SPEZIAL
Mieterhöhung für Vermieter

VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Mietenwahnsinn, echt?

Liebe Leserin, lieber Leser,

nach Angaben des Statistischen Bundesamts sind die Mieten in Deutschland von 2020 bis 2024 um durchschnittlich 7,5% gestiegen. Ist das dramatisch? Für einkommensschwache Mieter ja, und für die Medien sowieso, denn sie reden reflexhaft ohnehin gleich immer nur vom „Mietenwahnsinn". Ich finde das arg übertrieben, und wie immer gibt es 2 Seiten einer Medaille.

Ja, alles wird teurer, auch das Wohnen, vor allem in Innenstadtlagen begehrter Großstädte. Für uns Vermieter wird aber auch alles teurer. Vor allem für notwendige Reparaturen, die Mieter ja beständig fordern, müssen wir jedes Jahr tiefer in die Tasche greifen. Deshalb bleiben wir mittlerweile nun auch auf den Kosten für „Kleinreparaturen" sitzen. Denn sie sind so hoch, dass sie trotz entsprechender Klausel im Mietvertrag kaum noch an die Mieter weitergegeben werden können.

Dazu liest man natürlich gar nichts. Ich finde jedenfalls, dass Sie und ich keine Scheu vor einer Mieterhöhung haben sollten. Denn sie ist Ihr gutes Recht.

Ihr Tobias Mahlstedt

Dr. Tobias Mahlstedt, Chefredakteur
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
mahlstedt@vermieterrecht.com

Ihre Mieterhöhung 2025 – so steigern Sie einfach und sicher Ihre Rendite

Die Preise, vor allem die Energiepreise, sind weiterhin hoch, Vergleichsmieten und Modernisierungskosten ebenso. Da ist es gut, dass Sie aus allen diesen Gründen Ihre Miete erhöhen dürfen. Und das sollten Sie auch tun, denn Mieterhöhungen sind Ihr gutes Recht und kein Hexenwerk – und sie zahlen sich für Sie aus.

Erfreulich ist zunächst, dass die Ampelregierung die von ihr geplante Absenkung der Kappungsgrenze von 15% auf 8% in Ballungszentren nicht mehr umgesetzt hat – und dies auch nicht mehr zu erwarten steht. Und auch das Vorhaben, für Indexmieten künftig ebenfalls eine Kappungsgrenze einzuführen, ist erfreulicherweise ebenfalls vom Tisch. Ihre Mieterhöhungen bleiben somit auch insofern ungeschmälert.

Erfreulich ist auch, dass die Zahl der Mietspiegel in Deutschland stetig weiter zunimmt. Somit werden immer weniger Vermieter und Verwalter ihre Mieterhöhung mit den Mieten von Vergleichswohnungen begründen müssen, was aufwendiger und rechtlich unsicherer ist als die Begründung mit einem Mietspiegel.

Eine immer größere Bedeutung haben Modernisierungszuschläge für Vermieter. Denn Modernisierungen lohnen sich für Vermieter mehr denn je. Sie erhöhen den Wert und die Attraktivität ihrer Immobilie, wobei der Mieter dafür zahlt (und der Staat mit seinen Förderprogrammen). Und das umso mehr, je geringer die mit der Modernisierung ersparten Reparaturen sind. Deshalb: Modernisieren Sie, bevor Sie reparieren (siehe Seite 7).

Was viele nicht wissen: Im laufenden Mietverhältnis können Sie Ihre Mieterhöhung frei verhandeln und individuell mit Ihrem Mieter vereinbaren. Dafür brauchen Sie keine gesetzliche Vorgaben zu beachten (§ 557 Abs. 1 BGB). Insbesondere gilt keine Kappungsgrenze, Ihre vereinbarte Mieterhöhung ist also in rechtlich unbeschränkter Höhe möglich. Das gilt auch für eine nachträglich vereinbarte Staffelmiete.

Apropos: Haben Sie eine Staffelmiete vereinbart, notieren Sie sich besser die Erhöhungstermine, denn nicht selten werden diese schlichtweg „verschlafen". Zwar können Sie eine versäumte Staffelmieterhöhung später noch nachfordern, doch kann dies beim Mieter durchaus mal Zahlungsschwierigkeiten verursachen.

Bitte beachten Sie: Anderes gilt bei einer vereinbarten Indexmiete. Hier können Sie nur für die Zukunft eine Mieterhöhung wegen gestiegener Lebenshaltungskosten verlangen – und nicht rückwirkend. Wie Sie hierbei richtig vorgehen, lesen Sie auf Seite 8.

In dieser Ausgabe lesen Sie unter anderem:

- Einfach und sicher: So erhöhen Sie Ihre Miete jetzt gerichtsfest mit einem Mietspiegel 2–3
- Ihre Mieterhöhungserklärung: So ist sie unangreifbar 4
- Achtung, wichtige Fristen: So geht es nach der Mieterhöhung für Sie jetzt weiter 5
- Mieterhöhung auf Ortsniveau: Das sind die Überlegungs- und Klagefristen auf einen Blick 5
- Die Tricks der Mieter – so reagieren Sie optimal und erhalten sich Ihre Mieterhöhung 6
- So zahlt der Mieter für Ihre Modernisierung 7
- Modernisierungszuschlag: Achtung, beachten Sie die Kappungsgrenze! 7
- Rekordinflation – so erhöhen Sie jetzt ganz einfach die Indexmiete in Ihren Mietverträgen 8
- Staffelmiete: Die einfachste Mieterhöhung für Sie – wenn sie richtig vereinbart wurde 8

Einfach und sicher: So erhöhen Sie Ihre Miete jetzt gerichtsfest mit einem Mietspiegel

Sofern Sie keine Index- oder Staffelmiete vereinbart haben, dürfen Sie von Ihrem Mieter verlangen, dass er einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zustimmt. Wie hoch diese ist, darüber geben Mietspiegel Auskunft. Mietspiegel sind in Deutschland nicht einheitlich gestaltet. Prüfen Sie deshalb Ihren Mietspiegel genau und hier insbesondere die Wohnwert erhöhenden Merkmale, denn vor allem diese bringen Ihnen mehr Miete.

Im Ausgangspunkt sind Mietspiegel aber noch gleich: Sie bilden die ortsübliche Miete für Wohnungen ab hinsichtlich der Kriterien: Art, Größe, Baualter, Lage sowie Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung einschließlich ihrer energetischen Qualität.

Art der Wohnung

Das Vergleichsmerkmal Art bezieht sich sowohl auf die Gebäudeart als auch auf den Wohnungstyp. Beispielsweise ist eine Maisonette-Wohnung von anderer Art als eine Souterrain-Wohnung. Mitunter sind bestimmte Gebäudearten von vornherein aus dem Anwendungsbereich eines Mietspiegels herausgenommen, etwa Großwohnungen mit mehr als 140 m² Wohnfläche oder Ein- und Zweifamilienhäuser.

Ihr Vorteil: Ihre Mieterhöhung für ein Einfamilien- oder Reihenhaus dürfen Sie nach dem BGH selbst dann mit einem Mietspiegel für Mehrfamilienhäuser begründen, wenn dessen Anwendung auf Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Begleittext des Mietspiegels ausgeschlossen ist *(Beschluss v. 07.06.16, Az. VIII ZR 54/15)*.

In manchen Mietspiegeln finden Sie erläuternde Texte, wie Sie etwa die Vergleichsmiete von Klein- oder Großwohnungen durch eine zusätzliche Rechenoperation aus den Werten der Mietspiegeltabelle ableiten können. Wieder andere Mietspiegel haben die unterschiedlichen Wohnungstypen in die Liste der Zu- und Abschläge integriert, sodass bestimmten Wohnungstypen Plus- oder Minuspunkte oder Zu- und Abschläge zugeordnet sind.

Größe der Wohnung

Das 2. Differenzierungskriterium ist in allen Mietspiegeln die Größe der Wohnung. Dabei kommt es auf die Wohnfläche an. Sie ist seit 2004 nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen, wenn Sie im Mietvertrag nichts anderes vereinbart haben. In manchen Mietspiegeln ist darüber hinaus die Zimmerzahl von Bedeutung.

Wichtig: Ihrem Mieterhöhungsverlangen haben Sie immer die tatsächliche Wohnungsgröße zugrunde zu legen. Dies gilt auch dann, wenn Sie eine abweichende Fläche im Mietvertrag vereinbart haben, und zwar unabhängig davon, wie groß die Abweichung ist *(BGH, Urteil v. 18.11.15, Az. VIII ZR 266/14)*.

Ihr Vorteil: Meint Ihr Mieter, dass die im Mietvertrag angegebene Fläche nicht der Wirklichkeit entspricht, muss er dies beweisen, also selbst ausmessen (lassen). Seine bloße Behauptung ist ohne Bedeutung *(BGH, Urteil v. 31.05.17, Az. VIII ZR 181/16)*.

Baualter der Wohnung

Weiteres Kriterium für die Einordnung einer konkreten Wohnung im Mietspiegel ist ihr Alter. Das Baualter charakterisiert einerseits eine bestimmte Wohnungsart, etwa Altbau- oder Neubauwohnung. Gleichzeitig ist es Ausdruck einer bestimmten Beschaffenheit, denn mit einem bestimmten Baualter ist meist eine konkrete Bauweise, ein energetischer Standard, ein typischer Wohnungszuschnitt und baulicher Zustand verbunden.

Das Baualter gibt an, in welchem Jahr Ihre Wohnung erstmals bezugsfertig wurde. Das gilt prinzipiell auch, wenn später Modernisierungen durchgeführt wurden. Die damit geschaffenen Ausstattungsmerkmale werden in Mietspiegeln häufig durch Zu- oder Abschläge erfasst. Nur für sehr umfangreiche Modernisierungen, durch die weitgehend der bauliche Standard einer Neubauwohnung erreicht wurde, sehen manche Mietspiegel die Einordnung in eine jüngere Baualtersklasse vor. Beachten Sie die konkreten Vorgaben Ihres Mietspiegels.

Ihr Vorteil: Haben Sie in einem alten Gebäude später den Dachboden zu einer Wohnung ausgebaut, richtet sich das Baualter dieser neuen Dachwohnung nach dem Jahr ihrer Fertigstellung. Die Dachwohnung ist also in eine jüngere Baualtersklasse einzuordnen als die übrigen Wohnungen des Hauses *(LG Berlin, Urteil v. 04.05.21, Az. 65 S 195/20)*.

Lage der Wohnung

Auch bei der Differenzierung nach der Wohnlage gehen Mietspiegel unterschiedliche Wege. Manche enthalten Wohnlagekarten. Hier sind in einer Karte des Gemeindegebietes die unterschiedlich guten beziehungsweise schlechten Wohnlagen grafisch dargestellt.

In anderen Mietspiegeln finden Sie eine Beschreibung, was unter guter oder einfacher Lage zu verstehen ist. Je nachdem, welche der beschriebenen Merkmale dann für Ihre Wohnung zutreffen, haben Sie die Wohnung in die entsprechende Rubrik der Mietspiegeltabelle einzuordnen. Schließlich sehen auch bei der Wohnlage etliche Mietspiegel Plus- und Minuspunkte oder Zu- und Abschläge für unterschiedliche Lagequalitäten vor.

Hinweis: Liegt die Wohnung an einer stark befahrenen Straße, kann die davon ausgehende Lärm-, Abgas- und Staubbelastung eine Herabstufung der im Mietvertrag ausgewiesenen Wohnlage begründen *(BGH, Urteil v. 13.02.19, Az. VIII ZR 245/17)*.

Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung

Dieses Vergleichsmerkmal trägt den individuellen Besonderheiten einer jeden Wohnung Rechnung. Dabei wird unterschieden zwischen Wohnwert erhöhenden Merkmalen, die einen Zu-

schlag zur Miete rechtfertigen, und solchen, die den Wohnwert mindern, weshalb ein Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen ist.

Die klassische Untergliederung zahlreicher Mietspiegel orientiert sich zunächst daran, ob die Wohnung mit einer Zentralheizung, mit Bad und/oder Dusche und mit einem in der Wohnung liegenden WC ausgestattet ist oder nicht.

Daneben werden zahlreiche andere Ausstattungsmerkmale innerhalb und außerhalb der Wohnung berücksichtigt. So beispielsweise: Art der Heizung, Wärmedämmung, Art der Fenster, Hochwertigkeit der Fußböden, vorhandene Einbauküche, modernes Bad, repräsentativer Eingangsbereich, großer Balkon, Fahrstuhl, Abstellmöglichkeit für Autos und Fahrräder, Kinderspielplatz, Mülltonnenumhausungen etc. Nicht selten müssen die Gerichte festlegen, was den Wohnwert erhöht und was ihn mindert.

So hat etwa der BGH entschieden, dass Schallschutzfenster generell als Wohnwert erhöhende Ausstattung gewertet werden können *(Urteil v. 13.02.19, Az. VIII ZR 245/17)*. Und das Landgericht Heidelberg meint, dass Heizleitungen über Putz ein Wohnwert minderndes Merkmal sind *(Urteil v. 07.10.21, Az. 5 S 22/21)*.

Wichtig ist, dass Sie Ihrer Vergleichsmietenberechnung immer nur die Ausstattung zugrunde legen können, die Sie dem Mieter ohne weiteres Aufgeld zur Verfügung gestellt haben. Somit kann etwa ein Parkplatz nicht als Wohnwert erhöhend berücksichtigt werden, den der Mieter gesondert angemietet hat *(LG Berlin, Urteil v. 13.03.19, Az. 66 S 153/18)*.

Ebenso braucht der Mieter keinen Aufpreis für die Ausstattungsmerkmale zu zahlen, für die er schon einen Modernisierungszuschlag entrichtet.

Auch für Einbauten, die der Mieter auf eigene Kosten selbst in die Wohnung eingebracht hat, dürfen Sie somit keinen Mietzuschlag ansetzen, da der Mieter hierfür sonst 2-mal zahlen würde *(BGH, Urteil v. 24.10.18, Az. VIII ZR 52/18)*.

Beispiele: Hat Ihr Mieter zum Beispiel Ihren PVC-Fußboden auf eigene Kosten gegen Holzparkett ausgetauscht, dürfen Sie diesen hochwertigen Parkettboden nicht ansetzen. Für eine vom Mieter eingebrachte Einbauküche zahlt er keinen Mietzuschlag.

Einordnung in Preisspanne begründen – keine Pflicht, aber empfehlenswert

Haben Sie Ihre Wohnung nach den Vorgaben des anzuwendenden Mietspiegels eingeordnet, können Sie bei manchen Mietspiegeln nun einen konkreten Betrag in Euro und Cent als die ortsübliche Vergleichsmiete direkt ablesen.

Bei den meisten Mietspiegeln finden Sie aber einen unteren und einen oberen Wert, zwischen denen sich die ortsübliche Vergleichsmiete bewegt. Man spricht hier von einer „Spanne“ oder auch „Mietpreisspanne“.

Hier dürften Sie ohne nähere Begründung von Ihrem Mieter eine Zustimmung zur Mieterhöhung auf den oberen Spannenwert verlangen. Ihr Mieterhöhungsverlangen wäre damit jedenfalls formell wirksam *(BGH, Urteil v. 03.07.13, Az. VIII ZR 263/12)*.

Ihr Vorteil: Ihrer Mieterhöhung steht nicht entgegen, dass sich die gegenwärtige Miete, also die sogenannte Ausgangsmiete, schon innerhalb der Bandbreite eines Mietspiegels befindet. Denn auch innerhalb der Bandbreite eines Mietspiegels dürfen Vermieter die Miete erhöhen *(BGH, Urteil v. 06.07.05, Az. VIII ZR 22/04)*.

Allerdings: Stimmt Ihr Mieter der Mieterhöhung nicht zu, haben Sie nun im Prozess zu begründen, warum Sie die Wohnung oberhalb des Mittelwerts der Spanne einordnen. Denn ohne nähere Anhaltspunkte halten sich die Gerichte bei der Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete schlicht an den Spannenmittelwert.

Ihr Vorteil: Den Mietspiegel, mit dem Sie Ihre Mieterhöhung begründen, brauchen Sie Ihrer Mieterhöhungserklärung nicht beizufügen, wenn der betreffende Mietspiegel im Internet oder sonst gegen geringe Gebühr zugänglich ist *(BGH, Urteil v. 07.07.21, Az. VIII ZR 167/20)*. Ausreichend ist dann, wenn Sie dem Mieter das für Ihre Mieterhöhung einschlägige Rasterfeld des Mietspiegels mitteilen *(BGH, Urteil v. 12.12.07, Az. VIII ZR 11/07)*.

MEIN TIPP

Aufschläge erläutern

Erläutern Sie in Ihrem Mieterhöhungsverlangen, welche Zu- bzw. Abschläge Sie für Wohnwert erhöhende und mindernde Merkmale berücksichtigt haben. Das macht Ihr Mieterhöhungsverlangen nachvollziehbar und beugt einer gerichtlichen Auseinandersetzung vor.

UNSERE REDAKTIONSSPRECHSTUNDE
(keine „Anwaltshotline“, keine individuelle Rechtsberatung)

Stellen Sie uns Ihre Fragen zu dieser Ausgabe!

Per Telefon,
immer dienstags 16–18 Uhr

0800 880 11 45
(Kostenlos aus dem deutschen Festnetz)
Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.

Impressum **VermieterRecht aktuell** • ISSN: 2197-0599 • © 2025 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 85 • Telefax: 0228/3 69 64 80 • info@gevestor.de • www.gevestor-login.de • Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanager: Manfred Heuser • Autorin dieser Ausgabe: Elisabeth Dauwe-Arnold, Griesheim • Gutachterinnen: Ulrike Stolberg, Köln; Kerstin Thürnau, Frankfurt • Satz: Schmelzer Medien GmbH, Siegen • Druck: Zimmermann Druck + Verlag GmbH, Osemundstraße 11, 58636 Iserlohn + Widukindplatz 2, 58802 Balve • Erscheinungsweise: 12 x pro Jahr + 7 Spezialausgaben • Redaktionssprechstunde: dienstags 16–18 Uhr, Telefon: 0800 880 11 45 (Kostenlos aus dem dt. Festnetz) • Alle Angaben in **VermieterRecht aktuell** wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG • Vorstand: Richard Rentrop • USt.-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © 2025 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.

Exklusiver Kundenbereich unter www.gevestor-login.de

Ihre Mieterhöhungserklärung: So ist sie unangreifbar

Damit der Mieter Ihnen mehr Miete zu zahlen hat, muss Ihre Mieterhöhung nicht nur nach dem aktuell gültigen Mietspiegel begründet, sondern auch formgerecht sein. Fehler an dieser Stelle sind häufig – und die damit verbundenen Mietausfälle besonders ärgerlich.

Die Jahresfrist

Frühestens ein Jahr nach dem Wirksamwerden Ihrer letzten Mieterhöhung dürfen Sie erneut eine Mieterhöhung an den Mieter richten. Dies gilt auch, wenn Ihre letzte Mieterhöhung auf eine (Staffelmiet-) Vereinbarung mit dem Mieter zurückgeht. Erst wenn der Mieter 12-mal die zuletzt geschuldete Miete gezahlt hat, dürfen Sie also Ihre Mieterhöhung an ihn richten.

Ihr Vorteil: Unberücksichtigt bei dieser Jahresfrist bleiben dabei Mieterhöhungen nach erfolgter Modernisierung und wegen angepasster Zahlungen auf die Betriebskosten.

Wer die Mieterhöhung erklärt

Nur der Vermieter kann eine Mieterhöhung verlangen. Wer Vermieter ist, richtet sich nach dem Mietvertrag.

Ihr Vorteil: Natürlich können Sie sich als Vermieter durch eine Verwaltung vertreten lassen. In diesem Fall braucht der Verwalter Sie als Vermieter in der Mieterhöhungserklärung nicht einmal namentlich zu benennen *(BGH, Urteil v. 02.04.14, Az. VIII ZR 282/13)*.

Haben Sie eine Mietwohnung gekauft, werden Sie mit Ihrer Eintragung im Grundbuch Vermieter. Zuvor kann Sie der vorherige Vermieter aber zur Mieterhöhung ermächtigen, also dazu, im eigenen Namen ein Mieterhöhungsbegehren an den Mieter zu richten *(BGH, Urteil v. 19.03.14, Az. VIII 203/13 ZR)*.

Der richtige Adressat

Das Mieterhöhungsschreiben richten Sie an alle Mieter. Dies gilt auch, wenn einer der Mieter zwischenzeitlich ausgezogen ist, weil ein Paar sich zum Beispiel getrennt hat.

Ihr Vorteil: Prüfen Sie Ihren Mietvertrag, denn die meisten Mietverträge enthalten eine vorformulierte Empfangsvollmacht, wonach sich die Mieter gegenseitig zum Empfang von Erklärungen bevollmächtigen, etwa *„Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters."*

In diesem Fall reicht es dann aus, wenn Sie den verbliebenen beziehungsweise nur einen Mieter in der Wohnung anschreiben *(BGH, Beschluss v. 10.09.97, Az. VIII ARZ 1/97)*. Versäumen Sie aber nie, das Schreiben auch an die anderen bzw. schon nicht mehr in der Wohnung lebenden Mieter zu adressieren. Denn sonst wäre Ihre Mieterhöhung insoweit unwirksam.

Die richtige Form

Ihr Mieterhöhungsverlangen haben Sie in Textform zu verfassen. Textform heißt, dass am Ende der Erklärung der Absender namentlich erkennbar sein muss. Die Originalunterschrift des Erklärenden ist aber nicht erforderlich. Insofern können Sie Ihre Erhöhung auch per E-Mail oder Fax versenden. Achten Sie jedoch immer darauf, dass Sie den Eingang des Schreibens beim Mieter beweisen können.

Die Aufforderung zur Zustimmung

Sie haben Ihren Mieter zweifelsfrei aufzufordern, der gewünschten Mieterhöhung zuzustimmen. Falsch wäre somit zu schreiben: *„Die Miete beträgt künftig 350 €."* Oder *„Unter Berücksichtigung des Vorstehenden ergibt sich daraus eine monatliche Miete von 350 €."*

Denn Sie dürfen von Ihrem Mieter nur die Zustimmung zu Ihrer Mieterhöhung verlangen. Richtig ist deshalb nur eine Erklärung der folgenden Art, die explizit 3 Euro-Beträge ausweist:

„Ich fordere Sie hiermit auf, einer Mieterhöhung von bisher 450,00 € um 36,20 € auf 486,20 € ab dem 01.03.2025 schriftlich zuzustimmen."

Die Begründung

Als Vermieter haben Sie Ihre Mieterhöhung zu begründen und nötigenfalls vor Gericht auch zu beweisen. Das bedeutet: Sie müssen begründen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnungen höher ist als die Miete, die der Mieter dafür gegenwärtig schuldet (zu den Einzelheiten siehe Seite zuvor).

Die Kappungsgrenze

Ihre Mieterhöhung ist durch die Kappungsgrenze beschränkt: Mehr als 20% Mieterhöhung innerhalb von 3 Jahren geht nicht. In Ballungszentren sind nur 15% möglich. Wegen der Jahressperrfrist (siehe eingangs) sind also mehrere Mieterhöhungen möglich, die zusammen genommen die Kappungsgrenze innerhalb von 3 Jahren nicht übersteigen dürfen. Achtung: Verzichten Sie viele Jahre auf eine Mieterhöhung, können Sie über die Kappungsgrenze hinaus versäumte Mieterhöhungen nicht nachholen.

Ihr Vorteil: Die Kappungsgrenze gilt nur für Ihre Mieterhöhung auf Ortsniveau. Nicht davon berührt sind also zwischenzeitlich erfolgte Mieterhöhungen wegen Modernisierung und wegen angepasster Zahlungen auf die Betriebskosten.

BEISPIEL

Die Nettomiete beträgt 680 €. Hinzu kommen der Möblierungszuschlag für den Badumbau in Höhe von 30 € sowie 50 € für den im Wohnungsmietvertrag bezeichneten Pkw-Stellplatz und 180 € Vorauszahlung für die Betriebskosten. Der Ausgangswert für die Berechnung der Kappungsgrenze beträgt: 760 € (= 680 € + 30 € + 50 €). Die Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 180 € wird nicht hinzugerechnet.

Nutzen Sie unsere einfachen und rechtssicheren Formulare auch für Ihre Mieterhöhung in Ihrem **Download-Archiv** unter **www.gevestor-login.de**.

Achtung, wichtige Fristen: So geht es nach der Mieterhöhung für Sie weiter

Haben Sie Ihr Mieterhöhungsverlangen an Ihre Mieter gesandt, sollten Sie 3 Fristen immer im Blick behalten – damit der Mieter Ihnen die erhöhte Miete auch wirklich zahlen muss.

1. Überlegungsfrist: Nachdem Ihr Mieter die Mieterhöhungserklärung erhalten hat, steht ihm eine Überlegungsfrist von 2 Monaten zu. Diese 2 Monate beginnen erst am 1. Tag des auf den Zugang der Mieterhöhung folgenden Monats zu laufen. Der Mieter kann sich somit immer mindestens 2 volle Kalendermonate überlegen, ob er der Mieterhöhung zustimmt. Ging diese beispielsweise am 19.03.2025 zu, endete die Überlegungsfrist am 31.05.2025.

2. Zahlungsfrist: Mit Ablauf der Überlegungsfrist schuldet der Mieter die Zustimmung zur erhöhten Miete – und die Zahlung derselben. Im vorstehenden Fall musste der Mieter aufgrund seiner rechtzeitigen Zustimmung die erhöhte Miete zum 3. Werktag des Juni 2025 zahlen.

3. Klagefrist: Stimmt der Mieter Ihrer Mieterhöhung nicht zu, können Sie ihn frühestens mit Ablauf der Überlegungsfrist verklagen – und dann längstens 3 Monate lang.

BEISPIEL

Dem Mieter ist am 19.03.2025 Ihre Mieterhöhung zugegangen. Stimmte der Mieter ihr bis zum Ablauf der Überlegungsfrist am 31.05.2025 nicht zu, können Sie ihn auf Zustimmung verklagen. Längstens können Sie Ihre Klage bis zum 31.08.2025 erheben. Wenn Sie diese Frist versäumen, ist Ihre Mieterhöhungserklärung hinfällig und es bleibt bei der bisherigen Miete. Sie hätten also Ihre Mieterhöhung eingebüßt und könnten dann nur noch eine neue Mieterhöhungserklärung fertigen.

Stimmt der Mieter Ihrer Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf der Überlegungsfrist zu, befindet er sich in Verzug. Sie haben ihn also auf Zustimmung zu verklagen, einen anderen Weg gegen den Willen des Mieters gibt es nicht.

Wurde der Mieter zur Zustimmung verurteilt, muss er Ihnen für die zurückliegende Zeit die erhöhte Miete nachzahlen. Hierfür hat er 2 Monate Zeit (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB). Erst wenn der Mieter in dieser Zeit trotz Verurteilung nicht zahlt und der Rückstand wenigstens 2 Monatsmieten beträgt, dürfen Sie ihm sodann fristlos wegen Zahlungsverzugs kündigen.

Ihr Vorteil: Haben Sie einen Anwalt mit der Durchsetzung Ihrer Mieterhöhung beauftragt, nachdem sich der Mieter mit der Zustimmung dazu in Verzug befindet, muss der Mieter Ihnen nun die Anwaltskosten erstatten. Und das betrifft nicht nur die Anwaltskosten für die Erhebung der Klage, sondern auch, wenn der Anwalt den Mieter vorgerichtlich noch einmal zur Zustimmung auffordert *(AG Köpenick, Urteil v. 04.09.18, Az. 7 C 199/18)*.

Ihr Vorteil: Hat der Mieter seine Zustimmung zu Ihrer Mieterhöhung erteilt, ist er daran gebunden. Er darf die Zustimmung nicht später widerrufen, und zwar auch nicht, wenn er der Mieterhöhung per E-Mail oder sonst im Wege der Fernkommunikation zugestimmt hat *(BGH, Urteil v. 17.10.18, Az. VIII ZR 94/17)*.

Mieterhöhung auf Ortsniveau: Das sind die Überlegungs- und Klagefristen auf einen Blick

Zugang Ihres Mieterhöhungsverlangens von ... bis ...	Ende der Überlegungsfrist	Fälligkeit der neuen Miete bzw. Beginn der Klagefrist	Ablauf der Klagefrist
1.–31. Januar	31. März	1. April	30. Juni
1.–28./29. Februar	30. April	1. Mai	31. Juli
1.–31. März	31. Mai	1. Juni	31. August
1.–30. April	30. Juni	1. Juli	30. September
1.–31. Mai	31. Juli	1. August	31. Oktober
1.–30. Juni	31. August	1. September	30. November
1.–31. Juli	30. September	1. Oktober	31. Dezember
1.–31. August	31. Oktober	1. November	31. Januar
1.–30. September	30. November	1. Dezember	28./29. Februar
1.–31. Oktober	31. Dezember	1. Januar	31. März
1.–30. November	31. Januar	1. Februar	30. April
1.–31. Dezember	28./29. Februar	1. März	31. Mai

Die Tricks der Mieter – so reagieren Sie optimal und erhalten sich Ihre Mieterhöhung

Es ist eher der Regel- als der Ausnahmefall: Sie haben eine ordnungsgemäße Mieterhöhung an den Mieter gerichtet, doch der Mieter stimmt ihr nicht innerhalb der Überlegungsfrist zu. Stattdessen erleben Sie andere Reaktionen des Mieters, etwa die Androhung einer Mietminderung. Wie gehen Sie damit nun richtig um?

Bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete gilt die erhöhte Miete erst dann, wenn der Mieter ihr zugestimmt hat oder vom Gericht zur Zustimmung verurteilt wurde. Das ist der große Unterschied zu einer Mieterhöhung nach erfolgter Modernisierung – hier können Sie die erhöhte Miete direkt einfordern und einklagen.

Sie benötigen also die Zustimmung Ihres Mieters zu Ihrer Mieterhöhung auf Ortsniveau (haben Sie mehrere Mieter, so muss jeder einzelne Mieter zustimmen). Deshalb sollten Sie wissen, wie Sie mit allen anderen Reaktionen als einer fristgerechten Zustimmung richtig umgehen, um keine Rechtsnachteile zu erleiden.

Übersicht: So setzen Sie Ihre Mieterhöhung rechtssicher gegen den Mieter durch

Ihr Mieter reagiert auf Ihr Erhöhungsschreiben, indem er ...	**So kontern Sie optimal: Sie ...**
... nicht zustimmt, sondern stattdessen zahlreiche Mängel behauptet.	... weisen Ihren Mieter darauf hin, dass Ihr Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung unabhängig davon besteht, ob die Wohnung zurzeit Mängel aufweist oder nicht. Bleibt die Zustimmung weiterhin aus, machen Sie Ihren Anspruch fristgerecht bei Gericht geltend.
... zustimmt, jedoch nur unter Vorbehalt oder unter einer Bedingung, beispielsweise dass bestimmte Mängel vorher beseitigt werden.	... weisen Ihren Mieter darauf hin, dass eine Zustimmung unter Vorbehalt oder unter einer Bedingung unwirksam ist. Sie haben Anspruch auf eine ohne Einschränkung erklärte Zustimmung. Bleibt eine vorbehaltlose Zustimmung weiterhin aus, machen Sie Ihren Anspruch fristgerecht bei Gericht geltend. Dies dürfen Sie, und Ihre Klage auf eine vorbehaltlose Zustimmung zu einer rechtswirksamen Mieterhöhung ist begründet *(LG Frankfurt/Main, Beschluss v. 08.05.23, Az. 2-11 T 33/23)*.
... der Mieterhöhung nicht in voller Höhe zustimmt, sondern nur zu einem geringeren Betrag.	... können wählen: ■ Sie können die Teilzustimmung Ihres Mieters akzeptieren. Dann ist die Mieterhöhung in dieser Höhe vereinbart. ■ Möchten Sie stattdessen auf der Mieterhöhung in voller Höhe bestehen, müssen Sie Ihren Anspruch fristgerecht bei Gericht geltend machen. Welcher Weg der für Sie günstigere ist, hängt davon ab, wie sicher Sie die Ortsüblichkeit der von Ihnen geforderten Miethöhe beweisen können.
... nicht zustimmt, dann aber fristgerecht die höhere Miete zahlt.	... müssen hier aufpassen. Denn erst die mehrmalige Zahlung der erhöhten Miete kann als Zustimmung zur Mieterhöhung gewertet werden *(BGH, Beschluss v. 30.01.18, Az. VIII ZB 74/16)*. Das bedeutet: Droht nach nur einmaliger Zahlung der erhöhten Miete der Ablauf der Klagefrist (s. Seite zuvor), sollten Sie auf schriftlicher Zustimmung bestehen und diese vorsorglich einklagen, wenn der Mieter sie verweigert. Anderenfalls laufen Sie Gefahr, dass der Mieter kein 2. Mal die erhöhte Miete zahlt und zwischenzeitlich die Klagefrist abgelaufen ist. Dann hätten Sie keine Zustimmung zu Ihrer Mieterhöhung und könnten diese auch nicht mehr einklagen. Hier bliebe Ihnen nur, eine neue Mieterhöhung an den Mieter zu richten, wobei Sie dann mehrere Monate einer möglichen Mieterhöhung verloren hätten. Beachten Sie hier: Haben Sie einen Mietvertrag mit fester Laufzeit oder einen befristeten Kündigungsverzicht vereinbart, müssen Sie auf der Einhaltung der Schriftform bestehen (§ 550 BGB). Erteilt der Mieter auch nach entsprechender Aufforderung seine Zustimmung nicht schriftlich, müssen Sie in einem solchen Fall doch noch auf schriftliche Zustimmung klagen.
... zunächst zustimmt, seine Erklärung aber später widerruft und zwischenzeitlich gezahlte Mieterhöhungsbeträge zurückfordert.	... weisen den Mieter darauf hin, dass er die Zustimmung zu Ihrem Mieterhöhungsverlangen nicht widerrufen kann, und zwar auch dann nicht, wenn die Zustimmung per Mail oder sonstige Fernkommunikation erfolgte.
... der Mieterhöhung nicht zustimmt, sondern stattdessen das Mietverhältnis kündigt.	... vergewissern sich über die Ordnungsgemäßheit der Kündigung: Bei der Mieterhöhung auf Ortsniveau hat der Mieter, ebenso wie bei einer Modernisierungsmieterhöhung, ein Sonderkündigungsrecht (§ 561 BGB). Er kann bis zum Ablauf des 2. Monats nach dem Zugang der Erhöhungserklärung kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 2 Monate zum Monatsende. Die beabsichtigte Mieterhöhung tritt nicht ein.

So zahlt der Mieter für Ihre Modernisierung

Nach einer Modernisierung dürfen Sie Ihrem Mieter die jährliche Miete um 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Ihr Vorteil: Anders als bei der Mieterhöhung auf Ortsniveau brauchen Sie nicht die Zustimmung Ihres Mieters.

Eine Modernisierungsmieterhöhung ist möglich, wenn Sie eine Modernisierung durchgeführt haben (§ 555b BGB). Das ist insbesondere der Fall, wenn Ihre Baumaßnahme entweder

- den Gebrauchswert der Mieträume nachhaltig erhöht oder
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder
- zu nachhaltigen Einsparungen von Energie oder Wasser führt oder
- aufgrund von Umständen erforderlich wurde, die Sie nicht zu vertreten haben, also etwa aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften.

Mieterhöhung ist zu erläutern

Ist Ihre Modernisierung abgeschlossen, dürfen Sie Ihre Mieterhöhung an den Mieter richten (§§ 559 ff. BGB). Hierfür reicht die Textform, Ihre Originalunterschrift ist also nicht nötig, weshalb auch eine E-Mail genügt. Wichtig ist, dass Ihre Mieterhöhung Angaben dazu enthält,

- welche Arbeiten durchgeführt wurden,
- dass diese Arbeiten zu einer Modernisierung geführt haben,
- welche Modernisierungskosten Ihnen entstanden sind,
- ob Sie Fördergelder in Anspruch genommen und wie Sie diese berücksichtigt haben
- wie Sie die Gesamtkosten auf die einzelnen Wohnungen verteilt haben und
- welche Kosten Sie für durchgeführte oder ersparte Erhaltungsmaßnahmen angesetzt und herausgerechnet haben.

Der letzte Punkt ist für Sie unmittelbar im Portemonnaie zu spüren: Je älter das modernisierte Objekt ist, desto höher sind die ersparten Reparaturkosten, die Sie von Ihren Modernisierungskosten abzuziehen haben. Das bedeutet: Ihre Mieterhöhung ist umso höher, je besser der bisherige Zustand noch war.

Beispiel: Tauschen Sie schon sehr verwitterte Einfachglasfenster gegen Isolierglasfenster aus, ist Ihre Mieterhöhung geringer, als wenn die bisherigen Fenster noch in gutem Zustand, wenn auch nur mit Einfachverglasung waren.

Ihr Vorteil: Haben Sie mehrere Modernisierungen angekündigt und durchgeführt, dürfen Sie für jede fertiggestellte Maßnahme die Miete erhöhen. Sie brauchen also nicht abzuwarten, bis alle Maßnahmen abgeschlossen sind *(BGH, Urteil v. 28.04.21, Az. VIII ZR 5/20)*.

Rechtzeitige Modernisierungsankündigung ist bares Geld wert

Ab wann der Mieter die höhere Miete zahlen muss, hängt davon ab, ob Sie ihm die Modernisierung spätestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten in der gesetzlich gebotenen Form angekündigt haben. Gab es eine solche Ankündigung, wird die neue Miete ab dem 3. Monat nach Zugang Ihres Mieterhöhungsschreibens fällig.

Haben Sie die Modernisierung nicht ordnungsgemäß angekündigt, braucht der Mieter die Mieterhöhung erst ab dem 9. Monat nach Zugang Ihres Erhöhungsschreibens zu zahlen (§§ 555c, 559b Abs. 2 BGB). Dasselbe gilt auch, wenn die Mieterhöhung um mehr als 10% über dem ursprünglich von Ihnen angekündigten Betrag liegt.

Achtung, beachten Sie die Kappungsgrenze!

Vor einiger Zeit hat der Gesetzgeber eine Kappungsgrenze auch für Mieterhöhungen nach erfolgter Modernisierung eingeführt. Da diese nun also auch begrenzt sind, sollten Sie Ihre Modernisierungen längerfristig und klug planen, damit sich Ihre Kosten amortisieren.

Die Kappungsgrenze besagt (§ 559 Abs. 3a BGB):

- Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung mehr als 7 €/m², darf die Miete innerhalb von 6 Jahren maximal um 3 €/m² steigen.
- Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 €/m², darf die Miete innerhalb von 6 Jahren maximal um 2 €/m² steigen.
- Für eine Mieterhöhung wegen Austauschs einer Heizung gilt eine weitere Kappungsgrenze: Wurde die Modernisierung staatlich gefördert, dürfen Sie 10% der verbleibenden Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen, jedoch nicht mehr als 50 Cent pro Quadratmeter und Monat (§ 559e Abs. 3 BGB). Sind Sie daneben zu einer Modernisierungsmieterhöhung berechtigt, gelten dafür die zuvor genannten Höchstbeträge.

Ihr Vorteil: Mieterhöhungen auf Ortsniveau und Betriebskostensteigerungen bleiben für die Kappungsgrenze unberücksichtigt.

Mein Tipp: 2-mal die Miete erhöhen

Beabsichtigen Sie, eine umfangreiche Modernisierung durchzuführen, und liegt die Miete derzeit unter 7 €/m² Wohnfläche, sollten Sie 2 Mieterhöhungen nacheinander durchführen:

Beispiel: Die Miete Ihres Mieters beträgt derzeit 6,85 €/m², wobei die Miete für vergleichbare, nicht modernisierte Wohnungen ortsüblich 7,50 €/m² beträgt. Somit können Sie zunächst die Miete auf dieses Ortsniveau erhöhen (siehe hierzu ab Seite 2). Übersteigt die neue Miete sodann den Schwellenwert von 7 €/m², liegt Ihre Kappungsgrenze nun 1 €/m² höher als bisher: Sie können nach erfolgter Modernisierung jetzt eine Kappungsgrenze von bis zu 3 €/m² ausschöpfen (statt wie zuvor bis zu 2 €/m²).

Alles wird teurer: So erhöhen Sie jetzt einfach und rechtssicher die Indexmiete in Ihren Mietverträgen

Haben Sie mit Ihrem Mieter eine Indexmiete vereinbart, können Sie die Miete einfach durch einseitige Erklärung erhöhen. Der Mieterhöhung zustimmen muss Ihr Mieter nicht. Weil der Lebenshaltungskostenindex weiterhin hoch ist, ist jetzt der richtige Zeitpunkt für eine Erhöhung. Besonders erfreulich: Ihre Mieterhöhung ist nicht durch eine Kappungsgrenze beschränkt.

Schicken Sie Ihrem Mieter eine Mieterhöhungserklärung in Textform. Darin geben Sie Folgendes an:

- den Indexwert bei Mietvertragsabschluss oder bei Ihrer letzten Mieterhöhung,
- den zuletzt veröffentlichten aktuellen Indexwert (z. B. Dezember 2024 = 120,5),
- das Basisjahr, auf das Sie sich beziehen (z. B. Basisjahr 2020 = 100) und
- den Erhöhungsbetrag und die neue Miete in Euro.

Musterformulierung:

„In § (...) des Mietvertrags haben wir eine Indexmiete vereinbart. Der maßgebliche Verbraucherpreisindex für Deutschland ist seither von (...) auf (...) Punkte gestiegen (Basisjahr 2020 = 100). Dies nehme ich zum Anlass, die bisherige Miete entsprechend von (...) € um (...) € auf (...) € zu erhöhen. Die erhöhte Miete ist von Ihnen ab dem übernächsten Monat nach Zugang dieses Schreibens zu zahlen (§ 557b Abs. 3 BGB).“

Eine Indexmiete dürfen Sie alle 12 Monate erhöhen, die Miete Ihres Mieters muss also wenigstens 12 Monate lang stabil gewesen sein. Erfreulich: Eine Anpassung der Betriebskosten sowie Mieterhöhungen aufgrund gesetzlich vorgeschriebener Modernisierungen sind von dieser Frist ausgenommen und hindern Ihre Indexmieterhöhung nicht (§ 557b BGB).

MEIN TIPP

Index jährlich anpassen

Am besten notieren Sie sich einen festen Termin, zu dem Sie jährlich die Entwicklung des Preisindexes prüfen und die Indexmieten anpassen. Verpasste Erhöhungsmöglichkeiten können Sie nämlich nicht nachholen, eine rückwirkende Mieterhöhung geht also nicht. Die aktuellen Werte des Verbraucherpreisindexes veröffentlicht das Statistische Bundesamt fortlaufend unter www.destatis.de. Mehr zur Indexmiete lesen Sie auch regelmäßig in den laufenden Ausgaben von **VermieterRecht aktuell**.

So berechnen Sie Ihre neue Miete ganz einfach

$$\text{Bisherige Miete} \times \frac{\text{Neuer Indexwert}}{\text{Alter Indexwert}} = \text{Neue Miete}$$

Staffelmiete: Das ist die einfachste Mieterhöhung für Sie

Das passiert öfter, als man glaubt: Vermieter und Mieter haben eine Staffelmiete vereinbart, und dann „vergessen“ beide Seiten diese Vereinbarung. Misslich für den Vermieter, ein fataler Fehler für den Verwalter. Noch schlimmer ist nur, wenn die Vereinbarung per se unwirksam ist.

Haben Sie eine Staffelmiete vereinbart, treten die einzelnen Mieterhöhungen zu den vereinbarten Zeitpunkten automatisch ein. Eine besondere Erhöhungserklärung ist nicht erforderlich. Zahlt der Mieter nicht, können Sie die erhöhten Mietbeträge somit auch noch rückwirkend einfordern! Erst nach 3 Jahren sind Ihre Mietzahlungsansprüche verjährt.

Hinweis: Haben Sie eine Index- oder eine Staffelmiete vereinbart, dürfen Sie nicht noch zusätzlich die Miete auf das gestiegene Ortsniveau anpassen oder einen Modernisierungszuschlag verlangen.

Kompakt: So vereinbaren Sie wirksam eine Staffelmiete

- Die Staffelmiete kann nur schriftlich vereinbart werden (§ 557a Abs. 1 BGB).
- Der jeweilige Erhöhungsbetrag oder die jeweils neu zu zahlende Miete muss als konkreter Euro-Betrag angegeben sein. Die ausschließliche Angabe einer prozentualen Steigerung genügt nicht *(BGH, Urteil v. 15.02.12, Az. VIII ZR 197/11)*.
- Zu jedem Erhöhungsbetrag ist das konkrete Datum anzugeben, ab dem diese neue Miete zu zahlen ist.
- Jede Mietstaffel muss mindestens 12 Monate lang unverändert bleiben (§ 557a Abs. 2 BGB). Achtung: Ist nur ein Zeitraum kürzer als ein Jahr, wird die gesamte Staffelmietvereinbarung unwirksam!
- Gilt bei Ihnen die Mietpreisbremse, dürfen sowohl die Ausgangsmiete als auch jede einzelne vereinbarte Mietstaffel zum geschuldeten Datum nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (§ 557a Abs. 4 BGB).