

Das Mieter- Handbuch

Mietvertrag
Nebenkosten
Modernisierung
Mieterhöhung
Mietminderung
Kündigung

ULRICH ROPERTZ



Verbraucherzentrale



DEUTSCHER MIETERBUND

Inhalt



9 So nutzen Sie dieses Buch

10 Die fünf häufigsten Probleme in der Mieterberatung

11 Mietvertrag

12 Für den schnellen Einstieg

13 Was genau regelt ein Mietvertrag?

13 Mündlich oder schriftlich?

14 Die wichtigsten Punkte im Mietvertrag

14 Die Vertragsparteien

15 Der Mietgegenstand

16 Die Miethöhe

17 Wucher

18 Erhöhungen und Betriebskosten

18 Beginn und Dauer des Mietverhältnisses

19 Weitere Regelungen im Mietvertrag

22 Zwingende gesetzliche Regelungen und unangemessene Klauseln

23 Kautiön, Provision, Abstand und Ablöse

24 Für den schnellen Einstieg

25 Die Mietkautiön

25 Barkautiön

27 Rückzahlung der Mietkautiön

28 Die Maklerprovision

30 Abstand und Ablöse

31 Mieterhöhung und Mietpreisbremse

32 Für den schnellen Einstieg

33 Die Mieterhöhung

33 Die ortsübliche Vergleichsmiete

33 Form und Frist

38 Das Zustimmungsverfahren

41 Die Mietpreisbremse

42 Vorübergehender Gebrauch und Möblierung

42 Keine bundesweite Geltung

43 Ausnahmen

44 Wie müssen Mieter vorgehen?

45 Betriebs- und Heizkosten

46 Für den schnellen Einstieg

47 Die Betriebskosten

48 Was sind Betriebskosten?

51 Die Abrechnung

53 Besonderheiten bei Heizung und Warmwasser

56 Fristen

57 Prüfung der Abrechnung

59 Modernisierung

60 Für den schnellen Einstieg

61 Modernisierungsmaßnahmen

- 61 Die Modernisierung durch den Vermieter
- 68 Die Modernisierungs-Mieterhöhung
- 74 Die Modernisierung durch den Mieter
- 75 Privilegierte Modernisierungsvorhaben des Mieters

77 Mängel, Reparaturen und Minderung

78 Für den schnellen Einstieg

79 Wohnungsmängel

- 79 Was sind Wohnungsmängel?
- 81 Zugesicherte Eigenschaften

82 Mietminderung

- 82 Kein Antrag erforderlich – Miete automatisch gemindert
- 82 Mängelanzeige
- 83 Grund und Ursache spielen keine Rolle
- 84 Mietminderung ausgeschlossen
- 86 Berechnung der Mietminderung
- 87 Durchführung der Mietminderung
- 87 Folgen und Risiken einer unberechtigten oder überhöhten Mietminderung

88 Erfüllungs- und Reparaturanspruch

- 89 Zurückbehaltungsrecht
- 90 Schadensersatz
- 90 Selbstbeseitigungsrecht in Notfällen
- 91 Kündigungsrecht

93 Schönheits- und Kleinreparaturen

94 Für den schnellen Einstieg

95 Schönheitsreparaturen

- 95 Was sind Schönheitsreparaturen?
- 95 Unrenovierte Wohnung angemietet?
- 97 Renovierte Wohnung angemietet?
- 98 Renovierung beim Auszug
- 99 Richtig renovieren
- 99 Bunte Wände und Fototapeten
- 99 Raucher

100 Kleinreparaturen

- 101 Voraussetzungen für eine wirksame Kleinreparaturklausel

103 Rechte und Pflichten

104 Für den schnellen Einstieg

105 Mieterrechte – Mieterpflichten

109 Mieterkündigung

110 Für den schnellen Einstieg

111 Was Mieter bei ihrer Kündigung beachten sollten

- 111 Ausnahme: Kündigungsverzicht
- 112 Form und Frist der Mieterkündigung
- 113 Zeitmietvertrag
- 113 Sonderkündigungsrechte
- 114 Nachmieter
- 116 Untervermietung

Fortsetzung Inhalt →

- 117 Fristlose Kündigung des Mieters
- 118 Schadensersatz
- 118 Mietaufhebungsvertrag

119 Vermieterkündigung und Umwandlung

120 Für den schnellen Einstieg

121 Die Vermieterkündigung

- 121 Form und Frist der Vermieterkündigung
- 123 Die „klassische“ Vermieterkündigung
wegen eines berechtigten Interesses
- 129 Kündigung wegen Hinderung
angemessener wirtschaftlicher
Verwertung
- 130 Kündigung wegen Pflichtverletzung

- 131 Sonstige berechtigte Interessen
- 132 Die Sozialklausel
- 133 Besondere Kündigungsrechte
- 135 Fristlose Kündigung des Vermieters

137 Umwandlung

- 137 Genehmigung erforderlich
- 138 Vorkaufsrecht
- 138 Kündigungssperrfrist

139 Stichwortverzeichnis, Adressen, Impressum

140 Stichwortverzeichnis

142 Adressen

143 Mietrechtsberatung

144 Impressum

Unser Service für Sie

Wenn neue Gesetze und Verordnungen in Kraft treten oder sich zum Beispiel Förderbedingungen oder Leistungen ändern, finden Sie die wichtigsten Fakten in unserem Aktualisierungsservice zusammengefasst.

Mit dem Klick auf shop.verbraucherzentrale.de/aktuell sind Sie dann ergänzend zu dieser Auflage des Buches auf dem neuesten Stand. Diesen Service bieten wir so lange, bis eine Neuauflage des Ratgebers erscheint, in der die Aktualisierungen bereits eingearbeitet sind. Wir empfehlen, Entscheidungen auf Grundlage aktueller Auflagen zu treffen.

Die lieferbaren aktuellen Titel finden Sie in unserem Shop: shop.verbraucherzentrale.de



Vertragsvordrucke, Checklisten, Mustervereinbarungen

F-1 Mietverträge

- F-3 Erläuterungen zu den Mietvertragsformularen
- F-6 Wohnungsmietvertrag
- F-16 Hausordnung
- F-18 Zeitmietvertrag
- F-29 Staffelmietvertrag
- F-39 Indexmietvertrag

F-49 Checklisten, Musterabrechnungen

- F-51 Erläuterungen zu den Checklisten und Musterabrechnungen
- F-57 Checkliste Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete
- F-59 Checkliste Modernisierungsmieterhöhung
- F-61 Musterabrechnung Heiz- und Warmwasserkosten
- F-69 Checkliste Heizkostenabrechnung
- F-71 Musterabrechnung „kalte“ Betriebskosten
- F-73 Checkliste „kalte“ Betriebskostenabrechnung
- F-74 Checkliste Mietminderung

F-75 Sonstige Vereinbarungen

- F-77 Erläuterungen zu den Sonstigen Vereinbarungen
- F-85 Vereinbarung für eine Mietermodernisierung
- F-91 Vereinbarung für eine Vermietermodernisierung zur Energieeinsparung
- F-95 Musterformular Mietaufhebungsvertrag

Für den schnellen Einstieg

- 1** Wie ermittle ich meine „ortsübliche Vergleichsmiete“?
→ **Seite 33**
- 2** Ist die Mieterhöhung mit der Zusendung sofort gültig?
→ **Seite 34**
- 3** Was ist ein Mietspiegel? → **Seite 36**
- 4** Wann muss ich der Mieterhöhung zustimmen?
→ **Seite 34, 38**
- 5** Was bedeuten Jahressperrfrist und Kappungsgrenze?
→ **Seite 34, 38**
- 6** Gilt die Mietpreisbremse auch für Mietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch und/oder möblierte Wohnungen?
→ **Seite 41**

Die Mieterhöhung

Plötzlich ist sie da: die Mieterhöhung. Doch ein Vermieter darf nicht beliebig die Miete erhöhen, er muss Argumente haben. Und auch dann ist er an gesetzliche Vorgaben gebunden.

Für bestehende Mietverhältnisse ist gesetzlich geregelt, wann, wie oft und wie umfangreich die Miete angehoben werden darf. Haben Mieter und Vermieter einen sogenannten Indexmietvertrag oder Staffelmietvertrag abgeschlossen (→ **Seite 14**) – Muster eines Staffel- und eines Indexmietvertrags (→ **Seiten F-29 und F-39**) –, sind regelmäßige Preissteigerungen fest vereinbart. Bei allen anderen Mietverträgen aber sind Mieterhöhungen immer nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich, es sei denn, der Vermieter führt Modernisierungsmaßnahmen durch (→ **Seite 68**).

Die ortsübliche Vergleichsmiete

Voraussetzung für eine Mieterhöhung auf die **ortsübliche Vergleichsmiete** ist, dass die bisher vom Mieter gezahlte Miete unter der Durchschnittsmiete für vergleichbare Wohnungen am Wohnort liegt. Entscheidend ist dabei nicht die Markt- oder Angebotsmiete – das ist die Miete, die in Wohnungsangeboten, Anzeigen oder Internetportalen genannt wird, wenn eine Wohnung neu angemietet werden soll. Entscheidend ist die Miete, die in bestehenden Mietverhältnissen gezahlt wird – die Miete, die vor Ort für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, in den letzten sechs Jahren vereinbart

wurde oder sich in dieser Zeit durch Mieterhöhungen ergeben hat.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist somit ein repräsentativer Querschnitt der Mietpreise, die für die jeweiligen Wohnungskategorien gezahlt werden. Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung gibt es 715 **Mietspiegel** mit Werten der ortsüblichen Vergleichsmiete für 1.391 Kommunen. 930 Kommunen greifen auf einfache und 461 auf qualifizierte Mietspiegel zurück.

Form und Frist

Für die **Mieterhöhungserklärung des Vermieters** gilt „Textform“. Das bedeutet, dass die Mieterhöhung **schriftlich** abgefasst sein muss. Sie kann – muss aber nicht – vom Vermieter persönlich unterschrieben sein. Eine Faksimileunterschrift oder eine maschinelle Unterschrift, ein „gez. Müller“, reichen aus. Klar muss aber sein, wer Absender der Mieterhöhung ist.

Der Vermieter kann die Mieterhöhungserklärung dem Mieter persönlich übergeben, er kann sie per Post schicken oder per Fax beziehungsweise E-Mail, zumindest dann, wenn die Mietvertragsparteien auch sonst auf diesem Weg miteinander kommunizieren. **Mündliche Mieterhöhungen sind dagegen unwirksam.**

§ URTEIL

TEXTFORM

Für Mieterhöhungen, zum Beispiel auf die ortsübliche Vergleichsmiete, reicht „Textform“ aus. Die eigenhändige Unterschrift ist nicht mehr zwingend erforderlich. Es reicht aus, wenn die Erklärung lesbar, die Person des Absenders angegeben und der Abschluss der Erklärung erkennbar ist. Stammt die Mieterhöhung in Textform von einer juristischen Person (GmbH oder Aktiengesellschaft), ist es nicht erforderlich, den für die Gesellschaft tätig gewordenen Mitarbeiter namentlich zu nennen. Es genügt die Angabe des Namens der juristischen Person (BGH, Az. VIII ZR 72/14).

Die Mieterhöhungserklärung muss von allen Vermietern, gegebenenfalls also von beiden Ehepartnern, an alle Mieter, die den Mietvertrag unterschrieben haben, gerichtet sein. Bevollmächtigt der Vermieter zum Beispiel einen Rechtsanwalt, seine Hausverwaltung oder den Eigentümerversammlung mit der Abgabe der Mieterhöhung, muss der Mieterhöhungserklärung dieses Dritten die **Originalvollmacht des Vermieters** beigelegt sein. Die Vollmacht ist allenfalls dann entbehrlich, wenn der Mieter die Bevollmächtigung kennt und seit Jahren weiß, dass alle Mietvertragsangelegenheiten, auch Mieterhöhungen, zum Beispiel von der Hausverwaltung abgewickelt werden.

Ist die Originalvollmacht nicht beigelegt, kann der Mieter die Mieterhöhungserklärung zurückweisen, sie ist unwirksam. Die Zurückweisung muss aber innerhalb von 14 Tagen erfolgen, sonst gilt die Bevollmächtigung als akzeptiert.

Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete kann der Vermieter nicht einseitig anordnen oder vorgeben. **Die Mieterhöhung wird nur wirksam, wenn der Mieter zustimmt.** Der Vermieter muss auf dieses Zustimmungsverfahren und entsprechende Fristen hinweisen (→ [Seite 38](#)).

Außerdem muss der Vermieter

- die Jahressperrfrist einhalten,
- die Mieterhöhung begründen und
- die Kappungsgrenze beachten.

Die Jahressperrfrist

Der Vermieter darf Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht so oft fordern, wie er will. Die **gesetzlich vorgegebene Jahressperrfrist** bestimmt, dass ein Mieter frühestens zwölf Monate nach Abschluss des Mietvertrags eine Mieterhöhung bekommen darf. Zwischen den einzelnen Mieterhöhungen müssen immer **mindestens zwölf Monate** liegen.

▶ BEISPIEL

Hat das Mietverhältnis im November 2025 begonnen, darf der Vermieter frühestens im November 2026 eine Mieterhöhung schicken. Die kann dann unter Berücksichtigung der Überlegungs- und Zustimmungsfrist des Mieters (→ [Seite 38](#)) frühestens zum 1. Februar 2027 wirksam werden.

Eine vorher verschickte Mieterhöhung, die die Jahressperrfrist nicht berücksichtigt, ist unwirksam. Mieter müssen hierauf nicht reagieren. Der Vermieter muss nach Ablauf der Jahressperrfrist eine neue Mieterhöhung schicken.

Die Begründung der Mieterhöhung

Der Vermieter kann die Mieterhöhung nicht mit allgemeinen Preissteigerungen, gestiegenen Handwerkerrechnungen oder damit begründen, dass er die Miete seit „ewigen Zeiten“ nicht mehr erhöht hat. Er kann nur fordern, dass die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete, das heißt auf die Miete angehoben wird, die vor Ort für vergleichbare Wohnungen heute schon bezahlt wird. Um die Ortsüblichkeit der geforderten Miete zu belegen, hat der Vermieter nach dem Gesetz vier Begründungsmöglichkeiten.

Mietdatenbank: Theoretisch kann der Vermieter die Auskunft einer Mietdatenbank einholen, die von der Gemeinde oder den örtlichen Eigentümer- und Mietervereinen geführt wird. Zurzeit existieren aber keine entsprechenden Mietdatenbanken, sodass diese Begründungsvariante in der Praxis entfällt.

Sachverständigengutachten: Dass ein Sachverständiger vom Vermieter eingeschaltet und beauftragt wird, die ortsübliche Vergleichsmiete für die Mietwohnung zu ermitteln, kommt eher selten vor. Grund hierfür ist, dass ein Sachver-

ständigengutachten relativ teuer ist und der Vermieter es bezahlen muss.

Wenn der Vermieter diese Begründungsmöglichkeit wählt, muss das Sachverständigengutachten der Mieterhöhungserklärung in vollem Wortlaut beigefügt werden. Das Gutachten muss von einem qualifizierten Sachverständigen erstellt werden, der für ein Fachgebiet öffentlich bestellt und vereidigt sein muss, in dem es zumindest auch um Mietpreisbewertungen geht. Gutachten und Expertisen der Hausbank oder eines Maklers reichen nicht aus.

Das Sachverständigengutachten muss begründet und nachvollziehbar die begutachtete Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. Es reicht aus, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet werden kann. Eine vorherige Besichtigung der Wohnung ist nicht erforderlich. Der Sachverständige kann seine Informationen über die Wohnung auch auf anderem Weg erhalten haben.

Vergleichswohnungen: Für den Vermieter einfach, für den Mieter oft problematisch ist das Begründungsmittel „Vergleichswohnungen“. Dabei muss der Vermieter mindestens drei Wohnungen nennen, in denen heute schon so viel Miete gezahlt wird, wie er mit seiner Mieterhöhung jetzt fordert. Dabei kann sich der Vermieter Wohnungen aussuchen, die besonders teuer sind. Die Wohnungen können auch aus dem eigenen Wohnungsbestand des Vermieters stammen. Letztlich haben die Mieten der drei Vergleichswohnungen mit der tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmiete nur wenig oder nichts zu tun. Als formale Begründung für eine Mieterhöhung reichen sie aber aus.

Der Vermieter muss im Mieterhöhungsschreiben die angegebenen Vergleichswohnungen genau

§ URTEIL

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Begründet der Vermieter die Mieterhöhung mit einem Sachverständigengutachten, muss er das Gutachten seinem Mieterhöhungsverlangen beilegen. Der Sachverständige muss im Gutachten eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen (BGH, Az. VIII ZR 69/15).

beschreiben, Adresse, Geschoss und Quadratmeterpreis sowie gegebenenfalls den Namen des Wohnungsinhabers angeben. Die Vergleichswohnungen müssen nicht „identisch“ mit der Wohnung sein, für die der Vermieter die Miete erhöhen will. Insbesondere müssen die Vergleichswohnungen nicht gleich groß sein. Entscheidend ist in erster Linie der Quadratmeterpreis. Allerdings fällt bei gravierenden Unterschieden die Vergleichbarkeit weg. So ist die 70 Quadratmeter große Standardwohnung nicht mit einem hochpreisigen Appartement vergleichbar. Wohnungen mit Zentralheizung können nicht zur Begründung einer Mieterhöhung für eine Wohnung mit Ofenheizung herangezogen werden.

Begründet der Vermieter die Mieterhöhung mit der Miete von mindestens drei Vergleichswohnungen, kann er nur die Miete fordern, die für die günstigste dieser Vergleichswohnungen gezahlt wird. Er darf also keinen Durchschnittswert der Vergleichswohnungen bilden und diesen dann seiner Mieterhöhung zugrunde legen.

Mietspiegel: Das beste, zuverlässigste und transparenteste Begründungsmittel sind Mietspiegel. Das sind Preisübersichten über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder der nach Landesrecht zuständigen Behörde selbst erstellt oder gemeinsam von den Eigentümer- und Mietervereinen erarbeitet wurden.

Es gibt einfache und qualifizierte Mietspiegel. Im Sommer 2022 sind ein Mietspiegelreformgesetz und eine Mietspiegelverordnung in Kraft getreten. Offene Rechtsfragen, Auslegungsprobleme und Verfahrensfragen zur Erstellung von Mietspiegeln wurden geklärt. Unter anderem bestimmt das Mietspiegelreformgesetz, dass Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet sind, einen Mietspiegel zu erstellen. Ein erstmalig erstellter einfacher Mietspiegel musste

bis spätestens 1. Januar 2023 veröffentlicht werden, ein qualifizierter Mietspiegel zum 1. Januar 2024.

Preisübersichten von Finanzämtern, Maklerverbänden, Geldinstituten oder Immobilienportalen sind keine Mietspiegel und können nicht zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden.

§ URTEIL

VERGLEICHBARKEIT VON MIETSPIEGELN

Gibt es vor Ort keinen Mietspiegel, kann ein Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Nachbargemeinde stützen (BGH, Az. VIII ZR 413/12). Gegen eine Vergleichbarkeit von zwei Gemeinden sprechen aber ein großer Unterschied bei der Einwohnerzahl, Unterschiede bei Einrichtungen der Grundversorgung, wie Kinos und Theater, und bei der Infrastruktur, U- und S-Bahn (BGH, Az. VIII ZR 255/18).

§ URTEIL

STICHTAGSZUSCHLAG MÖGLICH

Wenn zwischen dem Erhebungsstichtag des Mietspiegels und dem Zugang der Mieterhöhung des Vermieters eine ungewöhnliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete festzustellen ist, kann das Gericht auf die Mietspiegelwerte einen sogenannten Stichtagszuschlag vornehmen (BGH, Az. VIII ZR 295/15).

„Sind Mieterhöhungen immer nur nach den Regeln des Vergleichsmietenvorgfahrens möglich?“

Nein, theoretisch können sich Vermieter und Mieter auch per Handschlag auf eine höhere Miete verständigen. Die gesetzlichen Regelungen zur Vergleichs-, Staffel- oder Indexmiete schützen Mieter aber vor überzogenen Vermieterforderungen oder einseitigen beziehungsweise willkürlichen Vorgaben und Vertragsänderungen.

Will der Vermieter die Mieterhöhung mit einem Mietspiegel begründen, muss er die Mieterwohnung unter Berücksichtigung des Baujahrs des Hauses, der Wohnungsgröße, der Wohnungsausstattung, der Wohnlage, gegebenenfalls einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, einem bestimmten Mietspiegelfeld zuordnen.

Häufig nennt der Mietspiegel in dem jeweiligen Mietspiegelfeld **Mietpreisspannen**. Dann darf der Vermieter den oberen Wert der Preisspanne bei der Begründung seiner Mieterhöhung angeben. Sieht das Mietspiegelfeld einen Preis von 6 bis 8 Euro pro Quadratmeter vor, kann der Vermieter also eine Erhöhung auf 8 Euro fordern. Das ist formal in Ordnung. Ob das dann aber tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete ist oder nicht eher der Mittelwert von 7 Euro pro Quadratmeter, ist eine Frage der inhaltlichen Richtigkeit, der Begründetheit der Vermieterforderung und muss notfalls, wenn sich Mieter und Vermieter nicht einig sind, von einem Gericht entschieden werden.

Neben den „normalen“ oder „einfachen“ Mietspiegeln gibt es auch die **qualifizierten Mietspiegel**. Sie werden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, das heißt auf einer repräsentativen Datenbasis und aufgrund einer methodischen Auswertung, von spezialisierten Instituten erstellt. Die qualifizierten Mietspiegel

müssen von der Stadt oder von den Interessenvertretern der Mieter und Eigentümer vor Ort anerkannt worden sein. Es gibt hier eine Vermutungsregelung, wonach der qualifizierte Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen genügt, wenn er den Anforderungen der Mietspiegelverordnung entspricht.

Im Unterschied zu einem einfachen Mietspiegel kommt dem qualifizierten Mietspiegel in einem möglichen Gerichtsverfahren eine besondere Bedeutung zu. Hier wird vermutet, dass der qualifizierte Mietspiegel tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegelt. Der qualifizierte Mietspiegel ist damit nicht nur ein formal mögliches Begründungsmittel für die Mieterhöhung, wie zum Beispiel die Vergleichswohnungen, er gibt in aller Regel auch Auskunft darüber, wie hoch tatsächlich die Vergleichsmiete ist.

Existiert vor Ort ein qualifizierter Mietspiegel, kann der Vermieter trotzdem seine Mieterhöhung auch mit einem der anderen oben genannten Varianten, zum Beispiel Vergleichswohnungen oder einem Sachverständigengutachten, begründen. Er muss aber auch in diesen Fällen die maßgeblichen Preise aus dem qualifizierten Mietspiegel mit angeben. So kann der Mieter einordnen, inwieweit das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters der tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.

Qualifizierte Mietspiegel müssen alle zwei Jahre fortgeschrieben und so der aktuellen Mietpreisentwicklung angepasst werden. Alle vier Jahre müssen sie neu erstellt werden, muss eine neue Datenerhebung erfolgen. Geschieht dies nicht, verliert der Mietspiegel das Gütesiegel „qualifiziert“, er kann aber als einfacher Mietspiegel weiter genutzt werden.

Der einfache oder qualifizierte Mietspiegel muss dem Mieterhöhungsschreiben des Vermieters beigelegt sein. Anders, wenn der Mietspiegel allgemein zugänglich ist, wenn er im Amtsblatt der Kommune veröffentlicht wurde, beim Mieterverein erhältlich ist oder im Internet steht. Die Mietspiegelverordnung bestimmt jetzt, dass einfache und qualifizierte Mietspiegel kostenfrei im Internet zu veröffentlichen sind. Für Mietspiegel in gedruckter Form kann ein Entgelt gefordert werden. Dann muss der Vermieter im Mieterhöhungsschreiben nur klar und eindeutig angeben, in welches Mietspiegelfeld die Wohnung eingeordnet ist.

Die Kappungsgrenze

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die absolute Obergrenze für entsprechende Mieterhöhungen des Vermieters. Es gibt aber noch eine zweite

Obergrenze, die sogenannte Kappungsgrenze.

Liegt die derzeitige Miete deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, darf der Vermieter die Miete nicht „auf einen Schlag“ auf das Vergleichsmietenniveau heben. Er darf die Miete **innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 Prozent** anheben.

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gilt meistens sogar eine Kappungsgrenze von 15 Prozent. Dann hätte der Vermieter in dem unten links genannten Beispiel die Miete nur auf 6,90 Euro pro Quadratmeter anheben dürfen.

Voraussetzung ist, dass das jeweilige Bundesland Städte festgelegt hat, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders stark gefährdet ist. Hier greift dann die 15-Prozent-Kappungsgrenze, zurzeit in 13 Bundesländern und mehr als 532 Städten und Gemeinden: [mieterbund.de](https://www.mieterbund.de)

BEISPIEL

Der Vermieter verlangt ab 1. Oktober 2026 eine Miete von 8 Euro pro Quadratmeter. Das ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Aber vor drei Jahren, das heißt am 1. Oktober 2023, zahlte der Mieter 6 Euro pro Quadratmeter Miete. Das hat zur Konsequenz, dass der Vermieter die Miete jetzt nur auf 7,20 Euro erhöhen darf (20 Prozent Kappungsgrenze) und nicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 8 Euro pro Quadratmeter.

→ **WICHTIG** Die Kappungsgrenze darf nicht dahin gehend missverstanden werden, dass der Vermieter dadurch das Recht erhält, alle drei Jahre die Miete um 20 oder 15 Prozent zu erhöhen. Die Kappungsgrenze schützt Mieter vor heftigen Mietpreissprüngen. Mieten, die deutlich unter der Vergleichsmiete liegen, dürfen nur schrittweise auf deren Niveau angehoben werden. Die Vergleichsmiete bleibt nach wie vor die entscheidende Obergrenze für Mieterhöhungen.

Das Zustimmungsverfahren

Mieterhöhungen auf die Vergleichsmiete darf der Vermieter nicht einseitig festlegen oder einfach

▶ BEISPIEL

Der Mieter erhält die Mieterhöhung im Januar. Dann läuft die Zustimmungsfrist Ende März ab – egal, ob die Mieterhöhung Anfang oder Ende Januar beim Mieter eingetroffen ist. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu, dann wird sie ab April wirksam.

vorgeben. Voraussetzung, dass die Mieterhöhung wirksam wird, ist die Zustimmung des Mieters. Allerdings steht es nicht in dessen Belieben, ob er zustimmt oder nicht. Ist die Mieterhöhung formal in Ordnung und sachlich begründet, muss er zustimmen. Um dies abzuklären, hat der Mieter Zeit, die Mieterhöhung des Vermieters sorgfältig zu prüfen. Nach dem Gesetz hat er eine Überlegungs- oder Zustimmungsfrist von zwei bis drei Monaten. Die Zustimmungsfrist beginnt an dem Tag, an dem der Mieter die Mieterhöhung erhalten hat. Sie läuft den Rest des Monats und die beiden darauffolgenden Monate.

Stimmt der Mieter nicht zu, muss der Vermieter vor Gericht auf Zustimmung zur Mieterhöhung klagen, wenn er seine Mieterhöhung durchsetzen will. Spätestens drei Monate nach Ablauf der Überlegungsfrist muss er die Klage erhoben haben. Verpasst er diese Frist, ist die Mieterhöhung „vom Tisch“. Der Vermieter kann dann höchstens eine neue Mieterhöhung schicken, und alle Fristen des Zustimmungsverfahrens beginnen von Neuem.

Hat der Vermieter aber rechtzeitig Klage erhoben, entscheidet das Gericht, ob die Mieterhöhung formal und sachlich in Ordnung ist. Das Gericht kann bei seiner Entscheidung einen qualifizierten oder auch einen einfachen Mietspiegel als Erkenntnisquelle nutzen. Die ortsübliche

Vergleichsmiete kann aber auch durch einen Sachverständigen auf Grundlage eines einfachen Mietspiegels und der Heranziehung von Vergleichswohnungen ermittelt werden (BGH, Az. VIII ZR 223/21). Ist die Mieterhöhung in Ordnung, wird der Mieter zur Zahlung der erhöhten Miete verurteilt, und zwar rückwirkend ab dem Monat, der auf das Ende der Überlegungsfrist folgte. Der Mieter muss dann die zwischenzeitlich eingetretenen Mietrückstände nachzahlen (BGH, Az. VIII ZR 204/10). Die Kosten des **Mieterhöhungsverfahrens** trägt derjenige, der den Prozess verliert.

Damit es gar nicht erst so weit kommt, sollten Mieter die Mieterhöhung während der Überlegungsfrist „auf Herz und Nieren“ überprüfen, anhand der Checkliste zur Mieterhöhung (**→ Seite F-59**), und im Zweifel den örtlichen Mieterverein einschalten.

Abzuklären ist, ob die Vergleichsmietererhöhung wegen der Vereinbarung eines Staffe-

§ URTEIL

WOHNFLÄCHE IM MIETERHÖHUNGSVERFAHREN

Der Vermieter, der eine Mieterhöhung verlangt, trägt die Darlegungs- und Beweislast auch für die angegebene Wohnfläche. Hält der Mieter diese Angaben für falsch, muss er erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgeht, warum er die Wohnflächenangaben des Vermieters für falsch hält (BGH, Az. VIII ZR 181/16). Dem Mieter sei es möglich und zumutbar, die Wohnfläche der gemieteten Wohnung überschlägig zu vermessen und gegebenenfalls abweichende Flächenwerte vorzutragen.

Stichwortverzeichnis



A

Ablöse 30
 Abriss 129 f.
 Abstand 30
 Aufzug 49, 65, 80, 82 f.
 Auszug 15, 74 ff., 92, 95 ff.

B

Balkon 16, 80, 84, 86, 95, 105 f.
 Balkonkraftwerk 20, 75
 Bankbürgschaft 26
 Barrierefreiheit 75
 Beleuchtung 50, 61, 80
 Besuch 106
 Betriebskosten 28, 47 ff.
 – Abrechnung 47 ff.
 – Fristen 56 f.
 – kalte 52
 – Verteilerschlüssel 52
 – Vorauszahlung 18, 53
 – warme 51
 Briefkasten 108

E

Eigenbedarf 124 ff., 131, 133, 138
 Einbruchschutz 75
 Einliegerwohnung 122, 133 f.
 Elektromobilität 75
 Elektroversorgung 81
 Energieeinsparung 66 f.
 Entwässerungskosten 48 f.

F

Fahrrad 106
 Ferienwohnung 107
 Feste und Feiern 80, 105 f.

G

Garten 15, 21, 49 f.
 Gebäudeenergiegesetz 61 f., 67
 Gebrauchswerterhöhung 61 f.
 Gesundheitsgefährdung,
 fristlose Kündigung
 wegen 92, 117
 Grillen 105
 Grundsteuer 48
 Grundsteuerbescheid 57

H

Härteeinwand 66 ff.
 Hausordnung 105 f.
 Haustiere 20 f.
 Hausverkauf 27
 Heizkosten 10, 16, 18, 45, 48 ff., 66, 69, 86
 Heizung 47, 52 f., 62 ff., 71, 83, 87, 117
 Hundegebell als
 Wohnungsmangel 80

I

Indexmietvertrag 33, 41, 69
 Individualvereinbarung 19, 27, 111
 Instandsetzung 20, 61, 64, 71
 Investition 74 ff.

J

Jahressperrfrist 34, 40

K

Kappungsgrenze 38, 70
 Kinderwagen 105
 Kleinreparaturen 100 ff.
 Kleinreparaturklausel 101 f.

Kündigung 111 ff.

– außerordentliche 67 f.
 – bei Tod des Mieters 114

Kündigung, fristlose

– des Mieters 79, 91 f., 117 f.
 – des Vermieters 87, 133

Kündigungsausschluss 18 f., 67, 111 f.

Kündigungsfrist,
 gesetzliche 111

Kündigungsrecht 67, 91 f., 113 f.

Kündigungsschreiben 112
 – Form 112
 – Fristen 112
 – Zustellung 112 f.

Kündigungssperrfrist bei
 Umwandlung 138

Kündigungsverzicht 18 f., 111 ff.

L

Lärm 17, 66, 80, 83, 85, 108, 117, 131

Leistungsverweigerungs-
 recht 89

M

Maklerprovision 28 f., 92, 128

Mängelanzeige 82 f.

Mietaufhebungsvertrag 118

Miete

– Höhe 16, 44
 – Kündigung wegen Zah-
 lungsverzug 39, 87, 130 f.,
 136 f.
 – Zahlungsweise 25, 135
 – Zusammensetzung 16 f.,
 86

Mieterhöhung 33 ff., 42, 70
 – Fristen 33, 38 f.
 Mieterkündigung 111 ff.
 – Form und Frist 112 f.
 – Sonderkündigungsrechte 113 f.
 Mietermodernisierung 74 ff.
 Mieterpflichten 101 ff.
 Mieterrechte 16, 101 ff.
 Mieterwechsel 41, 136
 Mietgegenstand 15 f.
 Mietkaution 25 f., 118
 Mietminderung 20, 68, 82 ff.
 – Berechnung 86
 – Gründe 79 f., 83
 – Mängelanzeige 82 f.
 – nicht möglich 84 f.
 Mietpreisbremse 17, 41 ff.
 Mietschulden 135
 Mietspiegel 33, 36 ff.
 Mietvertrag 13, 111 f.
 – befristeter 19
 – Index- 14, 19, 33, 40 ff., 69
 – mündlicher 13
 – schriftlicher 13 f., 81
 – Staffel- 14, 33, 44, 69, 112
 – unbefristeter 18 f., 41, 111 ff.
 – Zeit- 14, 19, 113, 121, 135
 Modernisierung 61 ff., 72 f.
 – Ankündigungspflicht des Vermieters 64 f.
 – energetische 61, 84
 – GEG 62, 73
 – Härteeinwand 66 ff.
 – Wärmepumpe 73
 Modernisierungsmaßnahmen 61 ff.
 Modernisierungsvereinbarung 20, 61, 72, 76
 Möblierung 42
 Musizieren in der Wohnung 80, 105

N

Nachmieter 19, 30, 114 ff.
 Nebenkosten → Betriebskosten
 Neubau 41, 43, 130
 Nutzungsentschädigung 123

R

Rauchen 107
 Rauchwarnmelder 63
 Renovierung 96 ff.
 Renovierungskosten 70, 92, 96 ff.
 – Rückzahlung 99
 Reparaturanspruch 88 f.
 Rückbau 61, 74

S

Sachverständiger 35
 Sanierung 130
 Schadensersatz 68, 79, 90, 118, 128 f., 138
 Schimmelpilz 80, 85, 92, 117
 Schönheitsreparaturen 95 ff.
 Schornsteinreinigung 50
 Schufa-Auskunft 29
 Selbstbeseitigungsrecht
 – in Notfällen 91
 Serviceentgelt 28
 Sonderkonto 25
 Sonderkündigungsrecht 113, 116, 133 f.
 Sozialklausel 121 f., 132 ff.
 – Form und Frist 133
 Staffelmietvertrag 14, 33, 43 f., 69, 112
 Straßenreinigung 49

T

Teilkündigung 134 f.

U

Umwandlung 137 ff.
 unrenoviert 95 f.
 Untervermietung 15, 106 f., 116

V

Vergleichsmiete 16, 33 ff., 37 ff., 41 ff., 73, 114
 Verkauf 27, 121, 129, 137 ff.
 Vermieterkündigung 121 ff.
 – besondere Kündigungsrechte 133 ff.
 – Form und Frist 121
 – Widerspruchsrecht des Mieters 132 ff.
 Vermietermodernisierung 61 ff.
 Verteilerschlüssel 48, 52
 Verwertungskündigung 129 f.
 Vorauszahlungen 18, 53, 57
 Vorkaufsrecht 121, 138
 vorübergehender Gebrauch 42

W

Warmwasser 52, 54
 – Kosten 48
 Wasserversorgung 48
 Wechsel des Vermieters 27, 137 f.
 Wohnfläche 15 f., 39 f., 52 ff., 80, 86, 92, 117
 Wohngemeinschaft 15
 Wohnungsbesichtigung 29, 115
 Wohnungsmängel 20, 79 ff.
 – Verjährung 88
 Wohnungsschlüssel 22, 108

Z

Zurückbehaltungsrecht 25, 57, 79, 89
 Zusicherung 81
 Zustimmungsverfahren 38 f.
 Zwangsräumung 125
 Zwangsversteigerung 18, 26, 123
 Zweckentfremdung 107, 131
 Zweitwohnung 126, 128

Adressen der Verbraucherzentralen



Verbraucherzentrale Baden-Württemberg e. V.

Paulinenstraße 47
70178 Stuttgart
T 0711 669-110

verbraucherzentrale-bawue.de

Verbraucherzentrale Hessen e. V.

Große Friedberger Straße 13–17
60313 Frankfurt/Main
T 069 972010-900

verbraucherzentrale-hessen.de

Verbraucherzentrale Sachsen e. V.

Katharinenstraße 17
04109 Leipzig
T 0341 69629

verbraucherzentrale-sachsen.de

Verbraucherzentrale Bayern e. V.

Mozartstraße 9
80336 München
T 089 5527940

verbraucherzentrale-bayern.de

Verbraucherzentrale Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Erich-Schlesinger-Straße 35
18059 Rostock
T 0381 20870-50

verbraucherzentrale-mv.eu

Verbraucherzentrale Sachsen-Anhalt e. V.

Steinbockgasse 1
06108 Halle
T 0345 2980-329

verbraucherzentrale-sachsen-anhalt.de

Verbraucherzentrale Berlin e. V.

Ordensmeisterstraße 15-16
12099 Berlin
T 030 214850

verbraucherzentrale-berlin.de

Verbraucherzentrale Niedersachsen e. V.

Herrenstraße 14
30159 Hannover
T 0511 911960

verbraucherzentrale-niedersachsen.de

Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e. V.

Hopfenstraße 29
24103 Kiel
T 0431 590990

verbraucherzentrale.sh

Verbraucherzentrale Brandenburg e. V.

Babelsberger Straße 12
14473 Potsdam
T 0331 298710

verbraucherzentrale-brandenburg.de

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V.

Helmholtzstraße 19
40215 Düsseldorf
T 0211 91380-1000

verbraucherzentrale.nrw

Verbraucherzentrale Thüringen e. V.

Eugen-Richter-Straße 45
99085 Erfurt
T 0361 555140

vzth.de

Verbraucherzentrale Bremen e. V.

Altenweg 4
28195 Bremen
T 0421 160777

verbraucherzentrale-bremen.de

Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e. V.

Seppel-Glückert-Passage 10
55116 Mainz
T 06131 28480

verbraucherzentrale-rlp.de

Verbraucherzentrale Bundesverband e. V.

Rudi-Dutschke-Straße 17
10969 Berlin
T 030 258000

vzbv.de

Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

Kirchenallee 22
20099 Hamburg
T 040 248320

vzhh.de

Verbraucherzentrale Saarland e. V.

Trierer Straße 22
66111 Saarbrücken
T 0681 500890

verbraucherzentrale-saarland.de