

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 §§ 558ff. 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. Materialen	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 Mietrechtsanderungsgesetz 2013	17
I. Das Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015	18
J. Fazit	18
K. Synopse über die Entwicklung des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete und Mietspiegel	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. Prozessuale	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) „Umschwere“ 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 – Prozessuale	118
I. Rechtsfolge	118
II. Konkurrenzen	119
III. Prozessuale	119

Kapitel 5. Sonstige Beschränkungen der Miethöhe bei Wiedervermietungsmieten 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) Mietänderungsvereinbarungen	156
3. Nach Ende der Staffelmietvereinbarung	156
4. Verwirklung	156
VI. Das Kündigungrecht 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. Prozessuale/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 Vorenhaltung	187
b) Vorenhaltung	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 Mieterhöhungsmöglichem 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. Prozessuale	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

Inhaltsverzeichnis

Seite

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. Personennahrheiten auf Vermieterseite	245
1. Eheleute	245
2. BGB-Gesellschaften	246
3. Erbgemeinschaften	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 Jahresperrfrist	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. Mietenenkungen	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
Kapitel 12. Das Mieterhöhungsverlangen	
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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
C. Die Begründungsmöglichkeiten gem. Abs. 2	418
I. Allgemeines	418
II. Jahressperfrist	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) Ausgetauschtes 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) Anerkennung durch die Gemeinde	451
c) Anerkennung 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

Inhaltsverzeichnis

	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 Überprüfungskompetenz	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

Inhaltsverzeichnis

	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 Umlageschlüssele	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 Mietereinkommens	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. Prozessuale	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 Bestellungsvoraussetzungen 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 Teilinklusivmiete 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 KappungsgrenzbegrenzungVO	824
c) mit Mietspiegel begründet, die jeweils gültige Kappungsgrenze wird aber überschritten	825
d) Mieterhöhungsverlangen mit Vergleichwohnungen begründet	827
e) Mieterhöhungsverlangen mit Sachverständigungsgutachten 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 Wohnraummietervertrag	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: Sachverständigungsgutachten gegen qualifizierten Mietspiegel)	846
4. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Teilinklusivmiete 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