

Mietverträge sind Vereinbarungen, die keine einmalige Erbringung einer Leistung und ihrer Gegenleistung, sondern auf beiden Seiten immer wiederkehrende Verpflichtungen vorsehen.

Bei der Ausgestaltung des Mietvertrages sollte dafür gesorgt werden, dass im Laufe der – unter Umständen sehr lange andauernden – Vertragslaufzeit die Leistung und Gegenleistung sowie deren Angemessenheit auf beiden Seiten konstant ist.

Der Mieter hat Anspruch darauf, dass der Vermieter den Wert der Wohnung auf dem zu Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Niveau hält.

Der Vermieter sollte deshalb bei der Formulierung des Mietvertrages darauf achten, dass der Mieter verpflichtet wird, eine höhere Miete zu zahlen, wenn sich der Marktpreis für solche Wohnungen in der Lage zu seinen Gunsten verändert.

Es gibt mehrere Arten der Mieterhöhung.

Sie alle haben eines gemeinsam: Sie haben – wie der Mietvertrag selbst auch – den Charakter eines zweiseitigen Rechtsgeschäftes. Der Vermieter kann nicht allein über die Erhöhung entscheiden, sondern nur beide Vertragspartner gemeinsam. Deshalb findet die Vereinbarung zur Mieterhöhung bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses statt.

Es handelt sich um:

- I. die Staffelmiete
- II. die Änderungskündigung
- III. Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete
- IV. Erhöhung analog zum Indexwert
- V. Anhebung der Miete durch Modernisierungumlage
- VI. einige weitere, in der Praxis unbedeutende Möglichkeiten

Auf diese Mieterhöhungsmöglichkeiten möchten wir an dieser Stelle detaillierter eingehen:

I. die Staffelmiete

Eine Mietstaffel ist eine fest geplante Erhöhung um einen vereinbarten Betrag zu einem vereinbarten Zeitpunkt. Sie muss mietvertraglich geregelt und bestimmt sein.

Die Anforderung der Bestimmtheit besteht darin, dass (1) das Datum der Staffeleintritte fest steht, und (2) dass die Beträge, die ab diesen Zeitpunkten zu zahlen sind, definiert sind.

Beide Angaben sind in der Regel als feste Datums- und Betragsangabe formuliert, müssen es aber nicht. Es kann auch Bezug genommen werden auf Ereignisse (für den Zeitpunkt) und Formeln (für den Betrag). Diese müssen aber so formuliert sein, dass dem Vermieter keine Ermessens- und Auslegungsspielräume bleiben, sondern dass sie fest und objektiv bestimmbar sind.

II. die Änderungskündigung

Eine Änderungskündigung ist eine vermietetseitige Erklärung zur Beendigung des Mietverhältnisses mit gleichzeitigem Angebot, es unter der Maßgabe einer höheren Miete fortzuführen.

Dies setzt voraus, dass der Vermieter das Kündigungsrecht hat. Ist dieses im Mietvertrag für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen, kann eine Änderungskündigung in dieser Zeit nicht erfolgen. Da das ordentliche Kündigungsrecht (abgesehen vom Sonderfall des Eigenbedarfes) im Wohnraum-

mietrecht ausgeschlossen ist, besteht diese Erhöhungsmöglichkeit nur für Gewerbemietverträge.

Im Falle eines Gewerbemietvertrages steht dem Vermieter die Möglichkeit einer Kündigung und anschließender Neuverhandlung des Preises zur Verfügung, sodass eine gesonderte Regelung für die Anpassung der Miethöhe nicht erforderlich ist.

III. Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Diese Erhöhungsmöglichkeit besteht nur für Wohnraummietverhältnisse und ist die in der Praxis gebräuchlichste Variante.

Ist die ortsübliche Vergleichsmiete höher als die mietvertraglich vereinbarte (und gerade aktuelle), so hat der Vermieter (unter Einhaltung einiger Bedingungen) das Recht zur Erhöhung. Der Vermieter ist hier beweisbelastet. Der Beweis kann erbracht werden durch einen Mietspiegel (oder durch ein Gutachten, siehe Punkt VI unten).

Diese Form der Mieterhöhung ist BGB (§ 558 [Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete]) geregelt.

Da im Wohnraummietrecht für den Vermieter keine Möglichkeit der ordentlichen Kündigung (außer im Ausnahmefall des Eigenbedarfs) besteht, hat der Gesetzgeber die Regelungen zur Anpassung der Miethöhe geschaffen, weil der Vermieter sonst keine Möglichkeit hätte, die Miete auf eine zeitgemäße Höhe zu bringen.

Zunächst ist festzuhalten, dass ein Mietvertrag ein zweiseitiges Rechtsgeschäft ist, also auf zwei gegenseitig abgegebenen Willenserklärungen basiert. Daher können auch im Laufe des Mietverhältnisses Änderungen nur auf der Basis gegenseitiger Erklärungen vorgenommen werden.

Der Vermieter kann also dem Mieter nicht einfach mitteilen, dass sich die Miete erhöht und damit die Vertragsbedingungen einseitig ändern. Er muss den Mieter um Zustimmung bitten.

Der Mieter hingegen ist nicht frei in seiner Entscheidung, ob er der Bitte des Vermieters nach Anpassung der Miete zustimmt oder nicht.

Der Vermieter muss hier den Anfang machen und seine Willenserklärung (eine höhere Miete haben zu wollen) dem Mieter übermitteln. Diese Willenserklärung ist das *Mieterhöhungsverlangen*. Der Mieter hat die Pflicht, dem Wunsch des Vermieters zu entsprechen, also zuzustimmen, wenn dieser einen Anspruch auf eine Anpassung hat.

Die Voraussetzungen

Dieser Anspruch besteht, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Kaltmiete muss zum Zeitpunkt der begehrten Erhöhung mindestens 15 Monate unverändert gewesen sein. Das Erhöhungsverlangen darf frühestens ein Jahr nach der letzten Erhöhung erklärt werden. (§ 558 Abs 1 BGB)
2. Die ortsübliche Vergleichsmiete muss über derjenigen Kaltmiete liegen, die der Mieter derzeit zu zahlen hat. Mit anderen Worten, der Mieter zahlt derzeit weniger, als durchschnittlich für solche Wohnungen an diesem Standort üblich ist. Die Erhöhung darf nur in einer solchen Höhe vorgenommen werden, dass die neue Miete nicht die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt. (§ 558 Abs 2 BGB)
3. Die Erhöhung darf nicht so hoch ausfallen, dass sie im Rückblick der letzten 3 Jahre um mehr als 20% gestiegen ist. Das heißt, dass der Vermieter 20% erhöhen kann (und keinesfalls mehr), wenn er 3 Jahre keine Erhöhung durchgeführt hat, aber z.B. nur 10%, wenn er in dieser Zeit bereits einmal um 10% erhöht hat. Diese Begrenzung nennt man ‚Kappungsgrenze‘. (§ 558 Abs 3 BGB)
4. In einigen Städten müssen zusätzliche Grenzen einzuhalten, die dort regional im Zuge der sog. „Mietpreisbremse“ festgelegt wurden. Das betrifft meist die Großstädte und Ballungsräume.

me, in denen die Wohnungsknappheit für eine rasante Preisentwicklung sorgt, die der Gesetzgeber mit diesen Regelungen etwas abdämpfen will.

Der Nachweis

Die Punkte 1, 3 und 4 bringen in der praktischen Anwendung keine Probleme, da sie mathematisch zu ermitteln sind und keine Deutungsspielräume zulassen.

Nebenbei sei erwähnt, dass eine Erhöhung durch Modernisierungsumlage (siehe Punkt V unten) in die Punkte 1, 3 und 4 mit einbezogen wird. Will ein Vermieter eine Modernisierungsumlage (siehe Punkt V) erheben, empfiehlt es sich deshalb, erst die Erhöhung nach ortsüblicher Vergleichsmiete zu vollziehen und erst danach die Modernisierungsumlage zu fordern.

Schwieriger umzusetzen ist häufig der Punkt 2, auf den hier detailliert eingegangen wird:

Der Vermieter, der ein Mieterhöhungsverlangen durchsetzen möchte, ist hinsichtlich seines Vortrages, dass die gegenwärtig erzielte Miete unter dem ortsüblichen Durchschnitt liegt, darlegungs- und beweisbelastet. Die beste (und in der Praxis einzige sichere) Möglichkeit hierzu ist ein aktueller qualifizierter Mietspiegel.

Die meisten Städte ab 100.000 Einwohner, manchmal auch kleinere Städte, haben so einen Mietspiegel erarbeitet und veröffentlicht. Je mehr Wohnungen dort als Datenbasis ausgewertet worden sind, umso spezifischer lässt sich der Wert der Wohnung nach Baualtersklasse, Einrichtungsmerkmalen, Lage und weiteren Faktoren bestimmen. Mittlerweile geben die Mietspiegel in den meisten Fällen so klare Vorgaben, dass die Zuordnungen und die Preisfindung ohne große Ermessensspielräume möglich sind und daher auch wenig Konfliktpotential bieten.

Problematisch ist es, wenn sich die Wohnung in einem Ort befindet, in dem es keinen Mietspiegel gibt. Dann sieht das BGB weitere Möglichkeiten der Nachweisführung vor. Diese sind in der Praxis aber schwer durchzusetzen. Zum Beispiel könnte ein Vermieter auch den Mietspiegel einer vergleichbaren (benachbarten) Gemeinde nutzen. Was aber ist eine vergleichbare Gemeinde? Reichen Infrastruktur, Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und die Dichte von Erholungs- und Grünflächen aus? Oder sind auch Kulturangebote, Tourismusattraktivität, das Vorhandensein von Umgehungsstraßen, Altersstruktur und Beschäftigungsquoten entscheidend? Diese Entscheidung wird im Ermessen des Gerichtes liegen und beide Parteien werden viele Gründe finden, warum diese Gemeinde vergleichbar bzw. überhaupt nicht vergleichbar ist.

Im Ergebnis ist eine Mieterhöhung auf der Basis dieser Rechtsnorm (der analogen Anwendung des Mietspiegels der anderen Gemeinde) nicht gerichtlich durchsetzbar.

Alternativ können auch Gutachten, Vergleichsmieten aus dem Haus oder Mietdatenbanken genutzt werden. Das sind aber nur theoretische Möglichkeiten, die sich in der Praxis nicht durchsetzen lassen. Siehe dazu Punkt VI.

Wir halten zusammenfassend an dieser Stelle fest: wenn es für den Ort, in dem sich die Mietwohnung befindet, keinen offiziellen (und qualifizierten) Mietspiegel gibt, besteht diese Erhöhungsmöglichkeit **nicht**. Ein Vermieter sollte deshalb in solchen Orten auf die Indexierung (siehe Punkt IV) ausweichen.

Siehe hierzu auch einige Hinweise im Abschnitt VI.

Wie erfolgt die Zustimmung?

Der Mieter kann auf das Mieterhöhungsverlangen entweder seine Zustimmung oder Ablehnung erteilen oder schweigen. Äußert er sich nicht, ist sein Schweigen gleichbedeutend mit einer Ablehnung.

Stimmt er zu, wird die erhöhte Miete zu Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens wirksam. Es liegen also zwischen dem Zugang des Erhöhungsverlangens und dem Inkrafttreten zwei volle Monate.

Lehnt er ab, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen, und zwar innerhalb von 3 Monaten nach Ablehnung oder Fristablauf. Gibt das Gericht dem Antrag des Vermieters statt, so wird die erhöhte Miete rückwirkend zu dem Zeitpunkt fällig, zu dem sie inkraftgetreten wäre, wenn er zugestimmt hätte.

Die Zustimmung zur Mieterhöhung kann durch den Mieter nur vorbehaltlos erklärt werden. Die Zahlung von drei aufeinanderfolgenden erhöhten Beträgen wird als konkludente Zustimmung zum Erhöhungsverlangen gewertet (vgl. z.B. BGH VIII ZR 74/16).

Der Mieter verhält sich nicht vertragswidrig, wenn er dem Erhöhungsverlangen nicht zustimmt. Er hat zwar, wenn er im anschließenden Gerichtsverfahren unterliegt, die Kosten des Verfahrens zu tragen, aber die Pflicht, die erhöhte Miete zu zahlen entsteht entweder mit Zustimmung (ab dem Monat des Inkrafttretens) oder mit Rechtskraft des gerichtlichen Urteils. Deshalb kommt eine außerordentliche Kündigung des Vermieters wegen der Ablehnung nicht in Frage.

Das Recht zur Mieterhöhung kann unter Umständen bei gefördertem Wohnraum ausgeschlossen oder eingeschränkt sein, wenn die Miethöhe im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

IV. Erhöhung analog zum Indexwert

In Wohnraummietverhältnissen ist die gebräuchlichste Erhöhungsmöglichkeit die der ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe Abschnitt III). Das hängt damit zusammen, dass Wohnungen im Wesentlichen einheitlich und vergleichbar sind.

In gewerblichen Mietverhältnissen ist es üblich, die Miethöhe und deren Wertsicherung über eine Indexierung zu regeln.

Das geschieht, indem vereinbart wird, dass bei der Veränderung eines amtlichen Preisindex auch die Miete entsprechend verändert wird (und zwar in beide Richtungen).

Die Rechtsprechung hat bestätigt, dass auch für Wohnraummietverhältnisse die Indexierung statthaft ist, solange parallel keine andere Erhöhungsmöglichkeit vereinbart und wirksam ist.

Um das im Abschnitt III beschriebene Problem des fehlenden Mietspiegels zu umgehen, empfehlen wir, in Wohnraummietverhältnissen in Orten, die keinen Mietspiegel veröffentlichen, Indexklauseln in die Mietverträge aufzunehmen.

Die Details zur Indexerhöhung haben wir wegen ihrer Komplexität in einem gesonderten Informationsblatt zusammengestellt („VR311 Wertsicherungsklauseln und Indexierung“), welches Sie gern von uns erhalten können.

V. Anhebung der Miete durch Modernisierungsumlage

Eine Erhöhungsmöglichkeit, die nicht die Entwicklung der ortsüblichen Mieten ausgleichen soll, sondern den Mieter an den Kosten der Verbesserung des Gebäudes beteiligen soll, ist die Modernisierungsumlage.

Die Voraussetzung einer Modernisierungsumlage besteht (neben vielen kleinen Formalitäten) darin, dass (1) es sich um eine Modernisierung handelt und (2) der Vermieter zu dieser Maßnahme dem Mieter gegenüber einen Duldungsanspruch hat.

Inhalt der umlegbaren Kosten

Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Wert einer Immobilie und verbessern den Komfort der Bewohner. Sie bringen sowohl für den Mieter als auch den Vermieter Vorteile, indem sie z.B.

- die Einsparung von Wasser und Energie ermöglichen
- den Gebrauchswert der Wohnung steigern

- allgemein die Wohnverhältnisse verbessern

Instandsetzungsmaßnahmen hingegen dienen dazu, Schäden zu beseitigen, sind also Reparaturen. Der Zustand nach der Reparatur ist nicht besser als vor dem Entstehen des Schadens.

Darüber können sind bestimmte Baumaßnahmen nicht umgelegt werden:

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Maßnahmen, die der Instandsetzung oder Instandhaltung dienen
- Modernisierungsmaßnahmen, durch die laut § 555b Abs. 2 BGB „nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird“, z.B. Installation von PV-Anlagen und Windenergieanlagen oder Wechsel des Energieträgers.

Die Ankündigung

Vermieter müssen ihre Hausbewohner drei Monate im Voraus über die geplanten Baumaßnahmen und die sich daraus ergebende Mieterhöhung informieren.

Die Ankündigung muss die folgenden Informationen enthalten:

- Auskunft über die einzelnen Arbeiten und deren Umfang
- Beginn und Dauer der Baumaßnahmen
- die voraussichtliche Mieterhöhung (die nach Abschluss der Arbeiten gesondert schriftlich einzufordern ist)
- potenzielle Einsparungen bei den Nebenkosten
- Hinweis auf die Möglichkeit eines Härteeinwands
- die Nennung des (Rest-)Wertes der bisherigen, nun ausgetauschten Installation. Beispiel: neue Fenster bringen Energieeinsparungen. Die alten Fenster hatten aber auch einen Dämmwert. Der Nutzwert der neuen Fenster kann also nur in der Differenz zwischen dem alten und dem neuen Dämmwert liegen.
- der Nachweis der Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes, optimalerweise durch Vorlager dreier Vergleichsangebote

Für den Fall einer fehlerhaften Modernisierungsankündigung sieht der Gesetzgeber strenge Rechtsfolgen vor: die Regelung des § 559b Abs. 2 BGB verschiebt den Zeitpunkt der Mieterhöhung um zusätzliche sechs Monate zu Gunsten des Mieters nach hinten, wenn der Vermieter

- die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme vollständig unterlassen hat,
- die Modernisierungsankündigung gemäß § 555c BGB nicht form- oder fristgerecht erfolgt ist,
- die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Erhöhung um mehr als 10 Prozent überschreitet.

Allerdings hat der Mieter immer ein Sonderkündigungsrecht, das er innerhalb eines Monats nach der Ankündigung ausüben kann. In diesem Zuge kann er das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von zwei Monaten beenden.

(Unbenommen ist dem Mieter auch das Recht der Mietminderung, wenn die baulichen Maßnahmen eine vertragswidrige Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit mit sich bringen.)

Die Berechnung der Höhe

- Vermieter dürfen **acht Prozent** der Modernisierungskosten an ihre Mieter weitergeben und der Jahresmiete hinzuaddieren.
- Bei der Modernisierungsmieterhöhung gelten gesonderte Kappungsgrenzen. In der Regel darf die Miete für sechs Jahre um maximal 3 € / m² steigen.
- Vor der Umlage der Modernisierungskosten müssen alle Kosten herausgerechnet werden, die im Zuge der Bauarbeiten für die Instandsetzung angefallen sind.
- Abzug des Wertes der ausgetauschten Altsubstanz, siehe oben,
- Abzug der Ausgaben für die Finanzierung der Maßnahme,
- Abzug beantragter und genehmigter Fördergelder.

Die umlegbaren acht Prozent müssen auf alle beteiligten Wohneinheiten aufgeteilt werden, und zwar nach dem Schlüssel der Wohn- bzw. Nutzfläche. Sie werden dauerhaft auf die Jahreskaltmiete aufgeschlagen. Rein rechnerisch amortisiert sich damit die Modernisierung durch die Umlage auf die Mieter nach 12,5 Jahren.

Nach Ablauf der ersten sechs Jahre endet die Beschränkung der maximalen Erhöhung um 3 € / m². Will der Vermieter anschließend die volle Modernisierungsumlage durchsetzen, muss er dies dem Mieter bereits im ersten Ankündigungsschreiben mitteilen. Wird dies versäumt, kann sich der Mieter nach dem Ablauf der sechs Jahre auf Verwirkung berufen.

Abschließende Hinweise

Straftatbestand des „Herausmodernisierens“

Wenn ein Vermieter einen Mieter durch die mutwillige Schaffung von Beeinträchtigungen zur Kündigung veranlasst, erfüllt dies den Straftatbestand gem. § 6 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG). Dies ist z.B. der Fall, wenn bauliche Veränderungen erhebliche (objektiv nicht notwendige) Belastungen des Mieters verursachen. Eine entsprechende Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

Ausnahmeregelung für Index- und Staffelmietverträge

Bei beiden Vertragsformen eine Modernisierungsumlage im Allgemeinen nur möglich, wenn der Vermieter durch behördliche Auflagen zur Modernisierung verpflichtet wurde.

Bei Staffelmietverträgen dürfen Vermieter lediglich Investitionen auf Mieter umlegen, wenn Sie gemäß Gebäudeenergiegesetz die Heizungsanlage modernisieren.

Vereinfachte Modernisierungsmieterhöhung

Die Regelungen des § 559c BGB sehen ein vereinfachtes Verfahren vor, sofern die Kosten pro Wohnung unter 10.000 Euro liegen. Allerdings muss der Vermieter bereits in der Modernisierungsankündigung mitteilen, dass er das vereinfachte Verfahren nutzen will.

Wenn der Vermieter bei der vereinfachten Modernisierungsmieterhöhung Kosten für sonst notwendige Erhaltungsmaßnahmen eingespart hat, muss er pauschal 30 Prozent der Gesamtkosten für notwendige Erhaltungsmaßnahmen abziehen.

Der Vermieter kann also 70 Prozent der aufgewendeten Investitionskosten auf den Mieter umlegen, davon jährlich acht Prozent.

Nach der Anwendung des vereinfachten Verfahrens können Vermieter in einem anschließenden Zeitraum von fünf Jahren keine „normalen“ Modernisierungsmieterhöhungen mehr geltend machen (§ 559c Abs. 4 BGB). Dadurch soll vermieden werden, dass Vermieter umfangreiche Modernisierungen in kleine Einheiten aufsplitten. Ausnahmen gelten, wenn innerhalb der fünf Jahre eine gesetzliche Pflicht zur Modernisierung entsteht oder ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft die Modernisierung nötig macht.

Damit sind weitere vereinfachte Modernisierungsmieterhöhungen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Auch innerhalb der Fünfjahresfrist können Modernisierungen erneut im vereinfachten Verfahren geltend gemacht werden. Voraussetzung ist aber, dass über den Fünfjahreszeitraum die Gesamtsumme von 10.000 Euro nicht überschritten wird.

VI. einige weitere - in der Praxis unbedeutende - Möglichkeiten

Im Abschnitt III wurde auf die Möglichkeiten der Nachweisführung der Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete hingewiesen.

In Ermangelung eines offiziellen Mietspiegels werden oft andere Möglichkeiten versucht, auf die hier

eingegangen wird. Es kann aber zu allen festgestellt werden, dass diese Möglichkeiten eher theoretischer Natur sind und in der Praxis wegen der geringen Durchsetzbarkeit kaum eine Bedeutung haben.

Vergleichsmieten im Objekt

Der Vermieter kann mit den Vergleichsmieten, die er im selben Objekt erhoben hat, argumentieren. Die größte Schwachstelle hier ist meist die „nicht statistisch signifikante Datenmenge“. Viele Amtsgerichte verlangen in einer Vergleichsklasse mindestens 50 bis 100 Wohnungen.

Hinzu kommt, dass die Vergleichbarkeit der Wohnungen hinsichtlich Größe und Ausstattung gegeben sein muss.

Erstellung eines Gutachtens

Der Vermieter kann die Unterschreibung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Beauftragung eines Gutachters nachweisen. Die Schwierigkeiten dieser Methode sind:

Erstens fallen erhebliche Kosten an, regelmäßig mehrere tausend Euro. Der Mieter muss ggf. diese Kosten tragen, aber nur dann, wenn sie im Zuge eines Rechtsstreits angefallen sind, also der Gutachter durch das Gericht bestellt wurde. Der Vermieter bestellt diesen aber gelegentlich schon vor der Erklärung der Mieterhöhung, um überhaupt zu wissen, ob und in welchem Rahmen sich die ortsübliche Miete verändert hat. Wenn das Gutachten nicht für mehrere Wohnungen gleichzeitig verwendet werden kann, ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis unwirtschaftlich.

Zweitens ist, wie im vorherigen Punkt beschrieben, die signifikante statistische Größe nachzuweisen. Das Gutachten umfasst meist nur wenige Wohnungen, schon aus Kostengründen.

Drittens steht die Möglichkeit einer Gutachterbestellung nur dann zur Verfügung, wenn es im betreffenden Bundesland einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter für diesen Untersuchungsgegenstand gibt. In Mecklenburg-Vorpommern gab es 2024 und 2025 zum Beispiel keinen einzigen Gutachter.

Mietdatenbanken

Alternativ können auch Mietdatenbanken genutzt werden, aber auch hier besteht das Problem, dass eine statistisch signifikante Datenmenge eher in großen Städten verfügbar ist, in denen ein Mietspiegel verfügbar ist. Außerdem ist die Auswertung der Daten hier rechtlich anspruchsvoller, da das Erfordernis der Qualifizierung der Daten und ihre preisbildende Relevanz regelmäßig stark vom Ermessen des Vermieters gefärbt ist.

Alles, was der Mieter widerstandslos mitträgt, funktioniert letztlich, aber gerichtlich durchsetzbar wäre eine solche Erhöhung nicht.