

Impressum

Herausgegeben von Haus & Grund Deutschland
Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
Telefon: (030) 2 02 16-0
Internet: www.hausundgrund.de

Erschienen bei Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
6. Auflage 2025
ISBN 978-3-96434-053-5

Alle Rechte vorbehalten:

© Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH, Berlin
Titelbild: © iStock/AntonioGuillem

Der urheberrechtliche Schutz bezieht sich auf den gesamten Text und die gesamte Gestaltung, einschließlich Titel, Umschlag, Bildern, Grafiken, Tabellen, Registern, Formularen und Verzeichnissen; er gilt auch für die Systematik von Gliederung und Aufbau.

Haftungsausschluss:

Diese Veröffentlichung wurde mit bestmöglicher Sorgfalt erstellt.

Sie kann aber nicht das Spruchmaterial aller deutschen Gerichte berücksichtigen. Folglich ist je nach den Einzelfallumständen mit abweichenden Gerichtsentscheidungen zu rechnen. Hinzu kommen technische Neu- bzw. Weiterentwicklungen.

Herausgeber, Verlag und Autoren übernehmen keinerlei Gewährleistung für eventuell vorhandene Unvollständigkeiten, ungenaue Angaben oder Fehler sowie hinsichtlich einer Änderung von Gesetzen, Rechtsprechung, Vorschriften, technischen Normen und Regeln; weiter auch keine Gewährleistung dafür, dass der mit dem Erwerb oder der Verwendung dieser Veröffentlichung bezweckte Erfolg tatsächlich eintritt.

Die Verwendung dieser Veröffentlichung oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders.

Dieser vorstehende Haftungsausschluss gilt nur für Sach- und Vermögensschäden, er gilt nicht, soweit die vorgenannten Mängel bzw. Risiken auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Herausgebers, Verlages oder der Autoren zurückzuführen sind.

Ergänzungen:

Diese Veröffentlichung darf jederzeit durch Neuauflage oder Einlegeblätter geändert oder ergänzt werden, ohne dass hieraus irgendwelche Ansprüche hergeleitet werden können.

Inhalt

Vorwort zur 6. Auflage	1
I. Übersicht zur Mieterhöhung.....	5
II. Mietpreisbildung im frei finanzierten Wohnungsbau.....	7
III. Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	12
IV. Mietstrukturen.....	16
V. Staffelmiete	17
VI. Indexmiete	20
VII. Mieterhöhungsvereinbarung.....	25
VIII. Widerrufsmöglichkeit von Mieterhöhungen	32
1. Vermieter muss Unternehmer sein	32
2. Verbrauchereigenschaft des Wohnungsmieters	34
3. Geltung für Mieterhöhungen?	34
a) Mieterhöhungen nach § 557 BGB	34
b) Mieterhöhungen nach § 557 a und § 557 b BGB	35
c) Einbezug von Mieterhöhungen nach § 558 BGB?	35
d) Mieterhöhungen nach §§ 559 ff. BGB	37
e) Betriebskostenveränderungen	37
4. Widerrufsfrist und Widerrufsbelehrung	38
IX. Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem.....	39
1. Ausschluss der Mieterhöhung	39
2. Diskriminierung bei der Mieterhöhung?	41
3. Schriftform und Textform.....	43

4.	Voraussetzungen und Inhalt des Mieterhöhungs-	
	verlangens	44
	a) Parteien	44
	aa) Grundsätzliches	44
	bb) Vertretungsfälle	45
	cc) Ermächtigung – Erwerber vor Eintragung im Grundbuch?.....	47
	b) Ausgangsmiete	48
	c) Jahressperrfrist (Wartefrist).....	48
	d) Kappungsgrenze	50
	aa) Grundsatz	50
	bb) Abgesenkte Kappungsgrenzen	53
	f) Die ortsübliche Vergleichsmiete als weitere Preisgrenze – Kriterien zur Ermittlung	54
	g) Begründungsmittel	60
	aa) Einfacher und qualifizierter Mietspiegel.....	61
	bb) „Nachbarmietspiegel“	70
	cc) Mietdatenbank.....	73
	dd) Vergleichswohnungen	73
	ee) Sachverständigengutachten	80
	ff) Sonstige Begründungsmittel	84
	h) Folgen von formellen oder inhaltlichen Fehlern	87
	i) Kontrollwert bei qualifiziertem Mietspiegel	88
	j) Widerrufsbelehrung?.....	89
	k) Sonstige inhaltliche Anforderungen.....	89
	l) Ausgewählte Praxisfragen	90
	aa) Beachtung von Ausstattungsmerkmalen	90
	bb) Bedeutung der Wohnfläche für die m ² -basierte Miete	92
	cc) Einfluss von Kernsanierungen für die Baualtersklasse	96
	dd) Welcher Wert ist in welchem Falle bei angegebenen Mietpreisspannen maßgebend?	101
5.	Zugang des Mieterhöhungsverlangens	104
6.	Zustimmungsverfahren	115
	a) Überlegungsfrist für den Mieter.....	115

b) Klagefrist für den Vermieter.....	116
c) Zeitlicher Eintritt der Mieterhöhung	118
7. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	119
a) Zustimmung	119
b) Zustimmung unter Vorbehalt.....	120
c) Zustimmung durch Zahlung?	120
d) Widerruf der Zustimmung?.....	123
e) Ablehnung	123
f) Sonderkündigungsrecht	124
g) Fehlende Reaktion	124
h) Zurückbehaltungsrecht und Mietminderung.....	125
8. Heilungsmöglichkeiten bei formell notleidenden Mieterhöhungsverlangen	125
9. Rückforderung überhöht gezahlter Miete	128
X. Zuschläge	133
1. Inflationszuschlag?	134
2. Zuschläge wegen einer Verpflichtung des Mieters zur Ausführung von Schönheitsreparaturen	135
3. Zuschläge wegen fehlender oder unwirksamer Kleinreparaturklauseln.....	136
4. (Teil-)Inklusivmietenvereinbarungen.....	137
5. Zuschläge wegen teilgewerblicher Nutzung	139
6. „Untermietzuschlag“	140
7. Möblierungszuschlag	142
XI. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen und Kombination mit der Erhöhung nach dem Vergleichsmietensystem	144
XII. Mieterhöhung bei Wegfall der Preisbindung	149
XIII. Mieterhöhungsprozess	153
1. Selbstständiges Beweisverfahren?	154
2. Nachholung eines Erhöhungsverlangens	155

3.	Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess	155
a)	durch den einfachen Mietspiegel	156
b)	durch den qualifizierten Mietspiegel.....	158
c)	durch ein Sachverständigengutachten.....	160
d)	durch sonstige Begründungsmittel?.....	161
4.	Gerichtliche Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete	162
a)	orientiert am Mietspiegel	162
b)	orientiert an einem Sachverständigengutachten.....	165
c)	durch gerichtliche Schätzung.....	167
5.	Maßgeblicher Zeitpunkt	168
XIV. Rechtsfolgen wirksamer Mieterhöhungen.....		169
XV. Erhöhung von Betriebskosten		170
1.	Vorauszahlung mit Einzelabrechnung	170
2.	Betriebskostenpauschale	173
3.	Brutto- oder Teilinklusivmietverträge.....	174
XVI. Kapitalkosten		176
XVII. Mischmietverhältnisse		177
XVIII. Mieterhöhungen in Sonderfällen		186
XIX. Die Auswirkungen des Datenschutzrechts (DSGVO und BDSG-2018) auf Mieterhöhungen		187
1.	Die schriftliche Mieterhöhungserklärung	188
2.	Die einzelnen Begründungsmittel.....	189
a)	Mietspiegel	189
b)	Mietdatenbank.....	190
c)	Drei Vergleichswohnungen	190
d)	Sachverständigengutachten.....	192
3.	Informationsschreiben bei Datenerhebung?.....	192
4.	Auftragsdatenverarbeitungsverhältnis bei Miet- erhöhungen, die nicht vom Vermieter erstellt sind?.....	194

5. Informationsschreiben bei streitig gewordenen Mieterhöhungen?	195
6. Auftragsdatenverarbeitungsverhältnis bei streitig werdenden Mieterhöhungen?	195
7. Datenschutzrechtliche Löschungspflichten	195
8. Fazit	196
Anhang	198
Abkürzungsverzeichnis	220
Literaturverzeichnis	221
Stichwortverzeichnis	228