

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.	Reihenhaus.....	73
35.	Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand	73
36.	Mietername falsch geschrieben	73
37.	Hausverwaltung vergisst Angabe des Vermieternamens	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 Ver- gleichswohnungen	80
66.	Mieterhöhung mit Gutachten und Zutrittsverweigerung.....	81
67.	Gewerbliche Mitbenutzung – welche Regeln gelten? – gibt es einen Gewer- bezuschlag 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 Bruttoinklusivmiete bei Gewerbeanteil im Miethaus.....	83
73.	Teilinklusivmiete.....	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 Ausnahmetatbestand 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: Drittewiderklage als Bumerang?	95
107.	Gebührenstreichwert 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 (Mietspiegelabelle, Punktekatalog zur Spanneneinordnung und allen Angaben zur Ermittlung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einschließlich Definitionen-Katalog)....	115
Kontaktdaten für Informationen und Beratung.....	130