

Das Mieter- Handbuch

Mietvertrag

Nebenkosten

Modernisierung

Mieterhöhung

Mietminderung

Kündigung

ULRICH ROPERTZ

verbraucherzentrale

DMB 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 Beginn und Dauer des Mietverhältnisses
 - 19 Weitere Regelungen im Mietvertrag
 - 22 Gesetzliche Regelungen und unwirksame Klauseln
- 23 Kautiön, Provision, Abstand und Ablöse**
 - 24 Für den schnellen Einstieg
 - 25 Die Mietkautiön
 - 25 Barkautiön
 - 26 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
 - 40 Gesetzesänderung
 - 41 Die Mietpreisbremse
 - 41 Keine bundesweite Geltung
 - 42 Ausnahmen
 - 44 Wie müssen Mieter vorgehen?
 - 44 Berliner Mietendeckel
- 45 Betriebs- und Heizkosten**
 - 46 Für den schnellen Einstieg
 - 47 Die Betriebskosten
 - 47 Was sind Betriebskosten?
 - 51 Die Abrechnung
 - 52 Besonderheiten bei Heizung und Warmwasser
 - 54 Fristen
 - 55 Prüfung der Abrechnung
 - 56 Geplante Änderungen der Heizkostenverordnung
- 57 Modernisierung**
 - 58 Für den schnellen Einstieg
 - 59 Modernisierungsmaßnahmen
 - 59 Die Modernisierung durch den Vermieter
 - 66 Die Modernisierungs-Mieterhöhung
 - 69 Die Modernisierung durch den Mieter

73 Mängel, Reparaturen und Minderung

74 Für den schnellen Einstieg

75 Wohnungsmängel

75 Was sind Wohnungsmängel?

77 Zugesicherte Eigenschaften

78 Mietminderung

78 Kein Antrag erforderlich – Miete automatisch gemindert

78 Mängelanzeige

79 Grund und Ursache spielen keine Rolle

80 Mietminderung ausgeschlossen

81 Berechnung der Mietminderung

82 Durchführung der Mietminderung

82 Folgen und Risiken einer unberechtigten oder überhöhten Mietminderung

83 Erfüllungs- und Reparaturanspruch

84 Zurückbehaltungsrecht

85 Schadensersatz

86 Selbstbeseitigungsrecht in Notfällen

87 Kündigungsrecht

89 Schönheits- und Kleinreparaturen

90 Für den schnellen Einstieg

91 Schönheitsreparaturen

91 Was sind Schönheitsreparaturen?

91 Unrenovierte Wohnung angemietet?

92 Renovierte Wohnung angemietet?

93 Renovierung beim Auszug

95 Richtig renovieren

95 Bunte Wände und Fototapeten

96 Kleinreparaturen

97 Voraussetzungen für eine wirksame Kleinreparaturklausel

99 Rechte und Pflichten

100 Für den schnellen Einstieg

101 Mieterrechte – Mieterpflichten

105 Mieterkündigung

106 Für den schnellen Einstieg

107 Was Mieter bei ihrer Kündigung beachten sollten

107 Ausnahme: Kündigungsverzicht

108 Form und Frist der Mieterkündigung

109 Zeitmietvertrag

109 Sonderkündigungsrechte

110 Nachmieter

112 Untervermietung

112 Fristlose Kündigung des Mieters

114 Schadensersatz

114 Mietaufhebungsvertrag

Fortsetzung Inhalt →

115 Vermieterkündigung und Umwandlung

116 Für den schnellen Einstieg

117 Die Vermieterkündigung

117 Form und Frist der Vermieterkündigung

119 Die „klassische“ Vermieterkündigung
wegen eines berechtigten Interesses

124 Kündigung wegen Hinderung
angemessener wirtschaftlicher
Verwertung

127 Sonstige berechnigte Interessen

127 Die Sozialklausel

129 Besondere Kündigungsrechte

130 Fristlose Kündigung des Vermieters

133 Befristete Sonderregelung wegen Corona-
Pandemie

133 Umwandlung

133 Genehmigung erforderlich

134 Vorkaufsrecht

134 Kündigungssperrfrist

135 Stichwortverzeichnis, Adressen, Impressum

136 Stichwortverzeichnis

138 Adressen

139 Mietrechtsberatung

140 Impressum

Immer aktuell

Wir informieren Sie über wichtige Aktualisierungen zu diesem Ratgeber. Wenn sich zum Beispiel die Rechtslage ändert, neue Gesetze oder Verordnungen in Kraft treten, erfahren Sie das unter www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/aktualisierungsservice



Vertragsvordrucke, Checklisten, Mustervereinbarungen

- F-1 Mietverträge**
- F-3 Erläuterungen zu den Mietvertragsformularen
- F-7 Wohnungsmietvertrag
- F-19 Hausordnung
- F-23 Zeitmietvertrag
- F-35 Staffelmietvertrag
- F-47 Indexmietvertrag
- F-59 Checklisten, Musterabrechnungen**
- F-61 Erläuterungen zu den Checklisten und Musterabrechnungen
- F-67 Checkliste Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete
- F-69 Checkliste Modernisierungsmieterhöhung
- F-71 Musterabrechnung Heiz- und Warmwasserkosten
- F-75 Checkliste Heizkostenabrechnung
- F-77 Musterabrechnung „kalte“ Betriebskosten
- F-79 Checkliste „kalte“ Betriebskostenabrechnung
- F-81 Checkliste Mietminderung
- F-83 Sonstige Vereinbarungen**
- F-85 Erläuterungen zu den Sonstigen Vereinbarungen
- F-93 Wohnungsübergabeprotokoll
- F-95 Vereinbarung für eine Mietermodernisierung
- F-101 Vereinbarung für eine Vermietermodernisierung zur Energieeinsparung
- F-105 Musterformular Mietaufhebungsvertrag

Alle Formulare können Sie auch online ausfüllen und ausdrucken. Weitere Informationen dazu finden Sie bei den einzelnen Formularen.

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-35 und F-47**) –, 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 und ist deshalb berechtigt, die Miete zu erhöhen (→ **Seite 59**).

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 (neu seit 1. Januar 2020, bisher vier Jahre) 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. In über 500 Städten und Gemeinden können diese Durchschnittsmieten in sogenannten **Mietspiegeln** abgelesen werden.

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** – egal, ob im Treppenhaus zugerufen oder per Telefon mitgeteilt – **sind** dagegen **unwirksam**.

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 Eigentümerverein

§ 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).

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 2020 begonnen, darf der Vermieter frühestens im November 2021 eine Mieterhöhung schicken. Die kann dann unter Berücksichtigung der Überlegungs- und Zustimmungsfrist des Mieters (→ Seite 38) frühestens zum 1. Februar 2022 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 nachzuweisen, 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 Sachverständigengutachten relativ teuer ist und der Vermieter es bezahlen muss.

Wenn der Vermieter diese Begründungsmöglichkeit wählt, muss das Sachverständigengutachten der Mieterhöhungserklärung in vollem Wortlaut beigelegt 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 Exper-

tisen 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 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

§ 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).

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 und zuverlässigste, aber auch transparenteste Begründungsmittel sind Mietspiegel. Das sind Preisübersichten über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde selbst erstellt oder gemeinsam von den Eigentümer- und Mietervereinen erarbeitet wurden.

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

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 einigen, 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

§ 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

Bei Mieterhöhungen mit Mietspiegeln ist 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.

qualifizierten Mietspiegel müssen von der Stadt oder von den Interessenvertretern der Mieter und Eigentümer vor Ort anerkannt worden sein.

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 mitangeben. 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.

URTEIL

Mietspiegel

Der Vermieter muss seinem Mieterhöhungsschreiben auf die ortsübliche Vergleichsmiete keinen Mietspiegel beifügen. Voraussetzung ist, dass Mietspiegel allgemein zugänglich sind, zum Beispiel beim örtlichen Mieterverein angeboten werden (BGH, Az. VIII ZR 276/08).

Der einfache oder qualifizierte Mietspiegel muss dem Mieterhöhungsschreiben des Vermieters beifügt sein. Anders, wenn der Mietspiegel allgemein zugänglich ist, wenn er im Amtsblatt der Kommune veröffentlicht wurde, beim Mieterverein erhältlich ist oder im Internet steht. 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.

**BEISPIEL**

Der Vermieter verlangt ab 1. Oktober 2021 eine Miete von 8 Euro pro Quadratmeter. Das ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Aber vor drei Jahren, das heißt am 1. Oktober 2018, 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.

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gilt meistens sogar eine Kappungsgrenze von 15 Prozent. Dann hätte der Vermieter in dem oben 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 366 Städten:

www.mieterbund.de/politik/kappungsgrenze.html

→ **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 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 das Zustimmungsverfahren beginnt von Neuem.

 **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.

Hat der Vermieter aber rechtzeitig Klage erhoben, entscheidet das Gericht, ob die Mieterhöhung formal und sachlich in Ordnung ist. Wenn ja, 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. 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-67**), und im Zweifel den örtlichen Mieterverein einschalten.

 **URTEIL****Rückwirkend**

Verurteilt das Gericht den Mieter, die Mieterhöhung zu zahlen, muss er die erhöhte Miete rückwirkend von dem Zeitpunkt an zahlen, zu dem die vom Vermieter verlangte Mieterhöhung ursprünglich auch wirksam werden sollte (BGH, Az. VIII ZR 204/10).

Abzuklären ist, ob die Vergleichsmietenerhöhung wegen der Vereinbarung eines Staffel- oder Indexmietvertrags unzulässig ist, ob eine Mieterhöhung vertraglich ausgeschlossen ist, zum Beispiel bei einem Zeitmietvertrag, ob der Vermieter die formalen Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung eingehalten hat, ob er Kappungsgrenze und Jahressperrfrist beachtet und die Mieterhöhung ordnungsgemäß begründet hat, vor allem aber auch, ob die geforderte Miete tatsächlich der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht und ob die angegebene Wohnungsgröße im Mieterhöhungsschreiben richtig ist. Denn selbst wenn der Quadratmeterpreis der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht, kann die Mieterhöhung unzulässig hoch sein, wenn der Vermieter von einer zu großen Wohnfläche ausgegangen ist, also die Woh-

 **URTEIL****Wohnfläche im Mieterhöhungsverfahren**

Der Vermieter, der eine Mieterhöhung verlangt, trägt die Darlegungs- und Beweislast auch für die in Ansatz zu bringende tatsächliche Wohnfläche. Trägt der Vermieter im Mieterhöhungsschreiben eine bestimmte Wohnfläche vor, ist das zunächst ausreichend. Hält der Mieter diese Angaben für falsch, reicht es nicht aus, dass er die angegebene Wohnungsgröße einfach nur bestreitet.

Der Mieter muss 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.

§ URTEIL**Tatsächliche Wohnfläche entscheidend**

Der Bundesgerichtshof hat seine bisherige Rechtsprechung korrigiert. Für Wohnflächenabweichungen gilt nicht mehr generell eine 10-prozentige Toleranzgrenze. Bei Mieterhöhungen gilt die tatsächliche Wohnfläche – egal, welche Wohnungsgröße im Mietvertrag vereinbart ist, und egal, wie hoch die prozentuale Abweichung ist (BGH, Az. VIII ZR 266/14).

nung tatsächlich kleiner ist, als im Mieterhöhungsschreiben angegeben.

Je nach Ausgang der Prüfung kann der Mieterhöhung auch nur teilweise zugestimmt werden. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung von 80 Euro, kann der Mieter zustimmen, künftig zum Beispiel 50 Euro mehr zu zahlen. Vielfach wird der Vermieter diese **Teilzustimmung** akzeptieren – besser eine einvernehmliche Mieterhöhung mit dem Mieter, als vor Gericht zu prozessieren und das mit ungewissem Ausgang.

§ URTEIL**Zustimmung zur Mieterhöhung durch Zahlung**

Die Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete durch schlüssiges Verhalten, also Zahlung der geforderten Mieterhöhung, reicht aus. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf eine schriftliche Zustimmung, entschied der Bundesgerichtshof (BGH, Az. VIII ZB 74/16).

Akzeptiert der Vermieter die Teilzustimmung des Mieters nicht, muss er seine 80-Euro-Mieterhöhung einklagen beziehungsweise die Differenz, die im Vergleich zur Mieterzustimmung noch offensteht, also 30 Euro im Monat.

Für die Zustimmungserklärung des Mieters gibt es keine Formvorschrift. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf eine schriftliche Zustimmung. Der Mieter kann auch einfach die erhöhte Miete zahlen, dann hat er der Mieterhöhung durch schlüssiges Verhalten zugestimmt.

§ URTEIL**Kein Widerrufsrecht**

Hat der Mieter der Mieterhöhung zugestimmt, ist das bindend. Er kann seine Zustimmung nicht widerrufen. Das gesetzliche Widerrufsrecht für Verbraucher gilt nicht bei Mieterhöhungen auf die Vergleichsmiete (BGH, Az. VIII ZR 94/17).

Gesetzesänderung

Nachdem viele Jahre über ein Mietspiegelgesetz beziehungsweise -verordnung diskutiert worden war, hat sich die Bundesregierung im Juni 2021 auf eine Mietspiegelreform verständigt. Danach sollen alle Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern einen Mietspiegel aufstellen und die Rechtssicherheit qualifizierter Mietspiegel soll gestärkt werden. Soweit vor Ort ein qualifizierter Mietspiegel existiert, soll der Vermieter seine Mieterhöhung künftig nicht mehr mit Vergleichswohnungen begründen dürfen.

Stichwortverzeichnis



A

Ablöse 30
 Abriss 125 f.
 Abstand 30
 Aufzug 49, 60, 78
 Auszug 15, 71

B

Balkon 15 f., 60, 79, 85, 101 f.
 Bankbürgschaft 26
 Barkaution 25 f.
 Barrierefreiheit 71
 Beleuchtung 50, 60, 76
 Besuch 102
 Betriebskosten 15 ff., 27, 47 ff.
 – Abrechnung 15 f., 47 ff.,
 51 ff., 114
 – Fristen 53 f.
 – kalte 47 f., 50
 – Verteilerschlüssel 51
 – Vorauszahlung 17
 – warme 47 f., 50, 52 f.
 Briefkasten 104

C

Corona-Pandemie,
 Kündigungsschutz 133

E

Eigenbedarf 18, 119 ff., 128, 134
 Einbruchschutz 71
 Einliegerwohnung 18, 118, 129
 Elektromobilität 71
 Elektroversorgung 77
 Entwässerungskosten 49
 Erfüllungsanspruch 80, 83

F

Fahrrad 102
 Ferienwohnung 102
 Feste und Feiern 101

G

Garten 15, 21, 49 f.
 Gartenfläche 16
 Gebrauchswerterhöhung 60
 Gesundheitsgefährdung,
 fristlose Kündigung
 wegen 88, 113
 Grillen 101
 Grundsteuer 48
 Grundsteuerbescheid 55

H

Härteeinwand 63
 Hausordnung 101
 Haustierhaltung 20, 104
 Hausverkauf 27
 Heizkosten 21, 48 ff., 81, 104
 Heizung 36, 47 f., 52 f.,
 60 ff., 79
 Hundegebell als
 Wohnungsmangel 76

I

Indexmietvertrag 33, 42, 66
 Individualvereinbarung 18
 Instandsetzung 48, 59, 61, 64,
 67, 78
 Investition 42, 69 ff.

J

Jahressperrfrist 34, 39

K

Kappungsgrenze 34, 67 f.
 Kinderwagen 101
 Kleinreparaturen 96 ff.
 Kleinreparaturklausel 97 f.
 Kündigung 103, 107 f. 111, 130
 – außerordentliche 65
 – bei Tod des Mieters 110
 Kündigung, fristlose
 – des Mieters 16, 22, 75,
 87 f., 112 ff.
 – des Vermieters 82, 130 f.
 Kündigungsausschluss 17, 107 f.
 Kündigungsfrist, gesetzliche 107
 Kündigungsrecht 87 f., 129 f.
 Kündigungsschreiben 108
 – Form 108
 – Fristen 108
 – Zustellung 108 f.
 Kündigungssperrfrist bei
 Umwandlung 134
 Kündigungsverzicht 17 f., 107 ff.

L

Lärm 10, 17, 63, 65, 76, 79, 80,
 104, 113
 Leistungsverweigerungs-
 recht 84

M

Maklerprovision 28
 Mängelanzeige 78 f.
 Mietaufhebungsvertrag 114
 Miete
 – Höhe 16, 44
 – Kündigung wegen Zah-
 lungsverzug 82, 126, 131 ff.

- Zahlungsweise 131
- Zusammensetzung 16 f., 81
- Mietendeckel, Berlin 16, 44
- Mieterhöhung 33 ff., 66
 - Fristen 33
- Mieterkündigung 107 ff.
 - Form und Frist 108
 - Sonderkündigungsrechte 109
- Mietermodernisierung 69 ff.
- Mieterpflichten 101 ff.
- Mieterrechte 16, 101 ff.
- Mieterwechsel 41 f., 130
- Mietgegenstand 15
- Mietkaution 25 f., 114
- Mietminderung 65, 78 ff.
 - Berechnung 81 f.
 - Gründe 76 ff.
 - Mängelanzeige 78
 - nicht möglich 80 f.
- Mietpreisbremse 16, 41 f.
- Mietschulden 131
- Mietspiegel 33, 36 f.
- Mietvertrag 13, 107
 - befristeter 18
 - Index- 14, 33, 37, 39, 42, 66
 - mündlicher 13
 - schriftlicher 13 f.
 - Staffel- 14, 33, 37, 39, 43, 66, 108
 - unbefristeter 17, 107 ff.
 - Zeit- 14, 109
- Modernisierung 59 f., 67 f.
 - Ankündigung 61
 - Ankündigungspflicht des Vermieters 61
 - energetische 60
 - Härteeinwand 63
 - Mieterrechte 64
- Modernisierungsmaßnahmen 59

Modernisierungsvereinbarung 59, 69, 72
Musizieren in der Wohnung 101

N

Nachmieter 19, 30, 110 ff.
Nebenkosten → Betriebskosten
Neubau 41, 43, 126
Nutzungsentschädigung 119

R

Rauchen 103
Reinigung 49
Renovierung 93, 95
Renovierungskosten 67, 88, 92 ff.

- Rückzahlung 94 f.

Reparaturanspruch 83
Rückbau 59, 69 ff.

S

Sachverständiger 35
Sanierung 125
Schadensersatz 85 f., 114
Schimmelpilz 76, 81, 87 f., 113
Schönheitsreparaturen 91 f.
Schornsteinreinigung 49
Schufa-Auskunft 29
Selbstbeseitigungsrecht

- in Notfällen 86 f.

Serviceentgelt 28
Sonderkonto 25
Sonderkündigungsrecht 109
Sozialklausel 111 f., 127 f.

- Form und Frist 128

Staffelmietvertrag 14, 33, 43, 66, 108
Straßenreinigung 49

T

Teilkündigung 129 f.

U

Umwandlung 133 ff.
unrenoviert 91 f.
Untervermietung 15, 102, 112

V

Vergleichsmiete 16, 33 ff., 37
Verkauf 125
Vermieterkündigung 117 ff.

- besondere Kündigungsrechte 129
- Form und Frist 117
- Widerspruchsrecht des Mieters 117 f.

Vermietermodernisierung 59 ff.
Verteilerschlüssel 48, 51
Verwertungskündigung 125
Vorauszahlungen 17, 51
Vorkaufsrecht 117, 134

W

Warmwasser 52

- Kosten 48

Wasserversorgung 48
Wechsel des Vermieters 27, 133 f.
Wohnfläche 15 f., 39 f., 85, 113
Wohngemeinschaft 14 f.
Wohnungsbesichtigung 104
Wohnungsmängel 19, 75 f.

- Verjährung 83 f.

Wohnungsschlüssel 21, 104
Wohnungsübergabeprotokoll 92

Z

Zurückbehaltungsrecht 55, 75, 84 f.
Zusicherung 77
Zustimmungsverfahren 38
Zwangsräumung 121
Zwangsversteigerung 26, 118
Zweckentfremdung 102
Zweitwohnung 124