

1. Wohnungsbau und Finanzierung	4
Frei finanzierte Wohnung	4
Sozialwohnungen	4
2. Ortsübliche Vergleichsmiete	5
Vergleichsmiete als Obergrenze	5
Mieten der letzten 4 Jahre	7
Vergleichbarer Wohnraum	8
Wohnfläche entscheidend	8
3. Jahressperrfrist	11
Auch für ehemalige Sozialwohnungen	12
4. Kappungsgrenze	12
Kappungsgrenze bei Modernisierungs-	
förderung	13
Ehemalige Sozialwohnungen	14
Ausnahme: Fehlbelegung	14
5. Textform	15
Mehrheit von Mietern	17
6. Pflicht zur Begründung	17
Mietspiegel	19
Sachverständigengutachten	22
Vergleichswohnungen	23
Mietdatenbanken	26
7. Zustimmungverfahren	26
Zeit zur Prüfung	26
Zustimmung teilweise möglich	27
Was heißt Zustimmung?	28
Höhere Miete – ab wann?	29
Klage auf Zustimmung	29
Kündigung wegen Zahlungsverzugs?	30
Kosten des Mieterhöhungsprozesses	31
8. Mieterhöhung – Was ist sonst noch wichtig?	31
Sonderregelungen	31
Mieterhöhung nach Wegfall	
der Preisbindung	34
Einvernehmliche Mieterhöhung	34
Haustürgeschäfte	35
Mieterhöhung ausgeschlossen	36
Eigentümerwechsel	37
Mischmietverhältnisse	37
Sonderkündigungsrecht für Mieter	38
Miethöhe bei Neuvermietung	39
9. Modernisierung	39
Umlagefähige Kosten	40
Wirtschaftlich vernünftig?	41
Modernisierung und Reparatur	41
Fördermittel abziehen	42
Mieterhöhung ausgeschlossen	42
Erläuterungspflicht	42
Form und Frist der Mieterhöhung	43
Wie errechnet man die Mieterhöhung?	46

Berücksichtigung von öffentlichen Mitteln	46
Verbot der Mietpreisüberhöhung	47
10. Betriebskosten	48
Was sind Betriebskosten?	48
Betriebskosten-Ost	48
Wer muss Betriebskosten zahlen?	49
Jährliche Abrechnung	49
Pauschale	52
Bruttomiete	53
11. Kapitalkosten	53
12. Staffelmiete	54
Sonderkündigungsrecht	55
13. Indexmiete	56
Inhalt der Indexvereinbarung	56
Mieterhöhung	56
Altverträge	57
14. Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	57
Übliche Miete	58
Geringes Angebot	58
Wesentlichkeitsgrenze	59
Rückforderungsrecht	59
Mietwucher	60
15. Sozialwohnungen	60
Einkommensgrenze	61
Berechnung des Einkommens	61
Pauschaler Abzug	61
Frei- und Abzugsbeträge	61
Wohnungsgröße	62
WBS in Sonderfällen	63
Kostenmiete	63
Erhöhung der Kostenmiete	64
16. Vereinbarte Förderung	66
Einkommensorientierte Förderung	67
17. Soziale Wohnraumförderung	68
Höchstzulässige Miete	68
Mieterhöhungen eingeschränkt	68
Rat und Hilfe	
Wie finde ich den zuständigen	
Mieterverein?	U2
DMB Rechtsberatung	U3
Checklisten	32, 45
Abkürzungsverzeichnis	69
Impressum	69
Register	70
Bestellung	72