

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 2022	16
4.1	Überblick über Neuerungen	16
4.2	Die Spannenbildung	22
4.3	Die Spanneneinordnung	26
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.	Mieterhöhung und Rechtsstreit um die Höhe der Ausgangsmiete	65
13.	Mietermodernisierung I (Mieter schafft Ausstattungsmerkmale)	66
14.	Mietermodernisierung II („Mischinstallation“)	66
15.	Mietermodernisierung III	67
16.	Mietermodernisierung IV (Abgrenzung Vermieter-/Mieterleistung)	67
17.	Vermutungswirkung des Mietspiegels	68
18.	Indizwirkung des einfachen Mietspiegels	68
19.	Schätzung der Einzelvergleichsmiete	69

20.	Aktualisierung von Fall 19: Gutachten contra Mietspiegel.....	69
21.	Mietpreisbremse und Mietspiegel.....	69
22.	Aktualisierung von Fall 21: Mietpreisbremse mit Stichtagszuschlag.....	70
23.	Mieterhöhung und Modernisierungsvereinbarung.....	70
24.	Fehlende Wohnraumqualität i.S.d. Bauordnungsrechts	70
25.	Mieterhöhung mit Typengutachten	71
26.	Mietspiegel aus Nachbargemeinde I	71
27.	Mietspiegel aus Nachbargemeinde II	71
28.	Mietspiegel aus Nachbargemeinde III	71
29.	Mietspiegel einer Nachbargemeinde IV	72
30.	Mietspiegel einer Nachbargemeinde V	72
31.	Einfamilienhaus	72
32.	Reihenhaus.....	73
33.	Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand	73
34.	Mietername falsch geschrieben	73
35.	Hausverwaltung vergisst Angabe des Vermietersnamens	73
36.	Mieterhöhung durch Erwerber im Veräußerungsfall.....	73
37.	Ehegatten als Mieter	73
38.	Erhöhungszeitpunkt nicht benannt.....	74
39.	Zugang nach 18.00 Uhr	74
40.	Verfrühtes Erhöhungsverlangen	74
41.	Wartefrist durch Neueintritt.....	74
42.	Gefährliche Teilzustimmung	74
43.	Nachholen vergessener Angaben	75
44.	Neue Überlegungsfrist bei Ermäßigung des Mieterhöhungsverlangens	75
45.	Angabe von Mietspiegelfeld und Mietspanne.....	75
46.	Angaben im Mieterhöhungsverlangen zur Spanneneinordnung	76
47.	Baualtersklasse und behobene Kriegsschäden	76
48.	„Russenkaserne“	76
49.	Mietermodernisierung: Spanne oder Feld?.....	76
50.	Leere Mietspiegelfelder	77
51.	Datenarme Mietspiegelfelder	77
52.	Begründung der Einordnung ins Rasterfeld	77

53. Erhöhung über den Oberwert des Mietspiegels.....	77
54. Mietzinsspanne und Gutachten	78
55. Mieterhöhung mit drei Vergleichswohnungen aus eigenem Bestand	78
56. Wohnungsgröße	78
57. Bedingtes oder hilfsweises Mieterhöhungsverlangen.....	78
58. Zustimmung durch Zahlung.....	79
59. (Text-) Form der Zustimmung.....	79
60. Mängel der Mietsache.....	79
61. Gutachten contra Mietspiegel	79
62. Abgeschnittener Gutachterbeweis	80
63. Gewerbliche Mitbenutzung – welche Regeln gelten? – gibt es einen Gewer- bezuschlag auf den Mietspiegelwert?	80
64. Mieterwechsel.....	81
65. Fristende am Wochenende.....	81
66. Erhöhung einer inklusiven (Brutto-) Miete	81
67. Erhöhung einer Bruttowarmmiete	82
68. Erhöhung Bruttoinklusivmiete bei Gewerbeanteil im Miethaus.....	82
69. Teilinklusivmiete.....	82
70. Erhöhung Bruttomiete mit Nettomietspiegel.....	82
71. Zustimmung zur Änderung der Mietstruktur.....	83
72. Änderung Mietstruktur.....	83
73. Eine ungeeignete Vergleichswohnung zu viel	83
74. Aufgesattelt.....	83
75. Späte Rückübereignungsfälle	84
76. Indexmiete	84
77. Indexmiete Formulierung der Klausel	84
78. Sind die qualifizierten Mietspiegel für Berlin und Potsdam unwirksam?	85
79. Wohnwertbestimmende Merkmale zur Spanneneinordnung.....	86
80. Mietpreisrüge durch Legal-Tech-Unternehmen („Internetportal“).....	89
81. Angekettet.....	89
82. Mieteraustausch mit Miethöhung contra Mietpreisbremse	89
83. Umfassende Modernisierung und Mietpreisbremse.....	90
84. Mietpreisbremse und Gewerbezuschlag bei Teilflächen.....	90
85. Auskunftspflicht und Mietpreisbremse	91

86. Staffelmiete und Mietpreisbremse	91
87. 110-%-Schwelle mit Stichtagszuschlag	91
12. Fristenkalender für Mieterhöhung.....	92
13. Musterformulare	
a) Mieterhöhung mit dem Mietspiegel 2022 für Potsdam	93
b) Mieterhöhung mit einem anderen Mietspiegel	95
c) Musterschreiben Indexmiete.....	96
d) Formularmuster Vergleichswohnungen/Sachverständigengutachten	98
14. Wortlaut der §§ 556d bis 559b BGB.....	100
15. Vollständiger Text des amtlichen Mietspiegels 2022 für Potsdam (Mietspiegeltabelle, Punktekatalog zur Spanneneinordnung und allen Angaben zur Ermittlung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einschließlich Definitionen-Katalog).....	109
Kontaktdaten für Informationen und Beratung.....	124