

Miete erhöhen: Digitale Lösungen und Dienstleister im neutralen Überblick

Die schnelle und sichere Prüfung, ob eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB rechtlich möglich ist, sollte ein Standardprozess sein. Dazu gehört das passende Mieterhöhungsverlangen mit allen relevanten Angaben und Begründungen inklusive einer hohen Mieterakzeptanz.

Doch davon sind viele Immobilienverwaltungen weit entfernt. Mieterhöhungen werden vielfach noch immer von Hand mit Excel- und Word-Vorlagen erstellt. ERP-Systeme verfügen zwar häufig über Mieterhöhungsmodule, deren Funktionsumfang sich jedoch teilweise auf die automatisierte Verwaltung von Staffelmieten beschränkt. Auch die Umsetzung der Module ist nicht immer zufriedenstellend. Eine detaillierte Datenanalyse ist die Voraussetzung für eine verlässliche und nachvollziehbare Ermittlung einer Mieterhöhung. Der Grundprozess lässt sich auf wenige Kernfragen reduzieren. Je nach Mietvertrag, Mietpiegel und konkretem Fall kommen jedoch weitere Daten und Prüfschritte hinzu. Bei eigenständigen Tools sowie ERP-Systemen sollte die Oberfläche selbsterklärend sein, mit durchdachten Prüfpunkten wie Sperrfrist, Kappungsgrenze, Vergleichsmiete und Begründung. Damit lassen sich die wesentlichen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach § 558 BGB strukturiert prüfen und dokumentieren. Die weniger häufig vorkommenden Modernisierungsumlagen (§ 559 BGB) oder Betriebskostenerhöhungen werden seltener automatisiert unterstützt, was sich durch KI in absehbarer Zeit ändern dürfte. Die auf dem Markt verfügbaren Tools mit ihren effizienten Automatismen ersetzen weder eine Rechts-



beratung noch die individuelle Prüfung durch einen Rechtsanwalt. Doch für die allermeisten Mieterhöhungen benötigt eine professionelle Hausverwaltung keinen Juristen. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, Mieterhöhungen an spezialisierte Anbieter auszulagern, die mit Begriffen wie fair, konfliktfrei und zu 100 % erfolgsbasiert werben.

Ob dies bei einer „Mieterhöhung as a Service“ durchgehend gewährleistet ist, sollte kritisch geprüft werden. Die Beziehung zum Mieter sollte dabei nicht beeinträchtigt werden. Entsprechend wichtig sind seriöse Anbieter mit belastbaren Referenzen. Zusätzliche Geschäftsinteressen der Anbieter, etwa im Bereich Verkauf oder Finanzdienstleistungen, sollten transparent offengelegt und auf mögliche Interessenkonflikte überprüft werden. Ob die Bearbeitung intern erfolgt oder ausgelagert wird, hängt von Fallzahl, vorhandener Kompetenz, eingesetzten Systemen, Kosten und gewünschter Prozesskontrolle ab. Gerade bei einem für alle Beteiligten sensi-

blen Thema wie der Mieterhöhung kommt einem klar strukturierten und effizienten Prozess besondere Bedeutung zu.

Schon jetzt ist absehbar, dass KI auch hier eine wesentliche Rolle spielen wird und PropTech-Anbieter damit neue Alleinstellungsmerkmale schaffen wollen. KI kann insbesondere bei der strukturierten Auswertung von Mietverträgen und weiteren Unterlagen wie Energieausweisen unterstützen. Allerdings bleibt die verlässliche Einbindung aktueller Mietspiegeldaten eine Frage professioneller Datenhaltung und Systemintegration. Vor diesem Hintergrund wäre ein selbst erstellter ChatGPT-Assistent für Mieterhöhungen nicht der geeignete Ansatz, auch wenn solche Assistenten viele Aufgaben in der Hausverwaltung sinnvoll unterstützen können. Mittelfristig dürfte agentische KI den Prozess der Mieterhöhung ebenso wie viele andere vertragsbezogene Tätigkeiten grundlegend verändern. Aktuell gilt es, aus dem vielfältigen und schwer vergleichbaren Markt den Dienstleister auszuwählen, der zum eigenen Anforderungsprofil am besten passt. Die Anbieter und ihre teils integrierten, teils eigenständigen Softwaretools sollten anhand klarer Kriterien bewertet werden. Entscheidend ist am Ende nicht, welches Tool am modernsten wirkt, sondern welcher Lösungsweg zur eigenen Verwaltung am besten passt. Wer fachliche Qualität, Prozessintegration, Seriosität und Kosten fundiert bewertet, kann Mieterhöhungen deutlich effizienter und verlässlicher organisieren. ■



Der Autor

Alexander Haas ist BAFA-registrierter Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen.

www.haas-unternehmensberatung.de

alexander.haas@haas-unternehmensberatung.de