

# Inhalt

- 1. Graphische Darstellung zur Handhabung der Kappungsgrenze und als Ausgangspunkt zur Erklärung der Regelungstechnik in Abschnitt 2 ..... 1
- 2. Erklärung der Mechanik bzw. Regelungstechnik des § 558 BGB (früher § 2 MHG) für alle Mietspiegel und Begründungsmittel ..... 2
- 3. Checkliste Mieterhöhung nach §§ 558, 558a BGB..... 12
- 4. Mieterhöhungen auf der Basis des Potsdamer Mietspiegels 2024 ..... 16
  - 4.1 Überblick über Neuerungen ..... 16
  - 4.2 Die Spannenbildung..... 24
  - 4.3 Die Spanneneinordnung..... 27
- 5. Interner Übungs- und Berechnungsbogen für alle Mietspiegel und Begründungsmittel zur Mieterhöhung am Beispiel des Potsdamer Mietspiegels ..... 35
- 6. Mieterhöhung in Gemeinden ohne Mietspiegel und im Ein-, Zweifamilien- und Reihenhausbereich in Potsdam und in Gemeinden ohne Mietspiegel ..... 38
  - 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser ..... 38
  - 6.2 Begründung mit Vergleichswohnungen ..... 40
  - 6.3 Begründung durch Sachverständigengutachten ..... 41
- 7. Indexmiete..... 42
- 8. Mieterhöhungen und andere Mietspiegel in Brandenburg ..... 45
- 9. Mietspiegel und Mietpreisbremse, Neuvermietung..... 48
  - 9.1 In welchen Gebieten gilt die Mietpreisbremse? ..... 48
  - 9.2 Für welche Alt- und Neubauten gilt die Mietpreisgrenze? ..... 49
  - 9.3 Gilt die Mietpreisbremse auch für Altverträge, die vor dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse geschlossen wurden? ..... 49

9.4	Wird bei Neuvermietungen die letzte Bestandsmiete garantiert, oder muss sie auf 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt werden? .....	50
9.5	Welche Bedeutung hat die vorvertragliche Auskunft über die Vormiete? .....	50
9.6	Dürfen auf die Bestandsmiete noch Aufschläge erhoben werden? .....	51
9.7	Welchen Umfang muss die Information besitzen? .....	52
9.8	Gilt die Mietpreisbremse auch für Staffelmieten? .....	53
9.9	Gilt die Mietpreisbremse auch für Indexmieterhöhungen? .....	53
9.10	Welche Rechtsfolgen hat die Mietpreisbremse, wenn mehr als die zulässige Miete verlangt wird? .....	54
9.11	Ist es ratsam, im Neuvermietungsfall die Mietpreisbremse zu ignorieren und die nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage am Markt tatsächlich erzielbare, höhere Miete zu vereinbaren? .....	55
9.12	Prüfschema Mietpreisbremse: Gilt die 110-%-Grenze? .....	56
10.	Exkurs: Modernisierungsmieterhöhung .....	59
11.	Zusammenstellung von Standardproblemen im Frage-Antwort-System .....	62
1.	Ausnahmen bei preisfreiem Wohnraum .....	62
2.	Irrtümliche Vereinbarung einer Kostenmiete .....	62
3.	Welcher Mietspiegel .....	62
4.	Begründung mit veraltetem Mietspiegel .....	62
5.	Veraltete bzw. rechtswidrig mehrfach fortgeschriebene Mietspiegel .....	62
6.	Stichtagsdifferenz .....	63
7.	Kappungsgrenzenverordnung I (15 statt 20 %) .....	64
8.	Kappungsgrenzenverordnung II: Rechtswidrigkeit? .....	64
9.	Mietpreisbremse in Brandenburg .....	65
10.	Zeitmietvertrag .....	65
11.	Missglückte Staffelmiete .....	65
12.	Staffelmiete nach Ende des Förderzeitraums? .....	65
13.	Mieterhöhung und Rechtsstreit um die Höhe der Ausgangsmiete .....	66
14.	Mietermodernisierung I (Mieter schafft Ausstattungsmerkmale) .....	66
15.	Mietermodernisierung II („Mischinstallation“) .....	67
16.	Mietermodernisierung III .....	67
17.	Mietermodernisierung IV (Abgrenzung Vermieter-/Mieterleistung) .....	68
18.	Vermutungswirkung des Mietspiegels .....	68
19.	Indizwirkung des einfachen Mietspiegels .....	69

20. Schätzung der Einzelvergleichsmiete .....	69
21. Aktualisierung von Fall 20: Gutachten contra Mietspiegel .....	69
22. Mietpreisbremse und Mietspiegel .....	69
23. Aktualisierung von Fall 22: Mietpreisbremse mit Stichtagszuschlag .....	70
24. Mieterhöhung und Modernisierungsvereinbarung .....	70
25. Fehlende Wohnraumqualität i.S.d. Bauordnungsrechts .....	71
26. Mieterhöhung mit Typengutachten .....	71
27. Mietspiegel aus Nachbargemeinde I .....	71
28. Mietspiegel aus Nachbargemeinde II .....	71
29. Mietspiegel aus Nachbargemeinde III .....	72
30. Mietspiegel einer Nachbargemeinde IV .....	72
31. Mietspiegel einer Nachbargemeinde V .....	72
32. Spanneneinordnung im Umland mit Berliner Orientierungshilfe .....	73
33. Einfamilienhaus .....	73
34. Reihenhaushaus .....	73
35. Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand .....	73
36. Mietername falsch geschrieben .....	73
37. Hausverwaltung vergisst Angabe des Vermietersnamens .....	73
38. Mieterhöhung durch Erwerber im Veräußerungsfall .....	74
39. Ehegatten als Mieter .....	74
40. Erhöhungszeitpunkt nicht benannt .....	74
41. Zugang nach 18.00 Uhr .....	74
42. Verfrühtes Erhöhungsverlangen .....	74
43. Wartefrist durch Neueintritt .....	75
44. Gefährliche Teilzustimmung .....	75
45. Nachholen vergessener Angaben .....	75
46. Teilrücknahme des Erhöhungsverlangens und Wartefrist .....	75
47. Angabe von Mietspiegelfeld und Mietspanne .....	76
48. Angaben im Mieterhöhungsverlangen zur Spanneneinordnung .....	76
49. Baualtersklasse und behobene Kriegsschäden .....	76
50. „Russenkaserne“ .....	77
51. Mietermodernisierung: Spanne oder Feld? .....	77
52. Leere Mietspiegelfelder .....	77

53. Datenarme Mietspiegelfelder .....	77
54. Begründung der Einordnung ins Rasterfeld .....	77
55. Erhöhung über den Oberwert des Mietspiegels .....	78
56. Mietzinsspanne und Gutachten .....	78
57. Mieterhöhung mit drei Vergleichswohnungen aus eigenem Bestand .....	78
58. Wohnungsgröße .....	78
59. Bedingtes oder hilfsweises Mieterhöhungsverlangen .....	79
60. Zustimmung durch Zahlung .....	79
61. (Text-) Form der Zustimmung .....	79
62. Mängel der Mietsache .....	80
63. Gutachten contra Mietspiegel .....	80
64. Abgeschnittener Gutachterbeweis .....	80
65. Nun doch „Kombi-Beweis“ für Einzelvergleichsmiete mit Gutachten und Vergleichswohnungen .....	80
66. Mieterhöhung mit Gutachten und Zutrittsverweigerung .....	81
67. Gewerbliche Mitbenutzung – welche Regeln gelten? – gibt es einen Gewerbezuschlag auf den Mietspiegelwert? .....	81
68. Mieterwechsel .....	82
69. Fristende am Wochenende .....	82
70. Erhöhung einer inklusiven (Brutto-) Miete .....	82
71. Erhöhung einer Bruttowarmmiete .....	83
72. Erhöhung Bruttototalmiete bei Gewerbeanteil im Miethaus .....	83
73. Teilinklusive Miete .....	83
74. Erhöhung Bruttomiete mit Nettomietspiegel .....	83
75. Zustimmung zur Änderung der Mietstruktur .....	83
76. Änderung Mietstruktur .....	84
77. Vorratsvereinbarung zur Umstellung von Brutto- auf Nettomiete .....	84
78. Eine ungeeignete Vergleichswohnung zu viel .....	84
79. Aufgesattelt .....	84
80. Späte Rückübereignungsfälle .....	85
81. Indexmiete .....	85
82. Indexmiete Formulierung der Klausel .....	86
83. Sind die qualifizierten Mietspiegel für Berlin und Potsdam unwirksam? .....	86
84. Wohnwertbestimmende Merkmale zur Spanneneinordnung .....	87

85.	Mietpreisrüge durch Legal-Tech-Unternehmen („Internetportal“).....	90
86.	Mietpreisbremse für preisgebundene Wohnungen.....	90
87.	Angekettet.....	90
88.	Vergleichsmiete bei möblierter Vermietung.....	91
89.	Mieteraustausch mit Miethöhung contra Mietpreisbremse.....	91
90.	Bestandsschutz für „Staffel-Vormiete“ .....	91
91.	Bestandsschutz nur für jüngste Vormiete oder auch für Vor-Vormiete? .....	91
92.	Mieterhöhung ohne Mietpreisbremse?.....	92
93.	Umfassende Modernisierung und Mietpreisbremse .....	92
94.	Mietpreisbremse und Erstvermietung nach umfassender Modernisierung ..	92
95.	Mietpreisbremse und Gewerbezuschlag bei Teilflächen.....	93
96.	Mietpreisbremse bei teilgewerblicher Nutzung.....	93
97.	Auskunftspflicht und Mietpreisbremse .....	93
98.	Auskunftsanspruch auch, wenn Vermieter vergessen hat, sich auf Ausnahme- tatbestand zu berufen.....	94
99.	Bestandsgeschützte Vormiete und falsche Auskunft .....	94
100.	Auskunftsumfang bei umfassender Modernisierungsmaßnahme.....	94
101.	Auskunftsanspruch schon durch Benennung der Quadratmetermiete erfüllt? .....	94
102.	Bestandsgeschützte Vormiete und Auskunftspflicht.....	95
103.	Staffelmiete und Mietpreisbremse .....	95
104.	110-%-Schwelle mit Stichtagszuschlag .....	95
105.	Rückzahlungsanspruch des JobCenters .....	95
106.	Mietpreisbremse: Drittwiderklage als Bumerang? .....	95
107.	Gebührenstreitwert für Feststellung der höchstzulässigen Miete.....	96
108.	Klärung der Miethöhe im Wege des selbständigen Beweisverfahrens.....	96
109.	AG Neukölln contra BGH, spät entdeckter Irrtum, Mietpreisbremse in Berlin unwirksam wegen Veröffentlichungsmangel.....	96
110.	Plausible Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung genügt.....	97
111.	Modernisierungsmieterhöhung und Härteeinwand .....	97
12.	Fristenkalender für Mieterhöhung.....	98
13.	Musterformulare	
a)	Mieterhöhung mit dem Mietspiegel 2024 für Potsdam .....	99
b)	Mieterhöhung mit einem anderen Mietspiegel .....	101

c)	Musterschreiben Indexmiete.....	102
d)	Formularmuster Vergleichswohnungen/Sachverständigengutachten .....	104
14.	Wortlaut der §§ 556d bis 559b BGB.....	106
15.	Vollständiger Text des amtlichen Mietspiegels 2024 für Potsdam (Mietspiegeltabelle, Punktekatalog zur Spanneneinordnung und allen Angaben zur Ermittlung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einschließlich Definitionen-Katalog).....	115
	Kontaktdaten für Informationen und Beratung.....	130