

## Regelungen zur Miethöhe im In - und Ausland

Um einen Einstieg in das Thema der gerechten Miete zu bekommen, stelle ich in der Folge dar, wie die Mietzinsbildung in ausgewählten Ländern erfolgt. War es in Deutschland bisher möglich, die Miete bei Neuvermietung weitgehend frei zu vereinbaren, sofern nicht ganz ausnahmsweise § 5 WStG oder die Wuchergrenzen entgegenstand, gilt seit anderthalb Jahren in einzelnen, besonders belasteten Regionen die Mietpreisbremse, die die Miethöhe bei Neuvermietung auf 10 % über der Vergleichsmiete als höchst zulässig fest schreibt. In vielen Ländern gibt es keinen Unterschied bei der Begrenzung von Bestands- und Neuvermietungsmiete. Aber wie werden die Vergleichsmieten festgelegt, wie erfolgt die Mietsteigerung im Bestand, wie erfolgt die Kontrolle der Miethöhe? In Deutschland hängt die Regelung der Miethöhe davon ab, ob man in einer Gemeinde lebt, in der Wohnungsknappheit herrscht. Mieterschutzbestimmungen sind je nach Marktlage verschieden, aber auch Wohnungsgröße, Jahr der Fertigstellung, Anzahl der Wohnungen im Gebäude und die Bauweise können für Bestimmungen des Mieterschutzes entscheidend sein.

In der Folge zeige ich Modelle der Mietzinsbildung, der Mietänderung, auch der nach Modernisierung, aber auch von Differenzierungskriterien hinsichtlich der Gültigkeit von die Miethöhe begrenzenden Regelungen im In - und Ausland auf.

### A. Verschiedene Modelle der Mietzinsbildung

In Europa gibt es verschiedene Modelle der Mietpreisbindung. In den meisten Ländern, in denen es einen nennenswerten Markt für Mietwohnungen gibt, gibt es auch Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe. Allgemein wird davon ausgegangen, dass auf dem Wohnungsmarkt die Position des Vermieters stärker ist als die des Mieters. Wenn der Vermieter seine Position unbegrenzt ausnutzen kann, steigen die Mieten. Dies schafft sozialen Unfrieden. Durch administrative Begrenzung der Miethöhe soll der Mieter geschützt werden. Die Wahl der hierzu erlassenen Regeln fällt sehr unterschiedlich aus.

#### **a. Modell höchstzulässige Miete**

In vielen Ländern gibt es Regelungen zur höchstzulässigen Miete. Auf verschiedene Arten werden Kriterien einer Miete festgelegt, die im Einzelfall nicht überschritten, wohl aber unterschritten werden darf.

#### **(1) Vergleichsmiete in Deutschland**

In Deutschland hat man sich für das Modell der ortsüblichen Vergleichsmiete entschieden. Gem. § 558 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Wie nahezu immer ist die Bestimmung ein Kompromiss zwischen einer Marktmiete, also jener Miete, die aktuell auf dem Markt erzielt werden kann und einer Durchschnittsmiete also jener Miete, die im Durchschnitt für eine Wohnung gezahlt wird. Die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) ist keine richtige Marktmiete, da auch die Mieten in die Berechnung Eingang finden, die in den letzten vier Jahren verändert worden sind. Es handelt sich aber auch nicht um eine richtige Durchschnittsmiete, da in der Berechnung jene Mieten keinen Eingang finden, die bereits länger als vier Jahre Bestand haben. Sie sind ja nicht

in den letzten vier Jahren verändert worden. Deren – meist geringes – Mietniveau findet keine Berücksichtigung bei der Ermittlung der OVM.

Tatsächlich ist die derzeitige Regelung nicht konsequent. Die OVM wurde im Zuge des Kündigungsschutzes eingeführt. Anfang der 70-er Jahre wurde die Änderungskündigung verboten, also die Kündigung, die es dem Vermieter ermöglichte, eine Wohnung zu kündigen, um sie dann an den Mieter erneut zum Marktpreis zu vermieten. Stattdessen wurde dem Vermieter bei Verbot der Änderungskündigung gestattet, den Mietzins anzupassen. Er sollte ebenso an der Wohnung so viel verdienen können, wie jeder andere Vermieter im Durchschnitt an einer vergleichbaren Wohnung verdient. Wenn man hiervon ausgeht, hätte die OVM an die Durchschnittsmiete gekoppelt werden müssen, also unter Einbeziehung aller vereinbarten und geänderten Mieten.

In Deutschland ist es jedoch möglich, die OVM über eine Modernisierungsmieterhöhung zu überschreiten. Bei einer Wiedervermietung werden ebenfalls modernisierungsbedingte Aufwendungen berücksichtigt. Es wird dem Vermieter ein entsprechender Zuschlag zur Vergleichsmiete zugestanden.

## **(2) Mietwert in Dänemark**

Dieser gilt in den nicht regulierten Gemeinden, hierunter wird der Mietzins verstanden, der allgemein für Immobilien in ähnlicher Lage, Art, Größe Qualität, Ausstattung und vergleichbarem Instandhaltungszustand gilt. Es handelt sich um eine reine Durchschnittsmiete ohne eine besondere Betonung der Marktmiete. Allerdings gibt es einem dem deutschen Mietrecht vergleichbaren Mietspiegel nicht. Es gibt auch keine speziellen Parameter, die den Wert festlegen. Vielmehr kann dieser vom Vermieter festgelegt werden und wird dann im Streit vom Mieteinigungsamt überprüft und kann dort dann auch abweichend vom Vermieter festgelegt werden.

## **b. staatlich regulierte Miethöhe**

Es gibt auch Länder, in den für kleinere oder größere Anteile des Wohnungsmarktes die höchstzulässige Miete vom Staat ganz oder teilweise vorgegeben sind.

### **(1) Punktesystem in den Niederlanden**

Die Höchstmiete für eine Wohnung wird mit Hilfe des Wohnungsbewertungssystems berechnet. Flächen und Einrichtungen werden in Punkten ausgedrückt, sodass die Qualität und Mietpreis in Beziehung zusammen gebracht werden. Der Gesamtpunktzahl ist jeweils eine Höchstmiete zugeordnet. Wenn eine Gesamtpunktzahl von 141 erreicht wird, sind die Wohnungen frei. Dies ist derzeit bei einer Miete von 710,68 € nettokalt der Fall. Ansonsten handelt es sich um eine vom Staat alljährlich festzulegende angemessene Höchstmiete, da der Preis pro Punkt jedes Jahr neu festgelegt wird. Bei der Festlegung der Punktzahl spielt die Ausstattung, aber auch Dämmung und Heizungsart eine Rolle. Die Ermittlung der Punkte erfolgt anhand einer Mietpreisverordnung. Dort ist genau bestimmt, wie viele Punkte es wofür gibt. Die Miethöhe kann man relativ bequem berechnen, <http://www.huurders.info/huurprijzen-en-woonlasten/bereken-uw-huur/rekenprogramma-puntentelling-woning/>.

Die Miethöhe wird hier also administrativ festgelegt. Wenn Vermieter oder Mieter hiermit nicht einverstanden sind, können sie sich an eine Mietkommission

wenden, die die Miethöhe überprüft. Gegen deren Entscheidung ist dann der Weg zu den ordentlichen Gerichten möglich.

## **(2) Richtwertmietzins in Österreich**

**Richtwertmietzins:** Wenn bei Mietverträgen des Typ III weder ein Kategoriemietzins noch ein angemessener Mietzins heranzuziehen ist, gilt der sog. Richtwertmietzins. Dieser berechnet sich anhand einer Normwohnung. Die Richtwerte werden dann jeweils von den Bundesländern durch VO festgelegt, z.B. Wien 5,39 €/m<sup>2</sup>, Salzburg 7,45 €/m<sup>2</sup>. Hinzu kommen dann Zu- und Abschläge für die Ausstattung, die Lage, den Erhaltungszustand, aber auch die Kategorie. Dieses System ist stark ausdifferenziert. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist nicht gesetzlich festgelegt und wird in der Regel dann in den Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren festgelegt. Die von dem Justizministerium festgelegten Werte sind nicht bindend und werden nur zum Teil von den Gerichten bei der Bemessung herangezogen. Die Gewichtung der Kategorien unterliegt einer differenzierten Rechtsprechung.

## **c. Tarifsysteem**

Gerade in Schweden und in Italien kann der Mietzins z.T. zwischen Vermieter und Mieterverbänden ausgehandelt werden. Das so getroffene Ergebnis ist dann allgemein verbindlich.

### **(1) Schweden**

bis 2011 gab es in Schweden eine Art Tarifsysteem. Die Mietervereinigungen haben mit dem einzigen kommunalen Wohnungsunternehmen der Gemeinde zunächst das gesamte Mietzinseinkommen des Unternehmens verhandelt. Die Verhandlungen erfolgten parteiintern (zwischen den Interessensverbänden) ohne staatliche Einflussmöglichkeit. In einem zweiten Schritt wurde dann die Miete für jede einzelne Wohnung festgelegt. Die so festgelegte Miete durfte von dem Vermieter nicht überschritten werden. Dieses System setzte voraus, dass eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag enthalten war, die die Mieterverbände zur Verhandlung ermächtigen, andernfalls musste direkt mit dem Mieter verhandelt werden. Dabei richtet sich die Höhe nach dem Gebrauchswert der Wohnung, insbesondere nach dem Standard derselben. Die so ausgehandelten Mieten durften auch von den Privatvermietern nicht um mehr als 5 % überschritten werden. Verhandlungen oder Streit über die Mietzinserhöhung können nicht zum Anlass einer Vermieterkündigung genommen werden.

In Schweden werden die Mieten stark vom Staat subventioniert.

### **(2) Italien**

Hier gibt es die Möglichkeit, dass Vermieter mit den Mieterverbänden vom Gesetz abweichende Bestimmungen treffen. Für die sog. Contratti Condordati, also die Verträge, die mit Unterstützung der Verbände abgeschlossen werden, bestehen besondere Regelungen. Mieter und Vermieter dürfen den Vertragsinhalt nicht frei bestimmen. Sie müssen vielmehr die Vertragsbedingungen beachten, welche in den auf territorialer Ebene abgeschlossenen Abkommen enthalten sind. Insbesondere übernehmen die Abkommen den örtlichen Mietzins. Dieser wird für alle Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte durch Vereinbarungen zwischen den Verbänden bestimmt. Dabei wird jede Gemeinde in Zonen eingeteilt, für die im örtlichen Abkommen der zulässige Schwankungsbereich des Mietzinses festgelegt wird. So ist es relativ leicht, die Höhe der zulässigen Miete zu

bestimmen, da die Abkommen eine Reihe von Kriterien dafür enthalten (Art der Unterkunft, Erhaltungszustand, Zubehör, Ausstattung), die von der Lage der Räumlichkeiten abhängig sind. Die so bestimmte Miete gilt als höchstzulässig. Allerdings kann der Vermieter frei wählen, ob er die so regulierte Miete wählt oder die Miete frei aushandelt. Jedoch kann die Mindestmietdauer der unterworfenen Miete auf drei Jahre (plus drei Jahre) begrenzt werden, während die Mindestmietdauer für nicht unterworfenen Mieten sich auf vier Jahre (plus vier Jahre) beläuft.

#### **d. Kostenbestimmte Miete**

Es gibt zahlreiche Regelungen, in denen sich der Mietzins an den für das Objekt aufzuwendenden Kosten orientiert. Dies gilt in vielen Ländern vor allem im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Bei mit Fördermitteln errichtete Wohnungen kann der Vermieter nur so viel verlangen, wie die Wohnung ihn kostet. Welche Kosten wie einfließen, ist recht unterschiedlich, aber die Kostenmiete gilt auch außerhalb des klassischen Sozialwohnungsbaus.

#### **(1) Kostenmiete in Deutschland**

Im sozialen Wohnungsbau in Deutschland darf der Vermieter nur die sog. Kostenmiete vom Mieter verlangen. Diese wird über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt. Mit der Kostenmiete wird der Mietzins bezeichnet, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten einschließlich öffentlicher Baudarlehen benötigt wird. Die Kostenmiete wird anhand der Wirtschaftlichkeitsberechnung von der Bewilligungsbehörde geprüft und genehmigt. Diese Miete darf nicht überschritten werden. Nach der Föderalismusreform ist der Wohnungsbau Ländersache, hiervon machen die Länder inzwischen auch verstärkt Gebrauch.

In die Berechnung der Kostenmiete fließen ein:

- Kapitalkosten
- Zinsen und Verwaltungskosten für Fremdleistungen
- Eigenleistungszinsen
- Bewirtschaftungskosten, Abschreibung 1 % von den Gesamtkosten, für weiteres Zubehör gelten z.T. höhere Abschreibungen
- Verwaltungskosten
- Instandsetzungskosten gestaffelt auch nach Baualtersklassen
- Nebenkosten
- Mietausfallwagnis

#### **(2) Kostenbestimmte Miete in Dänemark**

in regulierten Gemeinden gilt für Wohnungen in Gebäuden, die nach dem 31.12.1991 in Gebrauch genommen worden sind, eine kostenbestimmte Miete. Die Kosten bestimmte Miete ist eine Miete, die auf Basis eines Mietbudgets errechnet wird. Die Miete kann nicht auf einem höheren Betrag festgesetzt werden, als zur Deckung der üblichen Betriebsausgaben der Immobilie zuzüglich eines gesetzlich näher bestimmten Kapitalertrages für die Investitionen in die Immobilie notwendig ist. Die Rendite entspricht hierbei 7 % der öffentlichen Immobilienwertermittlung im Jahre 1973. Für Immobilien, die nach 1963 erbaut wurden, ist es jedoch möglich, die Rendite als angemessene Leistung auf übliche langfristige Realkredite sowie 8 % bis 14 % des verbliebenen Teils der angemessenen Bausumme, dh. des Eigenkapitals des Vermieters. Dagegen sind

die tatsächlichen Ausgaben des Vermieters für die Finanzierung ohne Bedeutung (Rohde in Oberhammer u.a. S. 21).

### **e. staatlich festgelegte Miethöhe**

Ein anderes Regelungssystem für bestimmte Teile des Wohnungsmarktes ist eine Festlegung einer bestimmten Miete oder auch nur eines Zuschlages.

**(1) Kategoriemietzins in Österreich:** Hier gibt es eine gesetzliche Festlegung des Mietzinses, je nach festgelegter Ausstattung. Grundsätzlich gibt es vier Ausstattungskategorien A - D, wobei die Kategorie D den einfachsten Standard ohne WC oder Wasserentnahmestelle aufweist und die Kategorie A mit modernem Bad und Zentralheizung den höchsten. Unter die Kategorie D fallen auch unbrauchbare Wohnungen. Für Low - Standardwohnungen der Kategorie D gibt es für Mietverträge, die nach dem 01.03.1994 abgeschlossen sind, einen fixen Kategoriemietzins, für unbrauchbare Wohnungen beträgt dieser immerhin 0,86 € /m<sup>2</sup>, ansonsten 1,71 € /m<sup>2</sup>. Für Mietverträge, die vor dem 01.03.1994 abgeschlossen wurden, gelten allgemein nach A - D gestaffelte feste Mieten, deren Höhe an den Verbraucherpreisindex gekoppelt sind, allerdings gibt es auch hier Ausnahmen mit der Folge, dass ein angemessener Mietzins verlangt werden kann. Auch hier gibt es ausdifferenzierte Regelungen.

Zur Ausstattung und Höhe:

A: mind. 30 m<sup>2</sup>, Badezimmer, Toilette, Heizung, Warmwasser in der Wohnung - 3,25 €

B: Toilette, Badezimmer in der Wohnung - 2,44 €

C: Toilette in Wohnung und irgendeine Art des Wasseranschlusses - 1,62 €

D: ohne Wasseranschluss, Toilette in der Wohnung - 0,81 €

### **(2) Miethöhenregelungen in der DDR**

In der DDR waren die Mieten gesetzlich festgelegt. Die Mieten wurden für Altbauten auf dem Niveau von 1936 eingefroren. Die Miethöhe lag bei 0,36 Mark pro Quadratmeter. Darüber hinaus gab es noch zwei weitere Baualtersklassen, in der einen galt ein Mietniveau in Höhe von 0,80, in der anderen eines von 1,25 Mark pro Quadratmetern.

### **f. Regulierte Abschläge bei vertraglichen Regelungen**

Darüber hinaus gibt es auch Regelungen, die Abschläge bei bestimmten vom jeweiligen Gesetzgeber nicht gewollten Vertragskonstellationen vorsehen.

#### **(1) Befristungsabschlag in Österreich**

Ist ein Mietverhältnis nach dem 01.07.2000 nur befristet abgeschlossen worden, ist einheitlich für alle Mietverträge des Typ III (mit voller Gültigkeit des MRG: Das sind insbesondere Wohnungen in Altbauten, die vor dem 30.06.1953 errichtet wurden, für Eigentumswohnungen nur dann, wenn die Gebäude, in denen sie gelegen sind vor dem 08.05.1945 errichtet wurden und bei gefördertem Neubau mit mehr als zwei Wohnungen nach dem Krieg). ein Befristungsabschlag von 25 % vorgesehen. Damit soll die Befristung unattraktiv gemacht werden. Das ist ein Element der Steuerung.

## **(2) Schönheitsreparaturen im sozialen Wohnungsbau in Deutschland**

Ist in Deutschland im sozialen Wohnungsbau vereinbart, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen trägt, ist die Kostenmiete auf das Jahr verteilt um 8,50 € pro Quadratmeter erhöht. Mit dieser Regelung wird der Kostenaufwand, den die Durchführung der Schönheitsreparaturen ausmacht, eingepreist.

### **g. nicht regulierte Miethöhe**

Daneben gibt es auch Teilmärkte in fast allen europäischen Ländern, in denen die Miete frei vereinbart werden kann und in denen keine Mietpreisbegrenzung besteht. In manchen Ländern, wie z.B. England ist die Preisfreiheit die Regel. Die Begrenzung erfolgt dann nur noch über einen – wie auch immer gearteten Schutz vor der Wuchermiete.

## **B. Mietzinsänderung, allgemeine Mieterhöhung**

Bis zur Einführung der Mietenbremse spielte in Deutschland die höchstzulässige Miete lediglich bei der Grundmietenerhöhung eine Rolle. Hier wurde und wird nach wie vor oft und kontrovers über die Miethöhe gestritten. Dies ist nur möglich, weil dem Vermieter die Möglichkeit einer Änderungskündigung mit der Vereinbarung einer neuen – höheren – Miete nicht verwehrt ist. Denn eigentlich müsste die einmal vereinbarte Miete bis zum Ende der Vertragslaufzeit gelten. Da man jedoch in Deutschland grundsätzlich von einer Unkündbarkeit des Mietverhältnisses ausgeht, hat der Gesetzgeber dem Vermieter das Recht gegeben, die Miete zu erhöhen. Ähnlich sieht es im europäischen Ausland aus, allerdings gibt es auch hier durchaus unterschiedliche Ansätze.

### **a. gekappte Mieterhöhung**

Hier ist zunächst die prozentuale Kappung der Mieterhöhung zu nennen.

#### **(1) Kappungsgrenze in Deutschland**

In Deutschland gab es zunächst nach Einführung des Vergleichsmietensystems im Jahre 1974 keine Kappungsgrenze. Die Vermieter konnten die Miete also bis zur OVM anheben. Dies änderte sich erst im Jahre 1982. Die Mieterhöhungsmöglichkeit wurde nun auf 30 % in drei Jahren beschränkt. Diese Kappungsgrenze wurde dann im Jahre 1993 noch einmal für Altbauten auf 20 % herabgesetzt. Inzwischen liegt die Kappung in der Regel bei 20 %, in Gebieten, in denen ein Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt besteht, kann der Landesverordnungsgeber die Kappungsgrenze auf 15 % herabsetzen. Viele größere Städte und Gemeinden haben hiervon Gebrauch gemacht.

In den 90- er Jahren galt für West- Berlin im Zuge der Einführung des Weißen Kreises eine Übergangsregelung, nach der die Miete um nicht mehr als 5 % im Jahr steigen durfte.

Eine Absenkung der Miete war jedoch, abgesehen von den Fällen des Wuchers oder des Verstoßes gegen § 5 WStG nie vorgesehen.

#### **(2) Tschechien**

Hier gilt eine generelle Kappung auf 20 % in drei Jahren.

#### **(3) Niederlande**

Hier wird die Kappung einer Mieterhöhung vom Staat – sofern das Punktesystem Anwendung findet – vorgeschrieben und zwar entsprechend den Einkommensverhältnissen des Haushaltes:

Der Minister des Innern zuständig für Wohnen legt den Erhöhungsbetrag für preisregulierten Wohnraum fest. Es gibt eine einkommensabhängige Mieterhöhung. So war 2015 eine Erhöhung wie folgt möglich:

2,5% für Haushaltseinkommen bis 34.229€,  
 3% für Einkommen von 34.229 € bis 43.786 €,  
 5% für Einkommen, die jährlich einen Betrag von 43.786 € überstiegen.

## **b. Indexierung der Miete**

In vielen Ländern ist die Mietsteigerung an einen Lebenshaltungsindex gekoppelt. Die Mieten dürfen nur soweit steigen, wie dies die Lebenshaltungskosten tun. Der Vorteil dieser Regelungen ist, dass hier die Mieten nicht so stark steigen und in etwa mit der Kaufkraft seiner Nutzer Schritt hält. Es gibt verschiedene Modelle.

### **(1) Deutschland**

In Deutschland ist die Koppelung an den Verbraucherpreisindex möglich, bedarf aber einer vertraglichen Vereinbarung. Steigt der Lebenshaltungsindex, kann der Vermieter auch die Miete entsprechend erhöhen. Die Vergleichsmiete ist kein Hindernis. Sie spielt nur bei einem Neuabschluss eine Rolle, sofern für das Mietverhältnis die Mietenbremse gilt. Dennoch hat die im Wohnraum relativ seltene Form der Mieterhöhung auch Vorteile für den Mieter. Denn solange die Indexmiete gilt, sind alle anderen Mieterhöhungen ausgeschlossen, insbesondere die Mieterhöhung nach § 558, aber auch die nach § 559 BGB (Ausnahme für vom Vermieter nicht zu vertretene Modernisierung). Die Mieterhöhung ist nur einmal im Jahr zulässig.

### **(2) Österreich**

In Österreich ist die Indexmiete der Regelfall. Zwar bedarf es auch hier einer entsprechenden Vereinbarung. Diese Wertsicherungsvereinbarung ist in fast jedem Mietvertrag und zwar auch für alle drei Mietverhältnistypen vereinbart. Man unterscheidet hier zwei Typen der Wertsicherung.

- Gesetzliche Wertsicherung nach dem MRG,
- Vertraglich vereinbarte Wertsicherung.

#### **(a) gesetzliche Wertsicherung**

Die Besonderheit im österreichischen Mietrecht sind die in Teilbereichen vom Staat festgelegten Mieten. Dies betrifft den Kategoriemietzins und den Richtwertmietzins, beide werden an die Preisentwicklung angepasst. Das Bundesministerium für Justiz veröffentlicht die entsprechenden Änderungen. Beim Kategoriemietzins tritt nur eine Änderung ein, wenn der Verbraucherpreisindex um mehr als 5 Prozent seit der letzten Erhöhung gestiegen ist, beim Richtwertmietzins erfolgt eine Anpassung alle zwei Jahre. Für eine Erhöhung im einzelnen Mietverhältnis bedarf es aber dennoch einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung. Vergleichbares gibt in Deutschland im sozialen Wohnungsbau. Hier sind auch die Instandsetzungs- und Verwaltungspauschalen an den Lebenshaltungsindex gekoppelt und werden alle drei Jahre angepasst (§§ 26, 28 II BV).

#### **(b) vertraglich vereinbarte Wertsicherung**

Es bedarf hier stets einer Vereinbarung, wobei unter Geltung des MRG (nur Typ III) eine Mieterhöhung erst nach Bekanntgabe des VPI und auch nur für die Zukunft möglich ist. Gerade aber dann, wenn nur der angemessene Mietzins vereinbart ist, ist es grundsätzlich möglich, dass die Miete auch mehrfach im Jahr steigt.

Im Gegensatz zum deutschen Recht kann der Mieter verlangen, dass mit der neu verlangten Miete die gesetzlich höchst zulässige Miete nicht überschritten wird. In diesem Falle ist die Mieterhöhung soweit unwirksam als sie die Grenze der höchstzulässigen Miete überschreitet.

Bei den nicht dem MRG unterliegenden Mietverhältnissen sind auch abweichende Vereinbarungen möglich, insbesondere auch eine rückwirkende Mieterhöhung bis zu drei Jahren! Hier gilt auch nicht ohne weiteres eine Höchstgrenze.

### **( 3 ) Dänemark**

Hier gilt gerade für Neubauten, ab 1991 und für Neuabschlüsse ab 2015 zwingend die Begrenzung der Mieterhöhung auf den Index. Dies ist eine Kompensation dafür, dass für diese Wohnungen die Mieterschutzvorschriften für regulierte Gemeinden so nicht mehr gelten.

#### **c. Abweichung von vergleichbaren Mieten**

In Dänemark gilt für nicht regulierte Gemeinden der sog. Mietwert, der in etwa unserer Vergleichsmiete entspricht. Weicht die tatsächlich gezahlte Miete von diesem Mietwert erheblich ab dann kann der Vermieter eine Anpassung der Miete auf den Mietwert verlangen. Die Erheblichkeit wird bei 10 % angesetzt. Allerdings kann umgekehrt im Sinne der Mieter auch eine Anpassung nach unten verlangen, wenn die vereinbarte Miete den Mietwert erheblich überschreitet.

#### **C. Mieterhöhungen wegen besonderer Aufwendungen des Vermieters**

Ändert der Vermieter den Vertragsgegenstand, stellt sich die Frage, ob sich damit auch die Miete ändert. Dies gilt vor allem für die Frage der Wohnwertverbesserung oder auch der Instandsetzung. In Deutschland ist die Instandsetzung in der Miete enthalten, nur eine Modernisierung kann zu einer Mieterhöhung auch gegen den Willen des Mieters führen. In Deutschland wird gerade über die Modernisierungsmieterhöhungen gestritten. Oftmals werden die Verbesserungen über das normale Mietniveau abgefangen. Wird der Standard verbessert, steigt auch das Mietniveau. Aber das muss nicht sein, oft wird die Miete durch die Wertverbesserung erhöht und zwar über das Niveau vergleichbarer Wohnungen. Aber auch bei dieser Anlass bezogenen Vertragsänderung gibt es unterschiedliche Regelungsmodelle

#### **(1) vertragliche Regelung**

In Frankreich und Italien ist eine Mieterhöhung wegen Modernisierung nur möglich, wenn sich Vermieter und Mieter hierüber verständigen.

#### **(2) Mieterhöhungsmöglichkeit des Vermieters.**

Viele Rechtsordnungen sehen aber vor, dass der Vermieter nach Durchführung von Wohnwert verbessernden Maßnahmen auch gegen die Willen des Mieters die Miete erhöhen kann.

#### **(a) Deutschland**

Hier gilt der § 559 BGB. Der Vermieter kann nach Abschluss der Maßnahme die Baukosten mit 11 % auf die Jahresmiete umlegen und die Miete durch einfache Erklärung für die Zukunft anheben. Dieses Extra gilt unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird auch bei der Neuvermietung berücksichtigt, sofern die Modernisierung innerhalb der letzten drei Jahre vor Vertragsabschluss erfolgte. Zwar wird der Modernisierungszuschlag dann Teil der Miete und erhöht als solches die Miete, die dann bei einer späteren Grundmietenerhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüber gestellt wird, aber insbesondere die Kappungsgrenze, die bei der normalen Mieterhöhung zur Dämpfung des Anstieges führen soll, gilt hier nicht.

### **(b) Österreich**

Unter der Geltung des MRG ist es grundsätzlich nicht möglich die entsprechende höchst zulässige Miete zu überschreiten, es sei denn, die erwirtschaftete Miete reicht für die Deckung der Erhaltungs oder Verbesserungsmaßnahmen nicht aus. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen kann der Vermieter sich vom Gericht bzw. von einer Schiedsstelle eine Mietzinserhöhung gem. § 18 MRG (zeitlich befristet) genehmigen lassen. Die Erhöhung erfolgt soweit die geplante Erhaltungsmaßnahme aus den Mietzinseinnahmen der nächsten 10 Jahre zuzüglich der Mietzinsreserve nicht gedeckt ist. An diesem Gerichts-/Schlichtungsverfahren werden alle Mieter beteiligt, sie werden hierüber in der Regel durch einen Anschlag am schwarzen Brett informiert.

Im Genehmigungsverfahren wird geprüft:

- Die vorhandene Hauptmietzinsreserve,
- Die Notwendigkeit der vom Vermieter behaupteten Maßnahmen
- Die Angemessenheit der Kosten der Maßnahmen anhand der Kostenvoranschläge
- Und inwieweit die beabsichtigten Erhaltungsarbeiten durch die Hauptmietzinsreserve und die in den nächsten 10 Jahren zu erwartende Hauptmietzinseinnahmen nicht gedeckt sind.

In der Entscheidung wird dann der Betrag der Mieterhöhung und der Zeitraum, für den diese gelten soll, festgelegt. Der Zeitraum beträgt in der Regel 10 Jahre.

Wenn neben Erhaltungs - auch Verbesserungsmaßnahmen bewilligt werden sollen, kann die auch für 15 Jahre erfolgen. Zusätzliche Voraussetzung ist aber, dass hier öffentliche Fördermittel bewilligt werden. Eine Erhöhung ist nur dann möglich, wenn die Verbesserungsmaßnahme (plus Erhaltungsmaßnahmen) wegen der Förderung nicht höher ausfällt als die bloße Erhaltungsmaßnahme.

Die Erhöhung wird in der Regel vor Durchführung beantragt, sie kann aber auch währenddessen beantragt werden und auch später bei abweichenden Kosten abgewandelt werden. Wird die Maßnahme nicht durchgeführt, wird die Mieterhöhung rück abgewickelt.

### **(c) Dänemark**

Hier ist eine Mieterhöhung im Verhältnis zum erhöhten Wert der Mietsache möglich. Generell soll die Miete um einen angemessenen Zinssatz erhöht werden, welcher sich auf die aufgewandten Kosten bezieht, ebenso sollen alle Wertminderungen und alle normalen Kosten der Instandsetzung, Verwaltung und Versicherung abgedeckt werden. Insbesondere sind die Kosten der ersparten Instandsetzung abzuziehen. Die Berechnung erfolgt grob in Höhe des Hypothekenzinseszinses zum Zeitpunkt der Modernisierung. Die

Modernisierungsumlage ist summenmäßig begrenzt. Sie soll wohl 191 Kronen, ca. 25 € pro Jahr und m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Andernfalls muss der Vermieter dem Mieter eine angemessene Ersatzwohnung zur Verfügung stellen. Bei einer umfassenden Modernisierung ist auch in den regulierten Gemeinden eine Umstellung weg von der Kostenmiete möglich.

### **(3) Vertraglich/Gesetzliche Lösung**

Nun gibt es auch Länder, in denen versucht wird, eine einvernehmlich Lösung zwischen Vermieter und Mieter zu erreichen, nur wenn dies nicht klappen sollte, gibt es eine gesetzliche Lösung, zum Teil mit Nachteilen für den Vermieter.

#### **( a) Tschechien**

Der Vermieter kann mit dem Mieter vereinbaren, dass die Miete nach einer Modernisierung um 10 % der jährlichen Ausgaben erhöht wird. Stimmen dieser Vereinbarung mehr als zwei Drittel der betroffenen Mieter zu, dann findet sich auch für die restlichen Mieter Anwendung. Falls es zu keiner Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter kommt, dann kann der Vermieter nur eine Mieterhöhung in Höhe von 3,5 % durchsetzen.

#### **(b) Niederlande**

Hier kann der Vermieter eine Mieterhöhung wegen einer Modernisierung nur verlangen, wenn mindestens 70 Prozent der Mieter hiermit einverstanden sind. Wird dieses Quorum nicht erreicht, dann kann der Vermieter übers Gericht die Mieterhöhung durchsetzen, sofern die Maßnahme notwendig und die von ihm geforderte Miete angemessen ist.

### **D. Kriterien für differenzierende Regelungen zur Miethöhe im nationalen Recht**

Wie sich schon aus den vorgenannten Ausführungen ergibt, sind die Regelungen zur Mieterhöhe nicht nur im internationalen Vergleich unterschiedlich sondern auch im jeweiligen nationalen Recht. So gibt es oft je nach Zuordnung höchst unterschiedliche Regelungen. Exemplarisch sei hier Österreich genannt, in dem es für den Typ I und II, z.B. Neubauten, die ohne öffentliche Förderung errichtet sind, keine Miethöhenbegrenzung gibt. Hier gilt die absolute Vertragsfreiheit, Vermieter können hier relativ frei über Miethöhe und Vertragsdauer verhandeln, lediglich begrenzt durch die Wuchergrenze (und die Verkürzung der Miete). Auf der anderen Seite gilt für Altbauten in Wien mit einem Low- Standard eine festgelegte niedrige Miete. Aber nach welchen Kriterien wird hier differenziert?

#### **(1) Differenzierung nach Errichtung/Bezugsfertigkeit der Wohnung**

In ganz vielen Ländern werden unterschiedliche Regelungen an die Bezugsfertigkeit geknüpft. Dies hat zum Teil praktische Gründe, in der Regel hängt dies aber mit Bestandsschutz nach Reformen zusammen. Generell lässt sich sagen, dass der Schutz vor allem bei Altbauten höher ist als bei Neubauten, der Schutz älterer Mietverhältnisse größer ist als der jüngerer. Aber auch das gilt nicht ausnahmslos.

#### **(a) Österreich**

Das MRG gilt hier vor allem für Altbauten, die vor dem 01.07.1953 in Gebäuden mit mehr als zwei Mietgegenständen, errichtet worden, bei vermieteten Eigentumswohnungen ist der Stichtag der 08.05.1945. Der Kategoriemietzins mit einer starren Festlegung der Miethöhe gilt nur noch für die Kategorie D für Neuabschlüsse nach dem 01.03.1994. Die übrigen Kategorien gelten nur für Altverträge.

**(b) Deutschland**

Deutschland ist hiervon relativ verschont, einzig zu erwähnen ist die Mietenbremse, die eben nicht für Wohnungen gilt, die erstmalig am 01.10.2014 bezugsfertig waren.

**( c ) England**

Hier gibt es nur für einen Zeitraum von gut 10 Jahre in den 80 Jahren mieterfreundliche Regelungen, die immer noch Anwendung finden, wenn es um Verträge geht, die in dieser Zeit geschlossen worden sind. Diese basieren auf der sog. Rent act aus dem Jahre 1977.

**(d) Frankreich**

In Frankreich gab es im Jahre 2014 eine Mietrechtsnovelle mit einer Stärkung der Mieterrechte. Ganz gegen den Trend finden viele mieterschutzrechtliche Regelungen erst Anwendung auf Neuverträge.

**(2) Differenzierung nach Gebäudegröße**

In der Regel schützt das nationale Recht Mieter in Gebäuden mit mehreren Wohnungen stärker als in Einfamilienhäusern.

**(a) Dänemark**

Der Schutz der Mieter bei Modernisierung ist stärker, wenn seine Wohnung in dem Gebäudekomplex mit mehr als 7 weiteren betroffenen Wohnungen liegt. Ausnahmen von dem Mieterschutz gerade in regulierten Gemeinden mit der Kosten bestimmten Miete gelten für die sog. 80 prozentigen Immobilien. Das sind Gebäude, denen mehr als 80 % der Bruttofläche am 01.01.1980 zu anderen als Wohnzwecken genutzt wurden.

**(b) Österreich**

Die Anwendung des MRG setzt voraus, dass es sich hier nicht um ein Ein - oder Zweifamilienhaus handelt.

**( c ) Deutschland**

In Ein - oder Zweifamilienhäusern gilt kein Kündigungsschutz, wenn der Vermieter dort auch wohnt (§ 573 a Abs. 1). Dort ist die Änderungskündigung möglich und damit der Schutz des Mieters vor Mietsteigerungen unzureichend. Verschärft ist die Situation dann, wenn der Mieter in einer Wohnung zusammen mit seinem Vermieter lebt und dieser die Wohnung mit seinen Möbeln ausgestattet hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Dort gelten auch die Beschränkung hinsichtlich Miethöhe und Vertragslaufzeit nicht, insbesondere können auch abweichend von den §§ 557 ff BGB Regelungen zur Mietsteigerung getroffen werden, mehrmalige Mieterhöhung im Jahr, Festsetzung der Miete nach billigem Ermessen u.a.

**(3) Differenzierung nach Lage in Gebieten mit Wohnungsknappheit/ problematischem Wohnungsmarkt**

In der Regel steigen die Mieten dann besonders stark, wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt. Dies gilt vor allem für Regionen mit viel Zuzug, also vor allem Ballungszentren. Um das Mietniveau dort in den Griff zu bekommen, werden Regelungen getroffen, die nur für besonders belastete oder insofern gefährdete Gebiete gelten.

**(a) Deutschland**

Hier kann der Landesverordnungsgeber für die Kappungsgrenze (15 statt 20 %) und die Mietenbremse feststellen, dass in einem Gebiet ein angespannter Wohnungsmarkt existiert. In diesem Bereich gelten dann die mieterschützenden Vorschriften. Ob die Festlegung richtig oder falsch ist, wird inzident im jeweiligen Mieterhöhungs- oder Mietenbremsenverfahren geklärt.

### **(b) Dänemark**

Bei prognostizierter Wohnungsknappheit konnte der Staat in Dänemark auch einzelne Regionen unter besonderen Schutz stellen. Dies ist inzwischen bei allen größeren Gemeinden der Fall. Dann handelt es sich für diesen Bereich um eine regulierte Miete. Diese politische Entscheidung kann von den Vertragsparteien nicht angegriffen werden.

### **(4) Differenzierung nach Ausstattung**

In einzelnen Ländern richten sich die Regelungen für die Miethöhe auch nach der Ausstattung der Wohnung. Insbesondere bei hochwertig ausgestatteten Wohnungen wird die Miete „frei“ gegeben. Wer sich mehr leisten kann, der ist auch bereit und im Stande noch mehr zu zahlen. In Deutschland wird teilweise bei besonders hochwertigen Immobilien diskutiert, ob diese überhaupt noch in die Mietspiegel eingruppiert werden können. Aber auch andersherum ist es möglich.

### **(a) Niederlande**

Wenn Wohnungen mehr als 141 Punkte nach dem Punktesystem aufweisen und damit mehr als 710,68 € Miete vom Vermieter verlangt werden kann, ist die Miete „liberalisiert“. Der Vermieter ist in Wahl der Miethöhe frei, das Punktesystem findet keine Anwendung. Streitigkeiten über Miethöhe oder Mieterhöhung werden vor den Gerichten und nicht vor der Mietkommission ausgetragen, die Begrenzungen der Mieterhöhung gelten nicht. Diese „Liberalisierung“ gilt nur für Mietverhältnisse, die nach dem 01.07.1994 begründet worden sind.

### **(b) Dänemark**

Selbst in regulierten Gemeinden kann der Vermieter durch eine aufwendige Modernisierung erreichen, dass die Mieter ihren Schutz verlieren. Bei umfassend modernisierten Wohnungen (Ausgaben von mehr als 250 € pro m<sup>2</sup> oder insgesamt mehr als 30.000 €) kann der Vermieter statt der Kosten bestimmten Miete eine Miete verlangen, die den Mietwert nicht unwesentlich übersteigt. Dies führt dazu, dass dann die Regeln, die für unregulierte Gemeinden gilt, auf das Mietverhältnis Anwendung finden.

### **(c) Österreich**

In Österreich gilt die festgelegte Kategoriemiete nur noch für Wohnungen mit besonders schlechtem Standard, Kategorie D.

### **(5) Differenzierung nach finanzieller Leistungsfähigkeit des Mieters**

In vielen Ländern versucht der Gesetzgeber gerade die Bevölkerungskreise vor zu hoher Mietbelastung zu schützen, die über kein ausreichendes Einkommen oder Vermögen verfügen. Hier zu nennen ist die gestaffelte Begrenzung der Mieterhöhungen in den Niederlanden, die Begrenzung der Mieterhöhung für WBS Mieter bei Teilen von öffentlich geförderten Wohnungen in Deutschland. Ansonsten gehören hierzu auch die Sozialwohnungen, die es auch im Ausland gibt. In Deutschland ist hier die Beschränkung der Mieterhöhung wegen Modernisierung zu nennen, die der Mieter nicht zahlen soll, der sie nicht zahlen kann.

Leider wird dieses Problem in den meisten Ländern mehr oder weniger stark über Sozialleistungen (Subjektförderung) geregelt. Der Staat übernimmt ganz oder ein Teil der Wohnung, damit der Mieter die Wohnung beziehen und auch halten kann.

### **(6) Differenzierung nach Eigentümer der Immobilie**

In vielen Ländern gibt es Sonderregeln für staatliche Immobilien. Hier gilt ein stärkerer Schutz für die Bewohner. Der Staat nimmt hier die Funktion wahr, Mieten dämpfend auf dem Markt zu agieren, in dem er Wohnraum zur Verfügung stellt, den sich auch Menschen mit geringerem Einkommen leisten können. Aber auch andere Differenzierungen sind möglich.

(a) **Der Staat als Vermieter:** In Deutschland sind Regelungen außerhalb der Preisbindung in der Regel selbstbeschränkend, z.B. das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz. In Schweden schließen das städtische Wohnungsunternehmen Vereinbarungen über die Miethöhe mit der Mietervereinigung. Das Ergebnis darf von den freien nur geringfügig überschritten werden.

(b) **Genossenschaften, gemeinnützige Bauträger:** Gerade in Österreich gibt es für Mieter von sog. Genossenschaftswohnungen besondere Regeln, die im Wesentlichen unserer Kostenmiete ähneln. Öffentlich gefördert gilt hier das Prinzip der Kostendeckung.

### **(b) Privateigentümer im Gegensatz zu Wohnungsunternehmen**

In Deutschland gibt es hier grundsätzlich keine Differenzierung, allerdings gilt die strenge AGB - Klausel nicht für Vermieter, sofern sie keine Unternehmer sind. Auch dies kann sich auf Regelungen zur Miethöhe auswirken.

### **( c ) Arme Vermieter**

Denkbar wäre es auch für Vermieter, die selber über wenig Vermögen verfügen zu privilegieren. In Deutschland gibt es dies in Ansätzen im Rahmen der Abwägung nach § 559 Abs. 4 BGB. Dem finanziellen Härteeinwand kann der Vermieter damit begegnen, dass er selber ohne die Umlage nicht in der Lage wäre, die im Rahmen der Modernisierung aufgelaufenen Lasten zu stemmen. Ausnahmen zu § 5 WStG: Der Vermieter handelt nicht ordnungswidrig, wenn er nachweist auf die Einnahmen durch die (überhöhte) Miete angewiesen zu sein.

### **(7) Differenzierung nach Finanzierung der Errichtung oder Sanierung der Wohnungen**

Gängig ist es, die Regelungen zum Schutz vor Mietpreisüberhöhung danach zu differenzieren, ob die Errichtung der Wohnung vom Staat finanziert wurde oder nicht. In Deutschland unterscheidet man den preisfreien Wohnraum von dem Preisgebundenen. Derartige Regelungen gibt es aber auch in den meisten anderen europäischen Ländern.

### **Quellen:**

Oberhammer u.a., soziales Mietrecht in Europa, Wien 2011

Österreich: AK Voralberg, Mietrecht für Mieter, [www.vol.at/2012/10/Mietrecht-fuer-Mieter.pdf](http://www.vol.at/2012/10/Mietrecht-fuer-Mieter.pdf),

AK Wien, Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen,

<https://media.arbeiterkammer.at/PDF/Genossenschaftswohnungen.pdf>.

Grunddaten der Wohnungsversorgung in und Ausland

RA Benjamin Raabe, Regelungen zur Miethöhe im In- und Ausland, [www.jrr-berlin.de](http://www.jrr-berlin.de)

<b>Land</b>	<b>Mieteranteil</b>	<b>Mietkosten in Prozent des Haushaltseinkommens</b>	<b>Bevölkerungswachstum und Wohnungsknappheit</b>
Deutschland	52 %	22,5 %	Anstieg der Haushalte, Wohnungsknappheit Ballungszentren
Dänemark	49 %	29%	Keine generelle Wohnungsknappheit
England/Wales	35 %	30 %	Große Unterversorgung mit Wohnraum
Frankreich	42 %		Wohnungsknappheit
Italien	21,8 %	20 %	Besonders hohe Wohnungsknappheit in großen Städten, es werden 2,5 Mio. Wohnungen benötigt
Niederlande	42	26	Wohnungsknappheit
Österreich	40,3 %	6,61 € pro qm	Angemessenes Wohnungsangebot, Bevölkerungsanstieg
Schweden	30 %	25	92.000 - 156.000 Wohnungen fehlen, Wohnungsknappheit in großen Städten
Tschechien	22,4 %	35,4 %	Halbierung der jährlich gebauten Häuser wegen der Krise