

dürfen Sie bei der Mietspiegelanwendung auch dann wohnwerterhöhend berücksichtigen, wenn der Mieter hierfür vereinbarungsgemäß einen Zuschlag zahlt (LG Berlin II, Urteil v. 25.06.24, Az. 67 S 80/24).

Fehler Nr. 6: Falsche Wohnfläche zugrunde gelegt

Fehler: Ihrem Mieterhöhungsverlangen haben Sie irrtümlich eine zu große Wohnfläche zugrunde gelegt.

Hat der Mieter Ihrer Mieterhöhung zugestimmt, ist die neue Miete zwar vertraglich vereinbart. Der Mieter kann wegen des gemeinsamen Irrtums über die Fläche aber eine Vertragsanpassung verlangen, wenn ihm ein Festhalten an der Vereinbarung nicht zumutbar ist (§ 313 BGB). Eine Herabsetzung der Miete scheidet aus, wenn die vereinbarte Mieterhöhung auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen Fläche noch im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (BGH, Urteil v. 11.12.19, Az. VIII ZR 234/18).

Haben Sie Ihrer Berechnung eine zu kleine Wohnfläche zugrunde gelegt, können Sie leider keine Anhebung der Miete verlangen. Erst nach Ablauf der Wartefrist können Sie ein neues Zustimmungsverlangen auf Grundlage der richtigen Wohnfläche stellen – sofern die Kappungsgrenze eine weitere Mieterhöhung zulässt.

Fehler Nr. 7: Besonderheit der Inklusivmiete nicht beachtet

Fehler: Bei Ihrer Mieterhöhung berücksichtigen Sie nicht, dass Sie nur einen Teil der anfallenden Betriebskosten Ihrer Wohnung separat auf den Mieter umlegen. Die übrigen Betriebskosten werden mit der vom Mieter zu zahlenden Grundmiete abgedeckt (sogenannte (Teil-)Inklusivmiete). Bei einer Mieterhöhung bis zum Mietspiegelwert verschenken Sie dadurch bares Geld.

So machen Sie es richtig: Mietspiegel weisen reine Nettomieten aus, berücksichtigen also keine Betriebskosten. Um die Vergleichbarkeit zwischen der Mietspiegel-Nettomiete und der in Ihrem Mietvertrag geltenden (Teil-)Inklusivmiete herzustellen, dürfen Sie zu der ortsüblichen Netto-

miete gemäß dem Mietspiegel einen Zuschlag in Höhe der aktuell in Ihrer konkreten Mietwohnung entstehenden, von Ihnen aber nicht umgelegten Betriebskosten hinzurechnen (BGH, Urteil v. 20.01.10, Az. VIII ZR 141/09). Die Berechnung des Zuschlags müssen Sie in Ihrem Mieterhöhungsschreiben nachvollziehbar darstellen.

Fehler Nr. 8: Kein Zugangsnachweis

Achten Sie darauf, dass Sie den Zugang Ihres Mieterhöhungsschreibens beim Mieter beweisen können. Das ist wichtig, falls der Mieter nicht fristgerecht zustimmt und Sie seine Zustimmung daher gerichtlich einfordern müssen.

Fehler Nr. 9: Vorbehalt des Mieters hingenommen

Fehler: Der Mieter reagiert auf Ihr Erhöhungsschreiben mit einer Mängelanzeige. Vor dessen Beseitigung ist er nicht bereit, der Mieterhöhung zuzustimmen. Oder er erklärt seine Zustimmung nur unter Vorbehalt. Da der gerügte Mangel besteht, stimmen Sie zu.

Ist Ihr Mieter später trotz Mängelbeseitigung nicht bereit, die erhöhte Miete zu zahlen, können Sie keine Zahlung von ihm fordern, denn eine Zustimmung unter einer Bedingung ist unwirksam. Ist die Klagefrist bereits verstrichen, besteht Ihre einzige Möglichkeit darin, ein neues Erhöhungsverlangen mit neuen Fristen zu stellen.

So machen Sie es richtig: Verlangen Sie von Ihrem Mieter eine ausdrückliche und bedingungslose Zustimmung. Und zwar auch dann, wenn die Wohnung tatsächlich einen Mangel haben sollte. In diesem Fall dürfte der Mieter die Miete mindern, der Mieterhöhung zustimmen muss er aber trotzdem.

Fehler Nr. 10: Klagefrist versäumt

Fehler: Sie haben ein wirksames Mieterhöhungsverlangen gestellt. Dass der Mieter nicht zugestimmt hat und weiterhin die alte Miete zahlt, fällt Ihnen erst auf, als die Frist für eine Zustimmungsklage bereits verstrichen ist. Ihnen bleibt nur die Möglichkeit, ein neues Mieterhöhungsverlangen mit neuen Fristen zu stellen und damit eine Mieterhöhung zu einem späteren Zeitpunkt zu erreichen.

So machen Sie es richtig: Beachten Sie bei Ihrer Mieterhöhung unbedingt die verschiedenen gesetzlichen Fristen. Mit der nachstehenden Tabelle gelingt Ihnen das ganz einfach.

Fazit: Halten Sie bei Ihrer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete die Formalien genau ein. Die Praxis zeigt, dass viele Mieter eine Mieterhöhung akribisch prüfen. Doch bei ordnungsgemäßer Mieterhöhung erhalten Sie die Zustimmung des Mieters meist problemlos, denn auch die Mieter wissen um ihre Zustimmungspflicht.

Übersicht: Die Fristen Ihrer Mieterhöhung auf einen Blick

Zugang Ihres Mieterhöhungsverlangens zwischen		Ende der Überlegungsfrist und Beginn der Klagefrist	Ablauf der Klagefrist
1. Januar	31. Januar	31. März	30. Juni
1. Februar	28./29. Februar	30. April	31. Juli
1. März	31. März	31. Mai	31. August
1. April	30. April	30. Juni	30. September
1. Mai	31. Mai	31. Juli	31. Oktober
1. Juni	30. Juni	31. August	30. November
1. Juli	31. Juli	30. September	31. Dezember
1. August	31. August	31. Oktober	31. Januar
1. September	30. September	30. November	28./29. Februar
1. Oktober	31. Oktober	31. Dezember	31. März
1. November	30. November	31. Januar	30. April
1. Dezember	31. Dezember	28./29. Februar	31. Mai