

Inhaltsübersicht

Vorwort	1
1 Über die Miete und Mietzahlungen	9
1.1 Die Miete	9
1.1.1 Die Arten der Miete oder wie sich die Miete zusammensetzt	9
1.1.2 Die Betriebskosten	14
1.1.3 Die Miethöhe	16
1.2 Die Mietzahlung	17
1.2.1 Die Fälligkeit der Miete	17
1.2.2 Die Aufrechnung des Mieters	18
1.2.3 Das Zurückbehaltungsrecht des Mieters	19
1.2.4 Der Zahlungsverzug	22
1.3 Die Kündigung	23
1.4 Der Schadensersatz	24
1.5 Die Verjährung der Mietforderung	24
1.5.1 Die Kaltmiete	24
1.5.2 Die Betriebskosten	24
2 Miete erhöhen bei Wohnraum nach den §§ 557 ff. BGB	26
2.1 Die Reihenfolge bei der Prüfung der Mieterhöhungen	26
2.1.1 Die einvernehmliche Mieterhöhung während des laufenden Mietverhältnisses	26
2.1.2 Das Widerrufsrecht des Mieters	30
2.2 Die anfängliche vertragliche Mieterhöhung	33
2.2.1 Die Staffelmiete (§ 557a BGB)	33
2.2.2 Die Indexmiete (§ 557b BGB)	38
3 Die außervertragliche einseitige Mieterhöhung	44
3.1 Miete erhöhen bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB)	44
3.1.1 Bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anpassen	44
3.1.2 Die Voraussetzungen und der Umfang der Mieterhöhung	44
3.2 Das Mieterhöhungsverlangen	58
3.2.1 Die Form der Mieterhöhung (§ 558a BGB)	58
3.2.2 Das Begründen der Mieterhöhung (§ 558a BGB)	61

3.3	Das Vorgehen nach einem Mieterhöhungsverlangen	74
3.3.1	Die Mieterzustimmung	74
3.3.2	Der Widerruf der Zustimmung	75
3.3.3	Die Frist zur Zustimmung	75
3.3.4	Die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung	76
3.4	Das Sonderkündigungsrecht des Mieters (§ 561 Abs. 1 BGB)	77
3.4.1	Wirkungen des Sonderkündigungsrechts	79
3.4.2	Die Schonfrist bei Zahlungsverzug (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB)	79
3.4.3	Die Vermieter-Kündigung wegen Nichtzahlen der Miete	79
4	Miete erhöhen nach Modernisierung	81
4.1	Die Modernisierungsmaßnahmen	81
4.1.1	Modernisierung definieren und abgrenzen	81
4.1.2	Modernisierung oder Instandsetzung – Ein großer Unterschied!	82
4.1.3	Die energetische Sanierung	92
4.2	Die Modernisierung ankündigen	94
4.2.1	Gesetzliche Grundlage	94
4.2.2	Der Inhalt der Modernisierungsankündigung	94
4.2.3	Mieterhöhung, wenn die Modernisierung ordnungsgemäß angekündigt ist	96
4.2.4	Mieterhöhung, wenn die Modernisierung nicht form- oder fristgerecht angekündigt ist oder die Ankündigung fehlt	96
4.3	Die Modernisierung dulden	99
4.3.1	Die Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen bei ordnungsgemäßer Ankündigung	99
4.3.2	Idealfall: Modernisierungsvereinbarung treffen!	100
4.3.3	Sonderproblem: Wohnfläche schrumpft durch Modernisierung	100
4.4	Modernisierungsmieterhöhung mit Beispielen	102
4.5	Das vereinfachte Verfahren der Modernisierungsmieterhöhung	105
4.5.1	Gesetzliche Grundlagen	105
4.5.2	Besondere Voraussetzungen	105
4.5.3	Die Modernisierungsankündigung	106

4.5.4	Auswirkungen auf spätere Mieterhöhungen	107
4.5.5	Das Mieterhöhungsschreiben	108
4.5.6	Besonderheit: Mieterhöhungsgründe kombinieren – Geht das?	109
4.6	Wie sich die Mieterhöhung bei einer Modernisierung nach dem „normalen“ Verfahren vom „vereinfachten“ unterscheidet – ein Vergleich	112
4.6.1	Grundlagen – Darum geht es	112
4.6.2	Die Modernisierungsankündigung im Vergleich	114
4.6.3	Das Berechnen der Modernisierungsmieterhöhung	116
4.6.4	Auswirkungen auf spätere Mieterhöhungen: Kappungsgrenzen	118
4.6.5	Rechenbeispiele	120
4.6.6	Keine Modernisierungsmieterhöhung bei Staffelmietvertrag	122
4.7	Ab wann erhöht sich die Miete?	122
5	Miete erhöhen bei Geschäftsräumen	124
5.1	Das setzt voraus	124
5.1.1	Die Staffelmietvereinbarung	125
5.1.2	Die Umsatzmiete	125
5.1.3	Wertsicherungsklauseln (Preisklauseln)	126
5.1.4	Die Mieterhöhung wegen Modernisierung	127
6	Miete erhöhen bei Stellplätzen und Garagen	128
6.1	Im Wohnraummietrecht	128
6.1.1	Voraussetzung: einheitlicher Mietvertrag	128
6.1.2	Grenzfall bei getrennten Mietverträgen	129
6.1.3	Im Gewerberaummietrecht	129
7	Betriebskosten erhöhen (§ 560 BGB)	131
7.1	Ohne vorangegangene Nebenkostenabrechnung kein Erhöhen der Nebenkostenvorauszahlung	131
7.2	Die formell ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung	132
7.3	Die inhaltlich richtige Nebenkostenabrechnung	133
7.3.1	Die Erhöhungserklärung: Inhalt, Form und Wirkung	139
7.4	Das Kündigungsrecht des Vermieters	144
7.5	Sich widersprechende Erklärungen	144

8	Vermeiden Sie diese Fehler bei einer Mieterhöhung	146
8.1	Mieterhöhung trotz Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete	146
8.2	Ausspruch einer Änderungskündigung	146
8.3	Typische Fehler bei Mieterhöhung auf Vergleichsmiete	146
8.3.1	Mieter muss Mieterhöhung auf Vergleichsmiete zustimmen	146
8.3.2	Jahressperrfrist	147
8.3.3	15 Monate Mietbestand	147
8.3.4	Kappungsgrenze	147
8.3.5	Textform	148
8.3.6	Mehrere Mieter	148
8.3.7	Mehrere Vermieter	148
8.3.8	Zustimmung des Mieters einfordern	148
8.3.9	Begründung der Mieterhöhung	148
8.3.10	Mietspiegel	148
8.3.11	Teilinklusivmiete	150
8.3.12	Gutachten Bausachverständiger	150
8.3.13	Vergleichswohnungen	150
8.3.14	Überlegungsfrist	151
8.3.15	Zustimmungserklärung	151
8.3.16	Sonderkündigungsrecht	151
8.3.17	Zustimmungsklage	151
8.3.18	Fehler im Mieterhöhungsschreiben	151
8.3.19	Kündigung bei Zahlungsverzug	151
8.3.20	Kauf einer Mietwohnung	151
8.4	Mieterhöhung, einvernehmlich	153
8.4.1	Fehler vor Beginn der Baumaßnahme	153
8.4.2	Fehler nach Durchführung der Baumaßnahme	155
9	Nützliche Arbeitshilfen für den Vermieter	157
9.1	Miete zahlen, Fristentabelle 2021/2022	157
9.2	Mieterhöhung, Indexmiete (Indextabelle)	159
9.3	Mieterhöhung, ortsübliche Vergleichsmiete, Fristen 2021/2022	161
9.4	Mieterhöhung, Modernisierung, Fristen 2021/2022	163
9.5	Mieterhöhung, einvernehmlich	165
9.5.1	Miete einvernehmlich erhöhen	165

9.6	Mieterhöhung, Staffelmiete (Vorankündigung zum Zwecke der Erinnerung)	167
9.6.1	Miete erhöhen bei einer Staffelmiete	167
9.7	Mieterhöhung, Indexmiete	169
9.8	Mieterhöhung, Teilpauschalmiete	171
9.8.1	Teilpauschalmiete erhöhen	171
9.9	Mieterhöhung, Mietspiegel	175
9.9.1	Miete erhöhen mit Mietspiegel	175
9.10	Mieterhöhung, ortsübliche Vergleichsmiete	178
9.10.1	Miete erhöhen nach ortsüblicher Vergleichsmiete	178
9.11	Mieterhöhung, Vergleichswohnungen	181
9.11.1	Miete erhöhen mit Vergleichswohnungen	181
9.12	Mieterhöhung, Sachverständigengutachten	184
9.12.1	Miete erhöhen mit Sachverständigengutachten	184
9.13	Mieterhöhung, Modernisierung	187
9.13.1	Miete erhöhen nach Modernisierung	187
9.14	Mieterhöhung, erhöhte Betriebskosten (Betriebskostenpauschale)	190
9.14.1	Miete erhöhen wegen gestiegener Betriebskosten	190
9.15	Mieterhöhung, Gewerberaum mit Wertsicherungsklausel	192
9.15.1	Gewerbemiete erhöhen mit Wertsicherungsklausel	192
9.16	Mietvertrag über Garage/Stellplatz	194
9.16.1	Garagenmietvertrag / Stellplatzmietvertrag	194
	Stichwortverzeichnis	201