

## **Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz (§ 557 BGB)**

- Mieterhöhungsvereinbarung
- Künftige Mieterhöhungen
- Abschließende Regelung
- Vereinbarter Mieterhöhungsausschluss
- Unwirksamkeit zum Nachteil des Mieters abweichender Vereinbarungen

## **Staffelmiete (§557a BGB)**

- Definition und Wirksamkeitsvoraussetzungen der Staffelmiete
- Mieterhöhung
- Mieterwechsel während des Laufs der Staffelmietvereinbarung
- Staffelmiete und Mietminderung
- Rückforderungsansprüche des Mieters bei (teil)unwirksamer Staffelmietvereinbarung
- Störung der Geschäftsgrundlage
- Ausschluss anderweitiger Mieterhöhungen
- Ablauf der Staffelmietvereinbarung
- Staffelmietvereinbarung und Kündigungsausschluss
- Staffelmietvereinbarung und sozialer Wohnungsbau
- Staffelmietvereinbarung bei gewerblichen Mietverhältnissen
- Staffelmietvereinbarung bei Mischmietverhältnissen
- Unwirksamkeit zum Nachteil des Mieters abweichender Vereinbarungen
- *Anhang:* Staffelmietvereinbarung - Erinnerung an neue Miethöhe bei Staffelmietvereinbarung

## **Indexmiete (§ 557b BGB)**

- Definition und Wirksamkeitsvoraussetzungen der Indexmiete
- Mieterhöhungsmöglichkeiten bei einer Indexmietvereinbarung
- Verfahren der Mieterhöhung
- (Teil)unwirksamkeit von Indexmietvereinbarungen
- Verhältnis Indexmietvereinbarung zur Mietminderung
- Unwirksamkeit zum Nachteil des Mieters abweichender Vereinbarungen
- Indexmieten bei gewerblichen Mietverhältnissen
- *Anhang:* Mieterhöhung aufgrund Indexvereinbarung

## Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)

- Einführung
- Erklärender und Erklärungsempfänger
- Form der Erklärung
- Erklärungsinhalt
- Jahressperrfrist
- Wartefrist (Veränderungssperre)
- Mieterhöhung bei Wegfall der Preisbindung
- Mieterhöhung bei irrtümlich angenommener Preisbindung
- Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Quadratmeterpreis)
- Mieterhöhung bei falscher Wohnflächenangabe
- „Mieterhöhung“ bei höherer Wohnfläche durch An- oder Umbau?
- Besondere ortsübliche Vergleichsmieten bei Vermietung an besondere Personengruppen?
- Ortsübliche Vergleichsmiete bei für bestimmte Personengruppen vorgesehenen Wohnungen
- Ortsübliche Vergleichsmiete bei Wohnungen mit vom Mieter geschaffenen Einrichtungen
- Ortsübliche Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen
- Kappungsgrenze
- Kumulative Voraussetzungen
- Abzüge bei Inanspruchnahme von Drittmitteln
- Anspruch auf Zustimmung
- Speziell: Mieterhöhung und Wohnungsmängel
- Mieterhöhungsalternativen nach Modernisierung
- Mieterhöhung bei Mischmietverhältnissen
- Mieterhöhungen bei (Teil-)Inklusivmieten
- Nutzungsentschädigung
- Unwirksamkeit zum Nachteil des Mieters abweichender Vereinbarungen
- Sonderkündigungsrecht und Nichteintritt der Mieterhöhung
- *Anhang*: Checkliste Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach §§ 558 ff. (ortsübliche Vergleichsmiete)

## Form und Begründung der Mieterhöhung (§558a BGB)

- Form
- Wirksamkeitszeitpunkt
- Erklärungsempfänger
- Begründung, Überblick
- Beurteilungszeitpunkt
- Begründung der Mieterhöhung durch Bezugnahme auf Mietspiegel
- Mieterhöhung unter Bezugnahme auf eine Mietdatenbank
- Mieterhöhung unter Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten
- Begründung der Mieterhöhung durch Bezugnahme auf mindestens drei Vergleichswohnungen
- Weitere Begründungsmittel

- Unwirksamkeit zum Nachteil des Mieters abweichender Vereinbarungen
- *Anhang*: 1. Mieterhöhung aufgrund Mietspiegel – 2. Mieterhöhung aufgrund Vergleichsmieten

### **Zustimmung zur Mieterhöhung (§ 558b BGB)**

- Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung
- Nichtzustimmung des Mieters
- Fälligkeit der erhöhten Miete nach Mietvertrag
- Kündigungsschutz
- Unwirksamkeit zum Nachteil des Mieters abweichender Vereinbarungen
- *Anhang*: 1. Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung (Wohnungsmiete) unter Bezugnahme auf einen (qualifizierten) Mietspiegel - 2. Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung (Wohnungsmiete) unter Bezugnahme auf Vergleichsmieten – 3. Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung (Wohnungsmiete) unter Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten

### **Mietspiegel (§ 558c BGB)**

- Definition des einfachen Mietspiegels
- Einzugsbereich
- Aktualisierung und Bezugnahme auf veraltete Mietspiegel
- Aufstellung im Ermessen der Gemeinde
- Veröffentlichung
- Mietspiegel und Marktwirklichkeit
- Beweiskraft des einfachen Mietspiegels

### **Qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB)**

- Definition des qualifizierten Mietspiegels
- Anerkennung durch Gemeinde oder Interessenverbände
- Aktualisierungserfordernis
- Vermutungswirkung
- Mischmietspiegel
- Gerichtliche Überprüfbarkeit von Mietspiegeln
- Keine Bindung des Gerichts
- Urheberrechtsfähigkeit

### **Mietdatenbank (§ 558e BGB)**

- Rechtspolitische Diskussion
- Begriffsbestimmung
- Datenerfassung

- Führung und Anerkennung
- Datenbankauskunft
- Kosten der Auskunft
- Praktische Probleme
- Mietdatenbanken als Hilfsmittel anderer Begründungen einer Mieterhöhung?
- Bisherige Erfahrungen und Ausblick

## **Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB)**

- Intention des Gesetzgebers
- Kritik
- Modernisierungsmaßnahmen als enumerativ aufgezählte bauliche Veränderungen
- Bauliche Veränderungen
- Abschließende Aufzählung
- Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser
- Gebrauchswerterhöhende Maßnahmen
- Wohnwertverbessernde Maßnahmen
- Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit
- Maßnahmen aufgrund vom Vermieter nicht zu vertretender Umstände, die keine Erhaltungsmaßnahmen sind
- Verhältnis Modernisierung – Instandsetzung
- Zeitpunkt der Maßnahmen
- Vermietermaßnahmen
- Mieterhöhung als Aufschlag auf die „jährliche Miete“
- Aufgewendete Kosten
- Wahlrecht bei Ausführungsalternativen
- Luxusmodernisierungen
- Kostenaufteilung für mehrere Wohnungen
- Abgeltungsfunktion
- Härtefallregelung
- Verhältnis Duldung(spflicht) der Maßnahme zu Härteeinwand und Mieterhöhung
- Verhältnis § 559 zu anderen Mieterhöhungen
- Teilmieterhöhung
- Sonderkündigungsrecht
- Mieterhöhungsausschluss
- Bereicherungsanspruch
- Unwirksamkeit zum Nachteil des Mieters abweichender Vereinbarungen
- Wirtschaftliche Betrachtung des § 559
- *Anhang*: Checkliste Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach §§ 559 ff.

## **Anrechnung von Drittmitteln (§ 559a)**

- Ziel und Wirkung des § 559a
- Anrechenbare Drittmittel
- Nicht vom Vermieter übernommene Kosten oder Zuschüsse (§ 559a Abs. 1)

- Baudarlehen, Darlehen und Zuschüsse zu laufenden Aufwendungen (§ 559a Abs. 2 und 3)
- Abgrenzung § 559a Abs. 2 und 3 zu § 559a Abs. 1
- Darlehen zur Deckung der Kosten von baulichen Maßnahmen (§ 559a Abs. 2 Satz 1)
- Zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen (§ 559a Abs. 2 Satz 4)
- Mischförderung
- Fehlende Auszahlung
- Aufteilung auf einzelne Wohnungen
- Neuvermietung
- Anderweitige Darlehen und Zuschüsse
- Unwirksamkeit zum Nachteil des Mieters abweichender Vereinbarungen

### **Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung (§ 559b)**

- Entstehungsgeschichte
- Einseitige Gestaltungserklärung
- Form der Erhöhungserklärung
- Berechnung und Erläuterung als formale und materielle Voraussetzung
- Erläuterung
- Berechnung
- Anlagen zur Mieterhöhungserklärung
- Folgen unzureichender oder fehlerhafter Erläuterung oder Berechnung
- Zeitpunkt der Erklärung
- Eintritt der Mieterhöhung
- Umdeutung in Vertragsangebot
- Rückforderung von auf unwirksame Erhöhungserklärung geleisteten Zahlungen
- Unwirksamkeit zum Nachteil des Mieters abweichender Vereinbarungen
- Prozessuales
- *Anhang*: 1. Ankündigung des Vermieters über bevorstehende Modernisierungsmaßnahmen und Ankündigung einer deswegen erfolgenden Mieterhöhung - 2. Beispiel zu Brief Nr. 1: „Einbau neuer Fenster, Musterberechnung einer Mieterhöhung“ - 3. Schreiben des Vermieters mit endgültiger Mieterhöhungsberechnung nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen - 4. Zahlungsklage nach § 559BGB

### **Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung (§ 561 BGB)**

- Fristen
- Sonderkündigungsrecht bei unwirksamer Mieterhöhung?
- Befristete und unbefristete Mietverhältnisse
- Nichteintritt der Mieterhöhung
- Unwirksamkeit zum Nachteil des Mieters abweichender Vereinbarungen