: Liegt die aktuelle Miete deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, lässt sich mit dieser Methode in zwei Schritten ein deutlich höheres Mietniveau erzielen – vor allem, wenn zwischenzeitlich keine Erhöhungen erfolgt sind.

Dabei müssen die gesetzlichen Grenzen beachtet werden: Die Kappungsgrenze gilt für den Teil der Miete, der über §#558 erhöht wird. Für den Modernisierungszuschlag gelten die oben genannten absoluten Obergrenzen. Die Wartefrist von 15 Monaten bezieht sich ebenfalls nur auf den Teil der Mieterhöhung, der über die Vergleichsmiete erfolgt – der Zuschlag nach §#559 kann auch unmittelbar erhoben werden.

4. Kombination: Erst Modernisierung, dann Vergleichsmiete

Auch die umgekehrte Reihenfolge ist rechtlich zulässig. In diesem Fall erfolgt zuerst die Mieterhöhung auf Basis der Modernisierungskosten. Anschließend wird die neue Miete mit dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine nun modernisierte Wohnung abgeglichen – und, falls noch Spielraum besteht, im Rahmen von §#558 BGB angepasst.

Bei dieser Variante ist besonders zu beachten, dass die Einordnung in den Mietspiegel direkt den neuen Zustand der Wohnung berücksichtigt. Das hat den Vorteil, dass sich möglicherweise eine höhere Vergleichsmiete ergibt, die im zweiten Schritt noch genutzt werden kann – vorausgesetzt, die 15-monatige Wartefrist seit der letzten Mieterhöhung vor der Modernisierung ist verstrichen.

Auch hier gilt: Die beiden Teile der Mieterhöhung müssen getrennt voneinander betrachtet werden. Die Kappungsgrenzen und Fristen gelten jeweils nur für den entsprechenden Teil – das heißt, der Modernisierungszuschlag kann sofort greifen, während der zweite Schritt ggf. aufgeschoben werden muss.

Strategisch vorgehen statt pauschal erhöhen

Eine Mieterhöhung ist keineswegs nur nach einer Modernisierung möglich. Auch unabhängig davon kann eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgen sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Wer die Unterschiede und Kombinationsmöglichkeiten zwischen §#558 und §#559 BGB kennt, kann das wirtschaftliche Potenzial

seiner Immobilie besser ausschöpfen und das auf einer rechtlich sicheren Grundlage.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948035/Ein-Ueberblick-fuer-Vermieter-So-gelingt-die-rechtssichere-Mieterhoehung/>