

# Inhaltsübersicht

Inhaltsübersicht .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXVII
Literaturverzeichnis .....	XXXIII

## **1. Teil. Einführung (Geschichte und Überblick)**

Kapitel 1. Die Entwicklung des Mietpreisrechts in Deutschland .....	1
Kapitel 2. Überblick über die unterschiedlichen Wohnungsbestände und die für sie geltenden Regelungen zur Miethöhe .....	23

## **2. Teil. Vereinbarungen über die Miete bei Abschluss des Mietvertrages**

Kapitel 3. Die verschiedenen Mietstrukturen und Mietpreissysteme; Fälligkeit der Miete .....	43
Kapitel 4. Die Beschränkung der Wiedervermietungsmiete in angespannten Wohnungsmärkten .....	47
Kapitel 5. Sonstige Beschränkungen der Miethöhe bei Wiedervermietungsmieten und Bestandsmieterhöhungen .....	123
Kapitel 6. Vereinbarungen über zukünftige Mieterhöhungen .....	133

## **3. Teil. Vertragliche Vereinbarungen über Veränderungen der Miethöhe bei bestehendem Wohnraummietvertrag**

Kapitel 7. Die Mietabänderungsvereinbarung .....	191
--	-----

## **4. Teil. Überblick über die verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten in der Wohnraummiete**

Kapitel 8. Die verschiedenen Mietpreissysteme und das Verhältnis der unterschiedlichen Anpassungsvorschriften zueinander .....	209
Kapitel 9. Der vertragliche Ausschluss von Mieterhöhungen .....	217

## **5. Teil. Gemeinsame Formalien des Mieterhöhungsverfahrens**

Kapitel 10. Formalien der Mieterhöhungserklärung .....	243
--	-----

## **6. Teil. Die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete in der Wohnraummiete**

Kapitel 11. Die materiellen Voraussetzungen einer Mieterhöhung des §§ 558 ff. BGB .....	271
Kapitel 12. Das Mieterhöhungsverlangen .....	403
Kapitel 13. Die Reaktionsmöglichkeiten des Mieters und Rechtsfolgen einer Mieterhöhung .....	521
Kapitel 14. Der Zustimmungsprozess .....	563

VII

**Inhaltsübersicht**

**7. Teil. Einseitige Mieterhöhungen durch den Vermieter**

Kapitel 15. Die materiellen Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach  
Modernisierungsmaßnahmen ..... 645

Kapitel 16. Die Mieterhöhungserklärung gem. § 559b BGB ..... 711

Kapitel 17. Die prozessuale Durchsetzung einer Mieterhöhung nach  
Modernisierungsmaßnahmen ..... 737

**8. Teil. Gewerberaummietverträge**

Kapitel 18. Besonderheiten bei der Gewerberaummiete ..... 743

Anhang

A. Materialien ..... 755

B. Formulare und Muster ..... 808

Stichwortverzeichnis ..... 869

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsübersicht .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXVII
Literaturverzeichnis .....	XXXIII

## 1. Teil. Einführung (Geschichte und Überblick)

### Kapitel 1. Die Entwicklung des Mietpreisrechts in Deutschland

A. Einleitung .....	1
B. Überblick über die Rechtslage bis zum Inkrafttreten des BGB .....	2
C. Rechtslage bis zum Ende des Ersten Weltkrieges .....	3
D. Rechtslage bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges .....	7
E. Die unmittelbaren Nachkriegsjahre .....	13
F. Das Miethohegesetz .....	15
G. Die Änderungen durch das Mietrechtsreformgesetz .....	17
H. Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 .....	17
I. Das Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 .....	18
J. Fazit .....	18
K. Synopse über die Entwicklung des Begriffs der ortsublichen Vergleichsmiete und Mietpiegel .....	19

### Kapitel 2. Überblick über die unterschiedlichen Wohnungsbestände und die für sie geltenden Regelungen zur Miethöhe

A. Einführung .....	23
B. Wohnraummietverhältnisse .....	24
C. Gesetzlich von den Vorschriften über die Miethöhe im BGB ausgenommene Mietverhältnisse .....	27
I. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch .....	27
II. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist .....	28
III. Mietverhältnis über Wohnraum im Studenten- oder Jugendwohnheim, § 549 Abs. 3 BGB .....	29
IV. Vermietung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, § 549 Abs. 2 Ziffer 3 BGB .....	30
V. Wohnraum für den Preisbindungsvorschriften gelten .....	31
1. Einführung .....	31
2. Landesgesetzliche Regelungen .....	31
a) Baden-Württemberg .....	32
b) Bayern .....	32
c) Berlin .....	32
d) Bremen .....	33
e) Hamburg .....	33
f) Hessen .....	33
g) Niedersachsen .....	33
h) Nordrhein-Westfalen .....	34
i) Rheinland-Pfalz .....	34
j) Schleswig-Holstein .....	34
k) Thüringen .....	35

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
3. Sonstige Preisbindungsvorschriften .....	35
a) Wohnungen des „ersten Förderweges“ .....	36
b) Wohnungen des „zweiten Förderweges“ .....	36
c) Neubauwohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden gem. §§ 87a, 111 II. WoBauG .....	36
4. Nicht ausgenommener Wohnungsbestand .....	37
a) Wohnungen im sog. Dritten Förderungsweg .....	37
b) Vereinbarte Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz .....	38
c) Vereinbarte Kostenmiete .....	39
d) LAG Wohnungen .....	39
e) Rechtsfolgen .....	39
f) Familiengerechte Wohnungen .....	40
g) Wohnungskreditanstalt Hamburg .....	40
h) Bindung an die Kostenmiete .....	40
5. Rechtsfolge .....	40
6. Beweislast .....	41
D. Kraft Vereinbarung ausgeschlossene Mieterhöhungen .....	41

## **2. Teil. Vereinbarungen über die Miete bei Abschluss des Mietvertrages**

### **Kapitel 3. Die verschiedenen Mietstrukturen und Mietpreissysteme; Fälligkeit der Miete**

A. Allgemeines .....	43
I. Einführung .....	43
II. Die Mietstruktur .....	43
B. Die Fälligkeit der Miete .....	45

### **Kapitel 4. Die Beschränkung der Wiedervermietungsmiete in angespannten Wohnungsmärkten**

A. Einführung .....	49
B. Verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	50
C. Der ausgenommene Wohnungsbestand .....	53
I. Die Neubauwohnungen .....	54
1. Der Begriff der Neubauwohnung .....	54
a) Ausnahmetatbestand .....	54
b) Neubau .....	54
c) Selbstständiges Gebäude .....	54
d) Dauerhafte Nutzbarmachung .....	54
e) Änderungen, Erweiterungen .....	55
2. Der Stichtag .....	55
3. Die Nutzungsart .....	56
a) Die Vermietung .....	56
b) Die anderweitige Nutzung .....	56
4. Die Rechtsfolge .....	57
II. Umfassend modernisierte Wohnungen .....	57
1. Allgemeines .....	57
2. Der Begriff der umfassenden Modernisierung .....	57
a) Die Modernisierung .....	57
b) Die umfassende Modernisierung .....	58
c) Die Rechtsfolge .....	59
III. Prozessuales .....	60
D. Der Grundfall der Beschränkung der Wiedervermietungsmiete .....	60
I. Ein Mietvertrag über Wohnraum .....	60

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
II. Der Abschluss eines Wohnraummietvertrages .....	62
III. Angespannter Wohnungsmarkt .....	64
1. Allgemeines .....	64
2. Materielle Voraussetzungen .....	65
a) Maßgeblicher Wohnungsmarkt .....	65
b) Angespannter Wohnungsmarkt .....	65
c) Begründungserfordernis .....	68
d) Maßnahmenkatalog .....	69
3. Aufstellungsverfahren .....	69
a) Allgemeines .....	69
b) Datenermittlung .....	69
c) Zeitpunkt .....	70
d) Befristung .....	70
e) Gemeindeliste .....	70
4. Die zulässige Wiedervermietungsmiete .....	77
a) Die ortsübliche Vergleichsmiete .....	77
b) Berechnung der maximalen Wiedervermietungsmiete .....	83
E. Die zulässige Überschreitung der gem. § 556d BGB maximalen Miete .....	84
I. Einführung .....	84
II. Die Vormiete .....	85
1. Der Begriff der Vormiete .....	85
a) Allgemeines .....	85
b) Vereinbarungen vor Inkrafttreten der Landesverordnung .....	85
c) Vereinbarungen nach Inkrafttreten der Landesverordnung .....	87
d) Veränderungen des Leistungsgegenstandes .....	87
e) Vormiete bei mangelhafter Mietsache .....	91
f) Mieterhöhungen im letzten Jahr .....	92
2. Berechnung der höchst zulässigen Miete .....	95
III. Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen .....	96
1. Mögliche Maßnahmen .....	96
a) Allgemeines .....	96
b) Erhaltungsmaßnahmen .....	96
c) Mietermodernisierungen .....	96
2. Bisherige Mieterhöhungen .....	97
a) Unerheblichkeit .....	97
b) Bindungswirkung .....	97
c) Modernisierung als Zuschlag .....	97
d) Unbeachtlichkeit der Leerstandsphase .....	97
e) Eigentümerwechsel .....	98
3. Zeitpunkt der Maßnahmen .....	98
a) Fristende .....	98
b) Fristbeginn .....	99
4. Berechnung der zulässigen Miete .....	100
a) Die Ermittlung des Zuschlags .....	100
b) Berücksichtigungsfähige Kosten .....	100
5. Härtegründe des Mieters .....	101
6. Die Ermittlung der zulässigen Weitervermietungsmiete .....	101
7. Das Wahlrecht des Vermieters .....	101
8. Prozessuales .....	101
F. Die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die zulässige Wiedervermietungsmiete .....	102
I. Übersicht .....	102
II. Die Teilunwirksamkeit der Mietpreisabrede .....	103
1. Allgemeines .....	103
2. Folgen für die Mietpreisabrede .....	103
3. Auswirkungen auf Mieterhöhungen .....	104

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
4. Rüge ist keine Voraussetzung für Teilnichtigkeit .....	104
5. Der Rückforderungsanspruch .....	105
a) Allgemeines .....	105
b) Die Rügepflicht .....	106
c) Eventuelle Kenntnis des Mieters von Unwirksamkeit .....	109
d) Der Umfang des Anspruchs .....	109
III. Der Auskunftsanspruch .....	110
1. Allgemeines .....	110
2. Der Inhalt des Auskunftsanspruchs .....	110
a) Beschränkung auf Tatsachen .....	110
b) Zulässigkeit der Miete .....	110
c) Keine allgemeine Zugänglichkeit .....	111
d) „Unschwere“ Erteilungsmöglichkeit .....	111
3. Keine Beifügung von Belegen .....	111
4. Besonderheit bei Modernisierungsmaßnahmen .....	112
a) Auskunftsverlangen .....	112
b) Anforderungen an die Auskunft .....	112
c) Sinn und Zweck .....	113
d) Auskunft hinsichtlich des Instandsetzungsanteils .....	113
e) Erweiterte Auskunftspflicht .....	113
5. Frist zur Erteilung der Auskunft .....	113
6. Verjährung des Auskunftsanspruchs .....	114
7. Folgen einer fehlenden Auskunft .....	114
a) Durchsetzung des Anspruchs auf Auskunft .....	114
b) Zurückbehaltungsrecht des Mieters .....	115
c) Erfordernis einer qualifizierten Rüge .....	115
d) Schadensersatz .....	115
e) Rückzahlung von Beträgen im Rahmen des Schadensersatzes .....	116
f) Kündigungsberechtigung .....	116
IV. Weitere Ansprüche .....	116
1. Allgemeines .....	116
2. Schadensersatz .....	117
3. Die Kündigung .....	117
4. Die Anfechtung .....	118
G. Rechtsfolgen – Konkurrenzen – Prozessuales .....	118
I. Rechtsfolge .....	118
II. Konkurrenzen .....	119
III. Prozessuales .....	119

## Kapitel 5. Sonstige Beschränkungen der Miethöhe bei Wiedervermietungsmiten und Bestandsmietenerhöhungen

A. Allgemeines .....	123
B. Mietpreisüberhöhung .....	125
I. Der Tatbestand .....	125
1. Mietvertrag .....	125
2. Räume zum Wohnen .....	126
3. Unangemessen hohes Entgelt .....	127
4. Wesentlichkeitsgrenze .....	127
5. Laufende Aufwendungen .....	127
6. Grenze der laufenden Aufwendungen .....	129
7. Geringes Angebot .....	129
8. Ausnutzen .....	130
9. Tatmodalitäten .....	130
a) Begriff des Forderns .....	130

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
b) Begriff des Versprechenlassens .....	130
c) Begriff der Annahme .....	131
II. Rechtsfolgen .....	131
C. Mietwucher .....	131

**Kapitel 6. Vereinbarung über zukünftige  
Mieterhöhungen**

A. Allgemeines .....	134
B. Die Staffelmiete .....	135
I. Allgemeines .....	135
a) Für den Mieter .....	135
b) Für die Vermieter .....	135
II. Anwendungsbereich .....	136
1. Wohnraummietverhältnisse .....	136
2. Preisgebundener Wohnungsbau .....	137
a) Unter der Kostenmiete bleibende Staffel .....	137
b) Die Kostenmiete übersteigende Staffel .....	138
c) Staffelmiete nach Ablauf der Preisbindung .....	138
d) Unzulässigkeit .....	140
e) Vereinbarte Förderung .....	140
f) Rechtslage nach dem Wohnraumförderungsgesetz vom 13.9.2001 .....	140
III. Umgekehrte Staffelmiete .....	140
IV. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Staffelmietvereinbarung .....	141
1. Abschluss und Schriftform .....	141
2. Widerrufsmöglichkeit .....	144
3. Zeitpunkt der Vereinbarung .....	144
4. Inhalt der Vereinbarung .....	144
a) Angabe der Miete .....	144
b) Erhöhungszeitpunkte .....	149
c) Erhöhungsstaffeln .....	150
d) Laufzeit der Vereinbarung .....	151
V. Wirkung der Staffelmietvereinbarung .....	152
1. Allgemeines .....	152
2. Verhältnis zu sonstigen Mieterhöhungen .....	152
a) Der Ausschluss von Mieterhöhungen nach §§ 559–559b BGB .....	153
b) Mieterhöhungen nach §§ 558–558e BGB .....	155
c) Mieterhöhungen nach § 560 BGB .....	155
d) Mietabänderungsvereinbarungen .....	156
3. Nach Ende der Staffelmietvereinbarung .....	156
4. Verwirkung .....	156
VI. Das Kündigungsrecht des Mieters .....	157
1. Allgemeines .....	157
2. Verbindung mit Zeitmietvertrag .....	157
3. Kündigungsausschlussvereinbarung .....	157
4. Das Mietverhältnis endet nicht automatisch, es ist nur kündbar .....	162
VII. Grenzen der Vereinbarung .....	163
1. Grundsatz: Freie Vereinbarung .....	163
2. Überschreiten der zulässigen Wiedervermietungsmiete .....	163
3. Verstoß gegen § 5 WiStG .....	165
a) Ausnutzen eines geringen Angebots .....	165
b) Erste Staffel .....	166
c) Weitere Staffeln .....	166
d) Vergangenheit .....	168
e) Nachträgliches Absinken .....	169
4. Wegfall der Geschäftsgrundlage .....	169

Inhaltsverzeichnis

	Seite
VIII. Vereinbarungen .....	171
1. Unwirksame Vereinbarungen .....	171
2. Wirksame Vereinbarungen .....	172
IX. Prozessuales/Streitwerte .....	172
C. Die Indexmiete gem. § 557b BGB .....	172
I. Allgemeines .....	172
II. Voraussetzungen einer Indexmietvereinbarung .....	173
1. Inhalt der Indexklausel .....	173
a) Verschiedene Klauseln .....	173
b) Zulässiger Veränderungsmaßstab .....	175
2. Schriftform .....	176
3. Indexvereinbarung .....	177
a) Zeitpunkt der Vereinbarung .....	177
b) Widerrufsmöglichkeit .....	177
c) Inhalt der Vereinbarung .....	177
III. Die Mieterhöhungserklärung .....	180
1. Allgemeines .....	180
2. Jahresfrist .....	181
3. Inhalt des Erhöhungsschreibens .....	184
IV. Rechtsfolgen einer wirksamen Mieterhöhungserklärung .....	185
1. Mieterhöhung .....	185
2. Kündigungsrecht des Mieters .....	186
3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses .....	187
a) Keine Vorenthaltung .....	187
b) Vorenthaltung .....	187
c) Vertragsfortsetzung .....	187
V. Grenzen der Mieterhöhung .....	187
1. Begrenzung der Wiedervermietungsmiete gem. §§ 556d ff. BGB .....	187
2. Begrenzung aufgrund § 5 WiStG .....	188
VI. Unwirksame Vereinbarungen .....	189

3. Teil. Vertragliche Vereinbarungen über Veränderungen  
der Miethöhe bei bestehendem Wohnraummietvertrag

Kapitel 7. Die Mietabänderungsvereinbarung

A. Allgemeines .....	191
B. Der Abschluss einer Mietabänderungsvereinbarung .....	194
I. Das Angebot .....	194
1. Ausdrückliches Angebot .....	194
2. Form .....	194
3. Annahmefrist .....	195
4. Umdeutung .....	195
5. Einseitige Mieterhöhungen .....	197
II. Die Annahme .....	199
1. Ausdrückliche Annahmeerklärung .....	199
2. Konkludente Annahmeerklärung .....	199
3. Zahlung als Annahme .....	200
4. Widerrufsmöglichkeit .....	201
C. Zeitpunkt der Vereinbarung .....	202
D. Inhalt der Vereinbarung .....	203
I. Allgemeines .....	203
II. Abgrenzung zu Staffel- und Indexmieten .....	203
III. Wirksamwerden der Mieterhöhung .....	204
IV. Die Erhöhung der Miete .....	205
1. Der Erhöhungsbetrag .....	205



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Der neue Gesamtbetrag .....	206
3. Andere Mieterleistungen .....	206
V. Jahresfrist, Kappungsgrenze .....	207
E. Grenzen der Vereinbarung .....	207
F. Prozessuales .....	208

## 4. Teil. Überblick über die verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten in der Wohnraummiete

### Kapitel 8. Die verschiedenen Mietpreissysteme und das Verhältnis der unterschiedlichen Anpassungsvorschriften zueinander

A. Allgemeines .....	209
B. Die verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten im preisfreien Wohnungsbau .....	210
C. Verhältnis der verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten zueinander .....	210
I. Verhältnis von § 558 zu § 559 BGB .....	211
1. Ausschließlich nach § 559 BGB .....	211
2. Ausschließlich nach § 558 BGB .....	211
3. Kombinationsmöglichkeiten .....	211
a) Unmodernisierte Wohnungen .....	212
b) Nach Modernisierung .....	212
c) Kappungsgrenze .....	213
d) Wahlrecht des Vermieters .....	214
II. Verhältnis von § 558 BGB zu § 560 BGB .....	214

### Kapitel 9. Der vertragliche Ausschluss von Mieterhöhungen

A. Einführung .....	217
B. Der vertragliche Ausschluss von Mieterhöhungen .....	217
I. Ausdrückliche Vereinbarungen .....	218
1. Ausdrückliche Vereinbarungen .....	218
2. Einzelne Klauseln .....	219
a) Kostenmietklauseln .....	219
b) Mieterhöhung gegenüber ausländischen Mietern .....	219
c) Genossenschaftlicher Gleichheitsgrundsatz als Ausschlussgrund .....	219
II. Konkludente Vereinbarung .....	220
1. Werkmietwohnungen .....	220
2. Der Zeitmietvertrag .....	221
3. Kündigungsausschlussvereinbarungen .....	223
4. Wohnungsgröße .....	223
5. Barrierefreies Wohnen .....	229
6. Rechtsfolgen unwirksamer Miethöhevereinbarungen .....	229
III. Prozessuales .....	230
C. Unwirksame Vereinbarungen über Mieterhöhungen .....	230
I. Allgemeines .....	230
II. Begriff der Vereinbarung .....	231
III. Begriff des Nachteils .....	232
IV. Einzelfragen .....	234
1. Allgemeines .....	234
2. Unzulässige Vereinbarungen zu speziellen Mieterhöhungsmöglichkeiten .....	236
a) Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB .....	236
b) Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB .....	238
V. Wirksame Vereinbarungen .....	239
VI. Rechtsfolgen unwirksamer Vereinbarungen .....	241

5. Teil. Gemeinsame Formalien des Mieterhöhungsverfahrens

Kapitel 10. Formalien der Mieterhöhungserklärung

A. Allgemeines .....	243
B. Der richtige Absender .....	244
I. Allgemeines .....	244
II. Einschaltung von Hausverwaltungen .....	245
III. Personenmehrheiten auf Vermieterseite .....	245
1. Eheleute .....	245
2. BGB-Gesellschaften .....	246
3. Erbengemeinschaften .....	248
4. Wohnungseigentümer .....	249
a) Vermietung erfolgt nach Aufteilung .....	249
b) Vermietung erfolgt vor Aufteilung .....	250
IV. Rechtsfolgen .....	251
V. Maßgeblicher Zeitpunkt .....	252
VI. Stellvertretung .....	254
C. Der richtige Adressat .....	257
I. Mieter .....	257
1. Eheleute als Mieter .....	258
a) Nichtübereinstimmung zwischen Mietvertragskopf und Unterschrift .....	259
b) Zweifelsregelung .....	259
c) Annahme der günstigsten Alternative .....	260
d) Altregelung der neuen Bundesländer .....	260
2. Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	260
II. Bevollmächtigung .....	261
D. Die Form .....	263
I. Allgemeines .....	263
II. Textform .....	364
1. Allgemeines .....	264
2. Anlagen .....	264
3. Vollmachten .....	264
4. Zugang der Erklärung .....	265
E. Zugang der Erklärung .....	266
I. Allgemeines .....	266
II. Zustellung durch Gerichtsvollzieher .....	268
III. Öffentliche Zustellung .....	269
IV. Besonderheiten .....	269

6. Teil. Die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete in der Wohnraummiete

Kapitel 11. Die materiellen Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach den §§ 558 ff. BGB

A. Allgemeines .....	273
B. Die Mietfestschreibung auf 15 Monate .....	273
C. Die Jahressperrfrist .....	275
I. Allgemeines .....	275
II. Fristberechnung .....	275
1. Fristbeginn .....	275
a) Neuvermietung .....	275
b) Bestehendes Mietverhältnis .....	276
c) Früheres Mieterhöhungsverfahren .....	277
d) Nutzungserweiterungen .....	277
e) Untermiete .....	277

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Fristende .....	278
a) Berechnung .....	278
b) Mieterwechsel .....	279
c) Ausscheiden von Mietern bei Personenmehrheiten .....	279
d) Teilzustimmung .....	280
e) Teilzustimmung bei formell unwirksamen Mieterhöhungsverlangen .....	281
III. Unerhebliche Veränderungen der Miete .....	282
1. Einseitige Mieterhöhungen .....	282
2. Mieterhöhungen auf Grund vertraglicher Abreden .....	283
3. Mietsenkungen .....	284
IV. Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Jahressperrfrist .....	284
1. Für früher schon preisfreien Wohnraum .....	284
2. Für ehemals preisgebundenen Wohnraum .....	285
V. Die Darlegung der Sperrfrist im Mieterhöhungsverlangen .....	286
1. Keine Begründungspflicht .....	286
2. Darlegung im Zustimmungsprozess .....	287
D. Die ortsübliche Vergleichsmiete .....	287
I. Allgemeines und Begriffe .....	287
II. Die Wohnwertmerkmale .....	291
1. Allgemeines .....	291
2. Art .....	293
3. Größe .....	295
a) Fehlende Größenangabe im Mietvertrag .....	298
b) Vorhandene Größenangabe im Mietvertrag .....	299
4. Ausstattung .....	304
5. Beschaffenheit .....	313
a) Allgemeines .....	313
b) Zustand der Wohnung .....	314
c) Baualter .....	315
d) Energetischer Zustand .....	316
e) Renovierung, Modernisierung .....	319
6. Lage .....	321
7. Unerhebliche Wohnwertmerkmale .....	324
8. Gewichtung der Wohnwertmerkmale .....	325
9. Die maßgebliche Miete .....	325
a) Die Zeitkomponente .....	326
b) Die räumliche Komponente .....	328
10. Der maßgebliche Wohnraum .....	328
a) Förderung aus öffentlichen Haushalten .....	329
b) Sog. dritter Förderweg .....	330
c) Gesamtheit der öffentlichen Fördertatbestände .....	330
d) Förderung durch KfW-Programme .....	330
e) Werkwohnungen .....	330
f) Werkmietwohnungen .....	331
g) Feste Miete .....	332
h) Ehemals gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften .....	332
i) Ehemals preisgebundene Wohnungen .....	333
j) Großflächige Sanierung .....	334
11. Die Üblichkeit der Miete .....	335
a) Diskriminierungsmieten .....	336
b) Extremwertbereinigung .....	336
c) Die Ermittlung der Üblichkeit .....	338
12. Das Mischungsverhältnis .....	341
E. Die Kappungsgrenze .....	346
I. Allgemeines .....	346
II. Anwendungsbereich .....	348

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
III. Berechnung der Kappungsgrenze .....	352
1. Zeitpunkt .....	352
2. Betrag der Kappung .....	354
a) Allgemeines .....	354
b) Verhältnis zur Mietstruktur .....	357
c) Nichtanrechnung .....	359
d) Preisbindung .....	362
e) Gesetzgeberische Änderungen .....	363
3. Ausnahme bei Wegfall der Fehlbelegungsabgabe (§ 558 Abs. 4 BGB) .....	375
a) Allgemeines .....	375
b) Anwendbarkeit .....	376
c) Auskunftsanspruch .....	376
d) Form, Frist und Inhalt der Auskunft .....	377
e) Schadensersatz als Folge einer verspäteten, unvollständigen oder unrichtigen Auskunft .....	379
f) Änderungen durch das WoFG .....	380
IV. Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Kappungsgrenze .....	381
V. Kappungsgrenze und Mieterhöhungsverlangen .....	381
F. Die Anrechnung von Drittmitteln gem. § 558 Abs. 5 BGB .....	382
I. Allgemeines .....	382
1. Vereinfachtes Umlageverfahren .....	382
2. Zustimmungsverfahren .....	382
II. Voraussetzungen .....	383
1. Zuschüsse zu Baumaßnahmen .....	383
2. Berechtigung .....	384
III. Berechnung .....	388
1. Zinsverbilligte Darlehen. ....	388
2. Aufwendungszuschüsse .....	390
3. Aufwendungsdarlehen .....	391
4. Baukostenzuschüsse .....	391
5. Abzug vom Jahresbetrag .....	392
IV. Dauer der Anrechnung .....	392
1. Allgemeines .....	392
2. Anrechnungsdauer während befristeter Förderdauer .....	394
a) Anrechnung auch bei späteren Mieterhöhungen .....	394
b) Ende des Förderzeitraums .....	394
3. Anrechnungsdauer bei unbefristeter Förderung .....	394
V. Inhalt der Mieterhöhungserklärung .....	397
1. Formelle Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens .....	400
2. Wirksamkeit bei rechtlich falscher Anwendung .....	402
 <b>Kapitel 12. Das Mieterhöhungsverlangen</b>	
A. Einführung .....	405
B. Das Mieterhöhungsverlangen gem. Abs. 1 .....	406
I. Allgemeines .....	406
II. Inhalt des Mieterhöhungsverlangens .....	409
1. Absender und Adressat der Erklärung .....	409
2. Form des Mieterhöhungsverlangens .....	409
3. Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens .....	412
4. Inhalt .....	412
a) Allgemeines .....	412
b) Zustimmung zur Mieterhöhung .....	414
c) Bestimmung des Zeitpunkts .....	415
5. Änderungen des Mieterhöhungsverlangens .....	416
a) Allgemeines .....	416
b) Ermäßigung .....	417

	Seite
C. Die Begründungsmöglichkeiten gem. Abs. 2 .....	418
I. Allgemeines .....	418
II. Jahressperrfrist .....	420
III. Kappungsgrenze .....	421
IV. Sonstiges .....	421
V. Ortsübliche Vergleichsmiete .....	421
D. Mietspiegel .....	423
I. Allgemeines .....	423
II. Die rechtliche Qualifikation von Mietspiegeln .....	425
1. Rechtsgrundlagen der Mietspiegelerstellung .....	425
2. Der einfache Mietspiegel .....	426
3. Der qualifizierte Mietspiegel .....	427
III. Gemeinsame Voraussetzungen für einfache und qualifizierte Mietspiegel .....	428
1. Allgemeines .....	428
2. Die Mietspiegelaufsteller .....	429
a) Die Gemeinde als Mietspiegelersteller .....	430
b) Mietspiegel von Interessenverbänden .....	431
c) Mietspiegelerstellung durch Dritte .....	432
3. Die Veröffentlichung des Mietspiegels .....	433
IV. Der einfache Mietspiegel .....	434
1. Die Datenerhebung .....	434
a) Primärdatenerhebung .....	434
b) Sekundärdaten .....	435
c) Ausgehandelte Mietspiegel .....	436
2. Zeitlicher Geltungsbereich des Mietspiegels .....	438
a) Zeitpunkt der erstmaligen Verwendung .....	438
b) Zeitpunkt der letztmaligen Verwendung .....	439
3. Fortschreibung einfacher Mietspiegel .....	440
V. Der qualifizierte Mietspiegel .....	441
1. Allgemeines .....	441
2. Die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze .....	441
a) Allgemeines .....	441
b) Der Begriff der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze .....	442
c) Die Mindestvoraussetzungen .....	443
3. Die Anerkennung des Mietspiegels .....	449
a) Allgemeines .....	449
b) Anerkenntnis durch die Gemeinde .....	451
c) Anerkenntnis durch die Interessenverbände .....	451
VI. Die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel (Abs. 2) .....	452
1. Die Zweijahresfrist .....	452
2. Die Vierjahresfrist .....	454
VII. Die Bezugnahme auf den Mietspiegel im konkreten Erhöhungsverlangen .....	454
1. Allgemeines .....	454
2. Bezugnahme und Beifügung .....	454
3. Anwendung des Mietspiegels im Einzelfall .....	457
4. Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde .....	463
5. Zuschläge zu den Mietspiegelwerten .....	470
a) Fehlende Übernahme von Schönheitsreparaturen .....	471
b) Fehlende Übernahme der Kosten von Kleinreparaturen .....	473
c) Inklusivmieten .....	473
d) Teilgewerbliche Nutzung .....	476
e) Untervermietung .....	478
f) Möblierungszuschlag .....	479
g) Zu- oder Abschläge wegen des Alters des Mietspiegels .....	481
VIII. Besonderheiten in Gemeinden mit qualifiziertem Mietspiegel (§ 558a Abs. 3) ...	482
1. Allgemeines .....	482

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
2. Voraussetzungen für die Hinweispflicht .....	482
3. Umfang des Hinweises .....	483
4. Beweislast .....	485
a) Tatsachendarlegung durch den Vermieter .....	485
b) Veraltung des Mietspiegels .....	486
c) Teilweise qualifizierter Mietspiegel .....	486
E. Auskunft aus einer Mietdatenbank .....	487
F. Sachverständigengutachten .....	487
I. Allgemeines .....	487
II. Anforderungen an die Person des Sachverständigen .....	488
1. Allgemeines .....	488
2. Vorgaben nach dem Zweck des Gesetzes .....	489
3. Unabhängigkeit .....	491
III. Mindestanforderungen an das Gutachten .....	491
1. Allgemeines, insbesondere Begründung .....	491
2. Bezug zur konkreten Vertragswohnung .....	495
3. Aktualität des Gutachtens .....	496
IV. Beifügung des Gutachtens .....	498
V. Kostentragungspflicht .....	499
G. Die Benennung von Vergleichswohnungen .....	499
I. Allgemeines .....	499
II. Einzelheiten der Begründung .....	501
1. Anzahl .....	502
2. Ortslage .....	504
3. Vermietereigene Wohnungen .....	505
4. Vergleichbarkeit der Wohnungen .....	506
5. Miete und Mietstruktur .....	509
III. Inhalt der Begründung .....	510
1. Örtliche Identifizierbarkeit .....	511
2. Angaben zur Miethöhe .....	512
3. Größe der Wohnung .....	513
4. Sonstige Angaben zur Wohnung .....	514
IV. Besichtigungsmöglichkeit der Vergleichswohnung .....	515
V. Die Höhe der einzelnen Vergleichsmieten .....	516
H. Sonstige Begründungsmittel .....	517

**Kapitel 13. Die Reaktionsmöglichkeiten des Mieters  
und Rechtsfolgen einer Mieterhöhung**

A. Allgemeines .....	521
B. Die Überlegungsfrist .....	522
C. Die Reaktionsmöglichkeiten des Mieters .....	524
I. Allgemeines .....	524
II. Ablehnung des Erhöhungsangebots .....	524
III. Zustimmung .....	525
1. Allgemeines .....	525
2. Inhalt der Zustimmung .....	525
3. Frist .....	530
4. Form .....	531
a) Grundsätzliche Formfreiheit der ausdrücklichen Zustimmung .....	531
b) Konkludente Zustimmung .....	536
5. Besonderheiten bei Personenmehrheiten .....	541
6. Widerrufsmöglichkeit .....	542
IV. Teilzustimmung .....	543
V. Kündigung .....	545
1. Voraussetzungen für das Kündigungsrecht .....	545

	Seite
2. Zeitpunkt der Kündigung .....	548
3. Die Kündigungserklärung .....	549
a) Formalien .....	549
b) Außerordentliche fristlose Kündigung .....	550
4. Die Überlegungs- und Kündigungsfristen .....	551
a) Allgemeines .....	551
b) Überlegungsfrist .....	551
5. Wirkung der Kündigung .....	553
a) Beendigung des Mietverhältnisses .....	553
b) Nichteintritt der Mieterhöhung .....	554
6. Fortsetzung des Mietverhältnisses .....	555
7. Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters .....	555
VI. Kein Zurückbehaltungsrecht .....	556
VII. Sonstiges .....	556
D. Rechtsfolgen der Zustimmung .....	557
I. Allgemeines .....	557
II. Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung .....	558

**Kapitel 14. Der Zustimmungsprozess**

A. Einführung .....	564
B. Sachentscheidungsvoraussetzungen .....	564
I. Zuständiges Gericht .....	564
II. Der richtige Kläger .....	566
III. Der richtige Beklagte .....	568
IV. Der Klageantrag .....	571
1. Allgemeines .....	571
2. Unzulässige Klageanträge .....	573
a) Bezifferter Zahlungsantrag .....	573
b) Zustimmungs- und Zahlungsklagen .....	574
c) Unbezifferter Zustimmungsantrag .....	574
d) Quadratmeterpreis .....	574
e) Feststellungsklagen .....	575
f) Hilfsweise Klagen .....	575
3. Wirkungszeitpunkt .....	575
4. Widerklage .....	576
V. Die Klagebegründung .....	576
1. Wohnraummietvertrag .....	577
2. Vorprozessuales Mieterhöhungsverlangen .....	577
3. Fristen .....	577
4. Kappungsgrenze .....	577
5. Ortsübliche Vergleichsmiete .....	578
VI. Besondere Sachentscheidungsvoraussetzungen .....	578
1. Ablauf der Überlegungsfrist .....	578
2. Ablauf der Klagefrist .....	580
C. Die gerichtliche Entscheidungsfindung .....	588
I. Allgemeines .....	588
II. Beweisaufnahme .....	589
1. Allgemeines .....	589
2. Das Sachverständigengutachten .....	591
3. Der qualifizierte Mietspiegel .....	597
a) Anwendungsbereich der Vermutungswirkung .....	597
b) Inhalt der Vermutung .....	597
c) Der Vermutungstatbestand .....	598
d) Die Vermutungsfolge .....	600
e) Der Beweis des Gegenteils .....	601

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
f) Gerichtliche Überprüfungscompetenz .....	603
g) Die prozessualen Auswirkungen .....	603
4. Der einfache Mietspiegel .....	605
D. Der Urteilstenor .....	626
I. Der Normalfall .....	626
II. Auswirkungen einer Rücknahme des Erhöhungsverlangens .....	627
III. Die Erledigung des Rechtsstreits .....	628
IV. Die Kostenentscheidung .....	630
V. Die vorläufige Vollstreckbarkeit .....	631
E. Vergleich .....	632
F. Streitwerte .....	635
I. Gebührenstreitwert .....	635
II. Rechtsmittelstreitwert .....	635
G. Rechtsmittel .....	637
H. Die Nachbesserung von Mieterhöhungsverlangen gem. § 558b Abs. 3 BGB .....	638
I. Allgemeines .....	638
II. Die Ergänzung zulässiger Mieterhöhungsverlangen .....	639
III. Die Heilung formell unwirksamer Mieterhöhungsverlangen .....	639
1. Voraussetzungen .....	639
2. Rechtsfolge .....	642

**7. Teil. Einseitige Mieterhöhungen durch den Vermieter**

**Kapitel 15. Die materiellen Voraussetzungen  
einer Mieterhöhung nach  
Modernisierungsmaßnahmen**

A. Allgemeines .....	646
I. Entstehungsgeschichte der Vorschrift .....	646
II. Inhalt und Zweck der Norm .....	648
1. Allgemeines .....	648
2. Zweck der Vorschrift .....	649
a) Privatrechtlicher Bereich .....	649
b) Öffentlich-rechtlicher Bereich .....	650
c) Wohnpolitischer Bereich .....	650
d) Umweltpolitischer Bereich .....	651
e) Mieterschutz .....	651
III. Verhältnis zu anderen Vorschriften .....	651
1. Verhältnis zu § 555b BGB .....	651
2. Verhältnis zu § 558 BGB .....	652
3. Verhältnis zu § 557 BGB .....	652
B. Allgemeine Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach Modernisierung .....	653
I. Vermieter als Bauherr .....	653
1. Allgemeines .....	653
2. Besondere Mietverhältnisse .....	654
a) Untermiete .....	654
b) Gewerbliche Zwischenmiete .....	655
c) Vermietete Eigentumswohnungen .....	655
3. Mietermodernisierung .....	655
4. Fälle der Rechtsnachfolge .....	656
II. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen .....	657
C. Bauliche Veränderungen .....	658
I. Begriff der baulichen Veränderung .....	658
II. Abgrenzung zur Instandsetzung und Instandhaltung .....	663
III. Die einzelnen Mieterhöhungstatbestände .....	667



	Seite
D. Der Umfang der Mieterhöhung .....	668
I. Die berücksichtigungsfähigen Kosten .....	669
1. Allgemeines .....	669
2. Einzelne Kostenarten .....	672
a) Architektenhonorar .....	672
b) Aufwendungsersatz .....	672
c) Baunebenkosten .....	673
d) Finanzierungskosten .....	674
e) Mietausfall .....	675
f) Schönheitsreparaturen .....	675
3. Nichtberücksichtigung von Instandsetzungskosten .....	676
II. Der Umlageschlüssel .....	680
1. Allgemeines .....	680
2. Die einzelnen Umlageschlüssel .....	680
III. Ermittlung der neuen Miete .....	684
IV. Anrechnung von Drittmitteln .....	685
1. Allgemeines .....	685
2. Voraussetzungen für den Abzug von Kürzungsbeträgen .....	686
a) Zuschüsse gem. § 559a Abs. 1 BGB .....	686
b) Gewährung von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen gem. Abs. 2 .....	688
c) Mieterdarlehen gem. § 559a Abs. 3 BGB .....	688
3. Berechnung der Anrechnung .....	689
a) Zinsverbilligte Darlehen .....	689
b) Aufwendungszuschüsse .....	691
c) Aufwendungsdarlehen .....	691
d) Baukostenzuschüsse .....	691
4. Verteilung der Drittmittel auf verschiedene Wohnungen .....	692
5. Dauer der Anrechnung .....	692
V. Steuerliche Auswirkungen .....	693
E. Begrenzung des Erhöhungsanspruchs .....	693
F. Ausschluss der Mieterhöhung gem. § 559 Abs. 4 BGB .....	697
I. Allgemeines .....	697
II. Die Abwägungskriterien .....	697
1. Die zu erwartende Mieterhöhung .....	699
2. Höhe des Mieter Einkommens .....	699
3. Vermieterinteressen .....	703
4. Teilweiser Ausschluss .....	703
5. Geltendmachung des Härteeinwands .....	703
6. Ausschluss des Härteeinwandes .....	703
a) Allgemein üblicher Zustand .....	703
b) Nicht zu vertretende Umstände .....	705
c) Form und Frist für Erhebung der Einwendungen .....	706
G. Prozessuales .....	708

## Kapitel 16. Die Mieterhöhungserklärung gem. § 559b BGB

A. Allgemeines .....	711
B. Die richtige Form der Erhöhungserklärung .....	711
I. Der richtige Absender .....	711
II. Der richtige Adressat der Erklärung .....	712
III. Form .....	712
C. Der Inhalt der Erklärung .....	713
I. Allgemeines .....	713
II. Berechnung .....	715

Inhaltsverzeichnis

	Seite
III. Erläuterung .....	719
IV. Der Erhöhungsbetrag .....	726
D. Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung .....	727
E. Die Rechtsfolgen einer Erklärung nach § 559b BGB .....	731
I. Allgemeines .....	731
II. Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung .....	732

Kapitel 17. Die prozessuale Durchsetzung einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

A. Vom Vermieter betriebenes Verfahren .....	737
B. Vom Mieter betriebenes Verfahren .....	740
C. Streitwert .....	741

8. Teil. Gewerberaummietverträge

Kapitel 18. Besonderheiten bei der Gewerberaummiete

A. Allgemeines .....	743
B. Arten der Mietvereinbarung .....	745
C. Staffelmiete .....	746
D. Indexmietvertrag .....	748
E. Mieterhöhungen .....	751

Anhang

A. Materialien

I. §§ 556d–561 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (Auszug) .....	755
II. Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (Preisklauselgesetz) vom 7. September 2007 .....	761
III. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln 2002 .....	764
IV. Hinweise für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 MHG .....	796
V. Fachliche Bestellungs Voraussetzungen für Sachverständige auf dem Sachgebiet „Mieten für Grundstücke und Gebäude“ der IHK .....	803
VI. Inhaltliche Anforderungen an das Gutachten auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ der IHK .....	806

B. Formulare und Muster

I. Mieterhöhungsverlangen

1. Mieterhöhungsverlangen mit Mietspiegel begründet .....	808
2. Mieterhöhungsverlangen mit Vergleichswohnungen begründet .....	810
3. Mieterhöhungsverlangen mit Sachverständigengutachten begründet .....	811
4. Mieterhöhungsverlangen Teilinklusive miete mit Mietspiegel begründet .....	812
5. Mieterhöhungsverlangen bezüglich der Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe nach Ende der Mietpreisbindung .....	814
6. Zurückweisung des Mieterhöhungsverlangens eines Vertreters .....	815
7. Teilweise Zustimmung des Mieters .....	816
8. Zurückweisung eines Mieterhöhungsverlangens durch den Mieter .....	817
9. Mieterhöhung gemäß § 559 BGB nach Ende der Modernisierung .....	818

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
10. Mieterhöhung gemäß § 559 BGB nach Ende der Modernisierung unter Anrechnung von Fördermitteln .....	819
11. Mieterhöhung gemäß § 559 BGB nach Ende der Modernisierung unter Anrechnung von ersparten Instandsetzungsaufwendungen .....	821
12. Mieterhöhungsverlangen nach Modernisierung auf ortsübliche Vergleichsmiete .....	823
a) mit Mietspiegel begründet, keine herabgesetzte Kappungsgrenze .....	823
b) mit Mietspiegel begründet, in der Gemeinde gilt eine KappungsgrenzenbegrenzungsVO .....	824
c) mit Mietspiegel begründet, die jeweils gültige Kappungsgrenze wird aber überschritten .....	825
d) Mieterhöhungsverlangen mit Vergleichswohnungen begründet .....	827
e) Mieterhöhungsverlangen mit Sachverständigengutachten begründet .....	828
13. Mieterhöhung gem. § 559 BGB nach energetischer Modernisierung .....	830
14. Mieterhöhung gem. § 559 BGB für energetische Modernisierung unter Anrechnung von Fördermitteln .....	832
15. Mieterhöhung gem. § 559 BGB für energetische Modernisierung nach rechtzeitiger Geltendmachung von Härtegründen durch Mieter .....	834
16. Mieterhöhung gem. § 559 BGB für energetische Modernisierung nach Geltendmachung nicht zu berücksichtigender Härtegründe durch den Mieter .....	836
17. Indexvereinbarung für Wohnraummietvertrag .....	838
18. Mieterhöhungserklärung bei Indexmiete .....	839

### II. Zustimmungsklagen

1. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: einfacher Mietspiegel) .....	840
2. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: qualifizierter Mietspiegel) .....	843
3. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: Sachverständigengutachten gegen qualifizierten Mietspiegel) .....	846
4. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Teilklausivmiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: Vergleichswohnungen ohne qualifizierten Mietspiegel in der Gemeinde) .....	849
5. Klage auf Auskunft wegen Fehlbelegungsabgabe bzw. Ausgleichszahlungen gemäß § 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes gemäß § 558 Abs. 4 BGB .....	852
6. Klage auf Schadenersatz wegen fehlender oder verspäteter Auskunft bzgl. Fehlbelegungsabgabe bzw. Ausgleichszahlungen nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes gemäß § 558 Abs. 4 BGB .....	854
7. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen baulicher Änderungen gemäß § 559 BGB .....	857
8. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: einfacher Mietspiegel) nach Modernisierungsmaßnahme und Ausführungen zur Kappungsgrenze .....	858
9. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung gemäß § 559 BGB .....	861
10. Zahlungsklage nach Mieterhöhung gem. § 559 BGB wegen energetischer Modernisierung nach Geltendmachung von wirtschaftlichen Härtegründen verbunden mit Klage auf zukünftige Leistung .....	863
11. Zahlungsklage nach Mieterhöhung auf Grund einer Staffelmietvereinbarung gemäß § 557a BGB (Wohnraum) .....	866
12. Zahlungsklage nach Mieterhöhung auf Grund einer Indexmietvereinbarung gemäß § 557b BGB (Wohnraum) .....	867
Stichwortverzeichnis .....	869