

Inhalt

Vorwort zur 5. Auflage.....	1
I. Übersicht zur Mieterhöhung.....	2
II. Mietpreisbildung im frei finanzierten Wohnungsbau.....	4
III. Mietpreisüberhöhung und Mietwucher.....	9
IV. Mietstrukturen.....	13
V. Staffelmiete.....	14
VI. Indexmiete.....	17
VII. Mieterhöhungsvereinbarung.....	21
VIII. Widerrufsmöglichkeit von Mieterhöhungen.....	27
IX. Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem.....	34
1. Ausschluss der Mieterhöhung – Mietendeckel.....	34
2. Diskriminierung bei der Mieterhöhung?.....	38
3. Schriftform und Textform.....	40
4. Voraussetzungen und Inhalt des Mieterhöhungsverlangens.....	41
a) Parteien.....	42
aa) Grundsätzliches.....	42
bb) Vertretungsfälle.....	42
cc) Ermächtigung – Erwerber vor Eintragung im Grundbuch? ...	44
b) Ausgangsmiete.....	45
c) Jahressperrfrist (Wartefrist).....	45
d) Kappungsgrenze.....	47
aa) Grundsatz.....	47
bb) Abgesenkte Kappungsgrenzen.....	49
e) Die ortsübliche Vergleichsmiete als weitere Preisgrenze – Kriterien zur Ermittlung.....	51
aa) Einfacher und qualifizierter Mietspiegel.....	58
bb) „Nachbarmietspiegel“.....	64

cc)	Neues Recht seit dem 1. Januar 2020 zur weiteren Tauglichkeit von Mietspiegeln als Begründungsmittel	67
dd)	Mietdatenbank	71
ee)	Vergleichswohnungen	71
ff)	Sachverständigengutachten	75
i)	Sonstige inhaltliche Anforderungen	83
j)	Ausgewählte Praxisfragen	85
aa)	Beachtung von Ausstattungsmerkmalen	85
bb)	Bedeutung der Wohnfläche für die m ² -basierte Miete	86
cc)	Einfluss von Kernsanierungen für die Baualterklasse	90
dd)	Welcher Wert ist in welchem Fall bei angegebenen Mietpreisspannen maßgebend?	92
5.	Zugang des Mieterhöhungsverlangens	95
6.	Zustimmungsverfahren	106
a)	Überlegungsfrist für den Mieter	106
b)	Klagefrist für den Vermieter	106
7.	Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	110
a)	Zustimmung	110
b)	Zustimmung unter Vorbehalt	110
c)	Zustimmung durch Zahlung?	111
d)	Widerruf der Zustimmung?	113
e)	Ablehnung	114
f)	Sonderkündigungsrecht	114
g)	Fehlende Reaktion	114
h)	Zurückbehaltungsrecht und Mietminderung	115
8.	Heilungsmöglichkeiten bei formell notleidenden Mieterhöhungsverlangen	115
9.	Rückforderung überhöht gezahlter Miete	118
X.	Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen und Kombination mit der Erhöhung nach dem Vergleichsmietensystem	121
XI.	Mieterhöhungsprozess	124
1.	Nachholung eines Erhöhungsverlangens	124
2.	Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess	124
a)	Durch den einfachen Mietspiegel	125

b) Durch den qualifizierten Mietspiegel	127
c) Durch ein Sachverständigengutachten	129
d) Durch sonstige Begründungsmittel?	130
3. Gerichtliche Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete	131
a) Orientiert am Mietspiegel.....	131
b) Orientiert an einem Sachverständigengutachten	134
c) Durch gerichtliche Schätzung	136
XII. Rechtsfolgen wirksamer Mieterhöhungen	137
XIII. Erhöhung von Betriebskosten.....	138
1. Vorauszahlung mit Einzelabrechnung	138
2. Betriebskostenpauschale.....	138
3. Brutto- oder Teilklausivmietverträge	139
XIV. Kapitalkosten	141
XV. Mischmietverhältnisse.....	142
XVI. Mieterhöhungen in Sonderfällen.....	145
XVII. Die Auswirkungen des Datenschutzrechts (DSGVO und BDSG-2018) auf Mieterhöhungen.....	146
1. Die schriftliche Mieterhöhungserklärung.....	147
2. Die einzelnen Begründungsmittel	148
a) Mietspiegel	148
b) Mietdatenbank	149
c) Drei Vergleichswohnungen	149
d) Sachverständigengutachten	151
3. Informationsschreiben bei Datenerhebung?.....	151
4. Auftragsdatenverarbeitungsverhältnis bei Mieterhöhungen, die nicht vom Vermieter erstellt sind?	153
5. Informationsschreiben bei streitig gewordenen Mieterhöhungen?	153
6. Auftragsdatenverarbeitungsverhältnis bei streitig werdenden Mieterhöhungen?	154
7. Datenschutzrechtliche Löschungspflichten	154
8. Fazit	155

Anhang.....	157
Checkliste zum Mieterhöhungsverlangen	177
Abkürzungsverzeichnis.....	178
Literaturverzeichnis.....	179
Stichwortverzeichnis	185