



SCHRITT FÜR SCHRITT ZU MEHR MIETE

Wie Sie als Vermieter Ihre rechtlichen
Möglichkeiten optimal ausschöpfen



Inhalt

Überblick

3

Mietanpassung an ortsübliche Vergleichsmiete

7

Modernisierungsmieterhöhung

11

Mieterhöhung durch Staffel- und Indexmiete

15



Das Wichtigste auf einen Blick:

Zu Beginn eines Mietverhältnisses kann die Miete frei vereinbart werden, jedoch unterliegt sie bei angespanntem Wohnungsmarkt der **Mietpreisbremse**. Mieterhöhungen dürfen grundsätzlich nicht einseitig erfolgen und erfordern die Zustimmung des Mieters.

Neben der Möglichkeit der **Vereinbarung einer Mieterhöhung** mit dem Mieter gemäß § 557 BGB, kann eine Mieterhöhung auch über eine **Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete** erfolgen. Die Erklärung der Mieterhöhung muss schriftlich erfolgen. Die Zustimmung durch den Mieter kann gegebenenfalls eingeklagt werden.

Nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen können unter bestimmten Voraussetzungen **8 % der Modernisierungskosten** auf die Nettjahresmiete aufgeschlagen werden.

Zuletzt besteht auch die Möglichkeit eine **Staffel- oder Indexmiete** zu vereinbaren. Durch diese sind die Mietsteigerungen in der Zukunft besser kalkulierbar.





Miethöhe zu Beginn des Mietverhältnisses

Zu Beginn des Mietverhältnisses kann die Miete frei vereinbart werden. Die einzige Beschränkung ist hier die **Mietpreisbremse** gemäß § 556d Abs. 1 BGB. Dies bedeutet, dass die vertraglich festgelegte Miete bei einer Wohnung in einem angespannten Wohnungsmarkt maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.



Vereinbarung einer Mieterhöhung

Zunächst können Vermieter und Mieter natürlich vereinbaren, die Miete zu erhöhen. Dies ist in § 557 BGB geregelt und erfordert lediglich die Einigung der Parteien über die Höhe der neuen Miete. Es ist ratsam, das in Schriftform festzuhalten. Die einzigen Einschränkungen bezüglich der Miethöhe ergeben sich aus der Vorschrift des § 5 WiStG zur Mietpreisüberhöhung und aus § 291 StGB, dem sogenannten Mietwucher. Eine Mietpreisüberhöhung liegt erst bei einer die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigenden Miete vor.



Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

Als weitere, in der Praxis relevantere Möglichkeit, kann der Vermieter gemäß § 558 ff. BGB die Anhebung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Im Unterschied zu einer einfachen Vereinbarung der Mieterhöhung ist er hierfür nicht unmittelbar vom Mieter abhängig, da er einen Anspruch auf dessen Zustimmung hat.

Bevor die Miete allerdings erhöht werden kann, muss man den möglichen Erhöhungsspielraum ermitteln, also die Differenz zwischen der aktuellen Miete und der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die einfachste Möglichkeit ist hierbei der Blick in den Mietspiegel der jeweiligen Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet. Liegt kein solcher vor, kann auch auf drei vergleichbare Wohnungen oder ein Sachverständigengutachten zurückgegriffen werden.





Staffelmiete

Eine Staffelmiete nach § 557a Abs. 1 BGB liegt vor, wenn der Mietvertrag nicht nur eine Ausgangsmiete festlegt, sondern auch für die Zukunft fixe Mietsteigerungen enthält. Die Staffelmiete muss schriftlich mit einem fixen Geldbetrag in Euro entweder direkt im Mietvertrag vereinbart oder kann später durch eine Zusatzvereinbarung in diesen aufgenommen werden. Des Weiteren muss darauf geachtet werden, dass zwischen den vereinbarten Mietsteigerungen mindestens ein Jahr liegt, in denen die Miete unverändert bleibt. Kürzere Steigerungsintervalle führen zur Unwirksamkeit der Staffelmiete. Grundsätzlich kann eine Staffelmiete für beliebig viele Mietstaffeln vereinbart werden.



Indexmiete

Bei einer Indexmiete nach § 557b BGB wird im Mietvertrag vereinbart, dass sich die Miete je nach Entwicklung eines vorher definierten Preisindexes erhöht oder verringert. Der Gesetzgeber bezieht sich hierbei auf den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Eine Indexmiete muss schriftlich direkt im Mietvertrag oder durch eine nachträgliche Vereinbarung festgehalten werden. Auch muss genau vereinbart werden, in welchen Zeiträumen sich die Miete erhöhen soll. Dies muss nicht unbedingt jährlich erfolgen, sondern kann auch an eine bestimmte prozentuale Veränderung des Index gekoppelt sein (z.B. alle 5 %). Die Miete muss gemäß § 557b Abs. 2 Satz 1 BGB mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Es bestehen grundsätzlich keine Beschränkungen zur Laufzeit einer Indexmiete. Diese kann sowohl für einen nur kurzen befristeten Zeitraum oder unbefristet vereinbart werden.

Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

Grundsätzlich benötigt der Vermieter für eine Mieterhöhung die Zustimmung des Mieters. Eine in der Praxis relevante Ausnahme hiervon sind die §§ 558 ff. BGB. Hiernach kann der Vermieter in bestimmten Fällen die **Anhebung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen**. Im Unterschied zu einer einfachen Vereinbarung einer Mieterhöhung ist er hierfür nicht unmittelbar vom Mieter abhängig, da er einen Anspruch auf dessen Zustimmung hat.

Wie berechnet sich die ortsübliche Vergleichsmiete?

Bevor die Miete allerdings erhöht werden kann, muss man den möglichen Erhöhungsspielraum ermitteln, also die **Differenz zwischen der aktuellen und der ortsüblichen Vergleichsmiete**.

In § 558 Abs. 2 BGB heißt es hierzu:

„Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.“

Hierfür muss grundsätzlich die Miete von **mindestens drei nach Ausstattungsmerkmalen** vergleichbaren Wohnungen herangezogen werden. Können drei solche Mietverhältnisse genannt werden, so kann die Miete bis zu deren Miethöhe angepasst werden. Wird eine nicht vergleichbare Wohnung angegeben, so zählt diese nicht. Daher ist es eventuell sinnvoll, mehr als drei Wohnungen zur Berechnung heranzuziehen.

Da dies recht umständlich ist, müssen Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern seit 2023 gemäß §558c Abs. 4 BGB einen **Mietspiegel** erstellen. Dieser ist für die jeweilige Stadt einfach im Internet abrufbar.

Hat man den richtigen Mietspiegel gefunden, so muss man seine Wohnung nur nach Größe, Baujahr, Ausstattung, usw. kategorisieren und findet in den Tabellen des Mietspiegels die jeweils maßgebliche ortsübliche Vergleichsmiete als Quadratmeterpreis.

Es gibt **einfache** und **qualifizierte** Mietspiegel. Der Unterschied zwischen einfachem und qualifiziertem Mietspiegel liegt vor allem in der **wissenschaftlichen Grundlage** der Erstellung und der damit einhergehenden rechtlichen Verbindlichkeit. Während der **einfache Mietspiegel** als Orientierung dient und vor Gericht frei gewürdigt wird, hat der **qualifizierte Mietspiegel** eine höhere Beweiskraft und gilt als rechtlich fundierter.

Ist ein qualifizierter Mietspiegel in der Stadt, in der die jeweilige Wohnung gelegen ist, verfügbar, sollten Vermieter für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich nur auf diesen zugreifen.

Hat man so die ortsüblichen Quadratmeterpreise ermittelt, kann die Miete grundsätzlich um die Differenz zur aktuellen Miete erhöht werden.

Wie muss die Mieterhöhung mitgeteilt werden?

Die **Erklärung** der Mieterhöhung muss **schriftlich** (dies meint hier die Textform, § 126b BGB) durch den Vermieter angekündigt werden. Dabei ist der Betrag der neuen Nettokaltmiete und der Betriebskostenvorauszahlung zu nennen. Zudem ist es wichtig, alle Mieter der Wohnung anzusprechen und die **Mieterhöhung zu begründen**. Falls die Begründung auf den ortsüblichen Mietspiegel gestützt wird, kann dieser dem Schreiben direkt beigelegt werden. Dies ist allerdings nicht unbedingt zwingend, erhöht aber die Chance einer reibungslosen Zustimmung zur Mieterhöhung durch den Mieter.

Außerdem sollte das genaue Datum, ab dem die erhöhte Miete zu zahlen sein soll, mitgeteilt werden. Hierbei ist zu beachten, dass der Mieter **bis zu Beginn des dritten Kalendermonats** nach der Erhöhung Zeit hat zuzustimmen und die Miethöhe auch erst zu diesem Zeitpunkt angepasst werden kann. Zu guter Letzt kann der Bitte um Zustimmung auch direkt eine vorformulierte Zustimmungserklärung beigelegt werden.

Wie oft kann die Miete erhöht werden?

Zunächst besteht nach Neuabschluss eines Mietvertrags oder bereits erfolgter Mieterhöhung **eine Sperrfrist für Mieterhöhungen von einem Jahr**. Wenn hiernach dann eine Mieterhöhung erklärt werden soll, so ist zu beachten, dass der Mieter bis zum Ablauf des übernächsten Monats Zeit hat, über eine Zustimmung nachzudenken.

In der Praxis kann eine Mieterhöhung somit faktisch nur **alle 15 Monate** erfolgen (§ 558 Abs. 1 BGB). Von dieser Regelung sind Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen ausgenommen.

Um wie viel darf die Miete maximal erhöht werden?

Die Mieterhöhung wird gesetzlich durch eine sogenannte **Kappungsgrenze** eingeschränkt (§ 558 Abs. 3 BGB). Diese besagt, dass die Miete innerhalb von **drei Jahren um maximal 20 Prozent** erhöht werden darf. Mieterhöhungen als Folge von Modernisierungsmaßnahmen werden dabei nicht berücksichtigt. Wenn die Kappungsgrenze erreicht wurde, muss drei Jahre gewartet werden, bis die Miete erneut erhöht werden kann. Dies gilt auch dann, wenn die erhöhte Miete immer noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, etwa weil diese sehr viel höher liegt als die Ausgangsmiete.

Liegt die Wohnung in einem **besonders angespannten Mietwohnungsmarkt**, so beträgt die Kappungsgrenze sogar nur **15 %**. Die Gebiete in denen ein besonders angespannter Mietwohnungsmarkt besteht, werden von den Landesregierungen für einzelne Städte jeweils auf 5 Jahre befristet bestimmt.

Ab wann ist eine Mieterhöhung gültig?

Die Zustimmung zu einer Mieterhöhung muss vom Mieter ausdrücklich erfolgen. Eine stillschweigende Zustimmung ist nur möglich, wenn die höhere Miete mindestens fünf Monate gezahlt wurde oder ein Dauerauftrag eingerichtet ist. Stimmt der Mieter zu, gilt die Mieterhöhung **ab Beginn des dritten Kalendermonats** nach Zugang (§ 558b Abs. 1 BGB). Eine einmal erteilte Zustimmung kann nicht widerrufen werden.

Ein Mieter hat die Möglichkeit, innerhalb der Zustimmungsfrist zu einer Erhöhung den Mietvertrag zu kündigen, selbst wenn die Erhöhung rechtmäßig ist (§ 561 Abs. 1 BGB). Sofern der Mieter weder ausdrücklich noch stillschweigend zustimmt oder der Mieterhöhung gar widerspricht, muss der Vermieter nach Ablauf der Zustimmungsfrist innerhalb von drei Monaten Klage auf Zustimmung erheben. Stellt das Gericht fest, dass die Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete rechtmäßig war, so gilt die Zustimmung für die höhere Miete ab dem dritten Monat nach Zugang der ersten Mieterhöhungserklärung.

Modernisierungs- mieterhöhungen

Nach § 559 BGB hat der Vermieter die Möglichkeit, die Miete nach Modernisierungsarbeiten in der Wohnung zu erhöhen. Im Gegensatz zu anderen Regelungen kann der Vermieter hier die Mieterhöhung also einseitig erklären und so eigenständig den Vertragsinhalt in Bezug auf die zu entrichtende Miete ändern.

Wann liegt eine Modernisierung vor?

Um von der Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen Gebrauch zu machen, muss eine bauliche Veränderung gemäß § 555b BGB vorliegen. Eine Maßnahme, die lediglich den Erhalt der Wohnung gewährleisten würde, ist dabei nicht ausreichend (§ 555a BGB). Zu den **Modernisierungsmaßnahmen** gehören sinngemäß:

- Energetische Modernisierung (darunter auch Einbau oder Aufstellung einer modernen Heizungsanlage)
- Nachhaltige Einsparungen nicht erneuerbarer Primärenergie oder Klimaschutzmaßnahmen, die nicht unter energetische Modernisierung fallen
- Bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung des Wasserverbrauchs
- Bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietwohnung (darunter auch erstmaliger Anschluss von Glasfaser an ein öffentliches Netz)
- Bauliche Maßnahmen zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten und nicht zu den Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB zählen
- Bauliche Maßnahmen, durch die neuer Wohnraum geschaffen wird

Wichtig: Im Einzelfall muss durch den Vermieter gründlich geprüft und abgegrenzt werden, ob eine Maßnahme als Modernisierung gilt. Andernfalls besteht das Risiko, dass der Vermieter die Kosten vollständig tragen muss.

Welche Fallstricke müssen Vermieter beachten?

Es ist wichtig, den Mieter rechtzeitig über anstehende Modernisierungsmaßnahmen zu informieren, **mindestens drei Monate im Voraus** (§ 555c Absatz 1 BGB). Dabei muss der Vermieter auch eine Prognose für künftigen Mietkosten mitteilen. Eine fehlerhafte Erklärung kann auch nicht nachgebessert werden und muss erneut erfolgen.

Erfolgt die Ankündigung nicht ordnungsgemäß nach den Vorschriften des § 555c Abs. 1 BGB, so verlängert sich die Frist um weitere **sechs Monate** (§ 559 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Die Mieterhöhung kann dann frühestens nach 9 Monaten greifen.

Der Mieter muss auch über einen möglichen **Härteeinwand** und dessen Form und Frist belehrt werden (§ 555c Abs. 2 BGB). Andernfalls werden die Fristen des Mieters hierfür verlängert. Neben dem Ankündigungsschreiben ist ein zweites Schreiben in welchem die Mieterhöhung geltend gemacht wird, erforderlich.

Weitere mögliche Fallstricke für den Vermieter:

- Die Mieterhöhungen nach § 559 BGB können grundsätzlich nur gegenüber dem aktuellen Mieter geltend gemacht werden.
- Der Mieter kann während der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen unter Umständen Mietminderungen geltend machen.
- Der Mieter kann versuchen, die Modernisierungsmaßnahmen unter Berufung auf einen Härtefall abzulehnen.
- Die Mieterhöhungen sind erst nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten zu entrichten.
- Weitere Umstände, die sich jeweils aus dem Einzelfall ergeben.

Wie wird die Modernisierungsmieterhöhung berechnet?

Nach § 559 BGB kann die Mieterhöhung **bis zu 8 Prozent** der für die Wohnung aufgewendeten Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen betragen. Öffentliche Zuschüsse werden dabei nicht berücksichtigt.

Beispielrechnung

Jahres(kalt)miete: 12.000 EUR (Monatsmiete 1.000 EUR)

Modernisierungsmaßnahme: 10.000 EUR

Davon 8 Prozent = 800 EUR

Neue Jahresmiete: 12.800 EUR (Monatsmiete 1.066,67 EUR)

Um wieviel darf die Miete bei Modernisierungsmaßnahmen maximal steigen?

Für eine Modernisierungsmieterhöhung gelten folgende Grenzen:

- Innerhalb von sechs Jahren darf die Miete **nicht um mehr als 3 Euro** pro Quadratmeter steigen
- Für Mieten **bis zu 7 Euro** pro Quadratmeter darf die Miete sogar nur um maximal 2 Euro pro Quadratmeter steigen
- Beim Austausch einer Heizung darf die monatliche Miete nur **um 50 Cent** pro Quadratmeter erhöht werden

Beispielrechnung

Jahresmiete: 12.000 EUR (Monatsmiete 1.000 EUR), 100qm

Modernisierungsmaßnahme: 10.000 EUR, davon 8% (800 EUR)

Neue Jahresmiete: 12.800 EUR (Monatsmiete 1.066,67 EUR)

Ergebnis: Zulässige Mieterhöhung von 67 Cent pro qm

3 Euro Grenze nicht erreicht. 2 Euro Grenze ohne Anwendung, da Miete über 7 Euro pro qm liegt. Bei Heizungstausch wäre nur Erhöhung auf 10,50 EUR pro qm zulässig.

Ablehnung durch Mieter und Härtefälle

Grundsätzlich besteht eine Verpflichtung für den Mieter, Modernisierungsmaßnahmen zu dulden (§ 555d Absatz 1 BGB). Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass der Mieter stillschweigend (konkludent) zustimmt, wenn er sich nach Ankündigung der Maßnahmen innerhalb der genannten Frist nicht äußert.

Bei der Modernisierungsmieterhöhung gibt es eine Grenze, die eine Ablehnung seitens des Mieters erlaubt (§ 559 Abs. 5 BGB). Diese Ablehnung kann beispielsweise in **Härtefällen** wie Krankheit, fehlender Heizung im Winter oder kurz vor dem Auszug begründet sein.

Weiterhin ist es möglich, die Ablehnung zu begründen, wenn die neue Miete nach der Erhöhung mehr als **40 % des Haushaltsnettoeinkommens** beträgt und dabei weniger als das halbe Bundesdurchschnittsnettoeinkommen übrigbleibt. Diese Härtefallklausel unterliegt jedoch immer einer Einzelfallprüfung.

Bei Vorliegen eines Härtefalls kann der Mieter alternativ die Renovierung bis zum allgemein üblichen Zustand akzeptieren und die Modernisierungsmieterhöhung ablehnen (§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BGB).



Mieterhöhung durch Staffel- und Indexmiete

Es ist auch möglich direkt im Mietvertrag zu regeln, wie sich die Miete in Zukunft entwickeln soll. Hierzu kann bspw. eine Staffelmiete vereinbart werden. Bei dieser steigt die Miete in vorher festgelegten Schritten nach jeweils vordefinierten Zeiträumen. Darüber hinaus kann die Miete an einen **Index** gekoppelt werden (Verbraucherpreisindex).

Staffelmiete

Zunächst kann eine Staffelmiete nach § 557a Abs. 1 BGB vereinbart werden. Eine solche liegt vor, wenn der Mietvertrag nicht nur eine Ausgangsmiete festlegt, sondern auch **für die Zukunft fixe Mietsteigerungen** enthält.

Wie vereinbart man wirksam eine Staffelmiete?

Eine Staffelmiete muss entweder **direkt im Mietvertrag** vereinbart werden oder kann später durch eine **Zusatzvereinbarung** in diesen aufgenommen werden. In beiden Varianten muss die Vereinbarung jedoch schriftlich festgehalten werden.

Es muss ein **fixer Geldbetrag** festgelegt werden. Im Mietvertrag muss also ein genauer Eurobetrag, um den die Miete steigen soll, genannt werden. Nicht zulässig ist hingegen eine Vereinbarung einer prozentualen Steigerung oder die bloße Festlegung der Mietsteigerungen pro Quadratmeter.

Des Weiteren muss darauf geachtet werden, dass zwischen den vereinbarten Mietsteigerungen **mindestens ein Jahr** liegt, in denen die Miete unverändert bleibt. Kürzere Steigerungsintervalle führen zur Unwirksamkeit der Staffelmiete.

Wie hoch sind die maximalen Mietsteigerungen?

Zu Beginn des Mietverhältnisses kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die einzige Beschränkung ist hier die **Mietpreisbremse** gemäß § 556d Abs. 1 BGB. Dies bedeutet, dass bei einer Wohnung in einem angespannten Wohnungsmarkt die vertraglich festgelegte Miete **maximal 10 %** über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Die **einzelnen Staffeln** sind allerdings auch dann wirksam, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete **übersteigen**. Dies ist im Vergleich zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete einer der Vorteile der Staffelmiete. Dennoch gilt auch bei jeder weiteren Staffel die Mietpreisbremse (§ 557a Abs. 4 BGB). Führt eine Erhöhung zu einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um **mehr als 10 %**, so kann der Mieter dies rügen und der Vermieter muss die zu viel bezahlte Miete zurückerstatten.

Die **Kappungsgrenze** des § 558 BGB gilt jedoch nicht. Folglich kann die Miete innerhalb von 3 Jahren auch um mehr als 20 % bzw. 15 % (in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt) erhöht werden.

Zusätzlich ist zu beachten, dass bei einer die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigenden Miete in den Anwendungsbereich des § 5 Abs. 2 WiStrG fallen kann.

Für wie lange kann eine Staffelmiete vereinbart werden?

Für Mietverträge, die nach dem **1. September 2001** abgeschlossen wurden, kann eine Staffelmiete für eine **unbegrenzte Dauer** abgeschlossen werden. In Verträgen vor dem 1. September 2001 war dies für maximal 10 Jahre möglich.

Wird die Staffelmiete nur für einen kürzeren Zeitraum vereinbart und ist dieser abgelaufen, so kann der Vermieter die Staffel zwar nicht einseitig verlängern, ihm stehen ab dann aber die sonstigen Mieterhöhungsmöglichkeiten wieder zur Verfügung.

Für den Vermieter kann es darüber hinaus ratsam bzw. vorteilhaft sein, die **Kündigung** für einen bestimmten Zeitraum **auszuschließen**. Dies sorgt auch dafür, dass zumindest einen Teil der Staffelmietsteigerungen realisiert werden. Nach § 557a Abs. 3 Satz 1 BGB darf die Kündigung allerdings nur für maximal vier Jahre ausgeschlossen werden.

Ab wann muss der Mieter die automatisch erhöhte Miete zahlen?

Die Miete erhöht sich **automatisch** zu den vereinbarten Zeitpunkten. Der Vermieter muss den Mieter hierauf also **nicht** gesondert hinweisen. Dennoch sollte der Vermieter genau darauf achten, dass die erhöhte Miete auch tatsächlich gezahlt wird. Denn für die Mietforderungen gilt grundsätzlich die allgemeine Verjährungsfrist von 3 Jahren nach Ablauf des Jahres, in dem die Forderung entstanden ist.

Welche sonstigen Mieterhöhungen sind neben der Staffelmiete möglich?

Wurde eine Staffelmiete wirksam vereinbart, so kann der Vermieter **keine sonstigen Mieterhöhungsmöglichkeiten** nutzen. Auch eine eventuelle Modernisierungsmieterhöhung ist ausgeschlossen.

Nach Ablauf der Mietstaffeln gelten für die weiteren Mieterhöhungen wiederum die gesetzlichen Regelungen. Einzig eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen ist weiterhin möglich.

Indexmiete

Bei einer **Indexmiete nach § 557b BGB** wird im Mietvertrag vereinbart, dass sich die Miete je nach Entwicklung eines vorher definierten Preisindexes erhöht oder verringert. § 557b Abs. 1 BGB bezieht sich auf den vom Statistischen Bundesamt ermittelten **Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte** in Deutschland.

Da sich der Wert einer Immobilie maßgeblich nach der Höhe der Kaltmiete richtet, wird die eine solche Vereinbarung auch als **Wertschutzklausel** bezeichnet. Der Kaufkraftverlust durch die **Preisinflation** wird also verhindert und dafür gesorgt, dass die potenziellen Mietsteigerungen nicht von der Preisinflation zunichte gemacht werden. Die Miethöhe richtet sich folglich nicht nach einem Mietpreisspiegel, sondern allein nach der Preisinflation. Da diese zuletzt wieder stark gestiegen ist, erfreut sich die Indexmiete einer Art Renaissance.

Wie vereinbart man wirksam eine Indexmiete?

Eine Indexmiete muss **schriftlich** vereinbart werden. Dies kann entweder **direkt im Mietvertrag** erfolgen oder durch eine **nachträgliche Vereinbarung**. Auch muss genau vereinbart werden, in welchen Zeiträumen sich die Miete erhöhen soll. Dies muss nicht unbedingt jährlich erfolgen, sondern kann auch an eine bestimmte prozentuale Veränderung des Index gekoppelt sein (z.B. alle 5 %). Zu beachten ist aber, dass die Miete gemäß § 557b Abs. 2 Satz 1 BGB mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss.

Es bestehen grundsätzlich keine Beschränkungen zur Laufzeit einer Indexmiete. Diese kann sowohl für einen nur kurzen befristeten Zeitraum oder unbefristet vereinbart werden.

Welche Mietentwicklung ist realistisch?

Wie hoch die tatsächlichen Mieterhöhungen bei einer Indexmiete ausfallen ist letztlich von der **Entwicklung der Preisinflation** abhängig. Ob sich diese, wie zuletzt, weit über dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2 % liegt oder in Zukunft gar niedriger ausfällt lässt sich mit absoluter Sicherheit nicht sagen.

Da aber die Inflation auch Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete hat. Muss stets abgewogen werden, ob nicht doch eine Anpassung der Miete über die sonstigen Mieterhöhungsmöglichkeiten sinnvoller ist.

Gibt es eine Obergrenze für die Mieterhöhungen?

Abgesehen von der Ausgangsmiete gilt zunächst die **Mietpreisbremse** für die weiteren Mieterhöhungsschritte **nicht** (§ 557b Abs. 4 BGB).

Auch die **Kappungsgrenze** des § 558 BGB gilt **nicht**. Folglich kann die Miete innerhalb von 3 Jahren auch um mehr als 20 % bzw. 15 % (in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt) steigen.

Was passiert bei fallenden Verbraucherpreisen?

Fallen die Verbraucherpreise, so **sinkt die Miete**. Allerdings erfolgt dies nicht automatisch, sondern muss vom Mieter nach § 557b Abs. 3 BGB schriftlich erklärt werden.

Für fallende Verbraucherpreise genügt es aber nicht, dass die Preisinflation stagniert oder zurückgeht. Erforderlich ist, dass die **Inflationsraten negativ** sind. Es muss also zu einer Preisdeflation kommen. Dies ist, zumindest in Deutschland, zwar in einzelnen Monaten schon vorgekommen, auf Jahresbasis aber enorm selten.

Wie berechnet man die Mietanpassungen?

War die jährliche Inflation beispielsweise 5 %, so kann die Miete nicht automatisch um 5 % angepasst werden. Für die Berechnung muss der **anfängliche Indexstand ins Verhältnis zum aktuellen Indexstand** gesetzt werden. Dies erfolgt auf **Monatsbasis**. Als anfänglicher Indexstand ist entweder der Monat zum Beginn des Mietverhältnisses oder zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung zu wählen.

Die monatlichen Indexstände werden vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Hieraus ergibt sich die folgende Formel für die prozentuale Änderung der Miete:

$$(\text{neuer Indexstand} / \text{alter Indexstand} \times 100) - 100$$

Für die Berechnung stellt das Statistische Bundesamt auch einen **Wertsicherungsrechner** zur Verfügung.

Wurde der Mietvertrag bspw. im Juni 2022 geschlossen und die Mieterhöhung soll im Oktober 2023 erfolgen, so wird der Indexstand von Juni 2022 bis Oktober 2023 ins Verhältnis gesetzt. Laut dem Wertsicherungsrechner ergibt sich eine prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex von 7,3 %. Mit dem Rechner des Statistischen Bundesamtes kann man nun auch eine Ausgangsmiete eingeben und sich direkt die neue Miete ausrechnen lassen. War bspw. die Miete in unserem Beispiel erst bei 1.500 €, so kann nun eine Anpassung auf 1.609,50 € verlangt werden.

Ein weiterer Vorteil des Rechners liegt darin, dass man sich das Ergebnis einfach als PDF herunterladen und der Mieterhöhungserklärung an den Mieter beifügen kann.

[Verbraucherpreisindex](#)

[Wertsicherungsrechner](#)

Wie wird die Mieterhöhung mitgeteilt?

Die Mieterhöhung muss nach § 557b Abs. 3 BGB **schriftlich** (dies meint die Textform, § 126b BGB), erklärt werden. Dieses Schreiben muss die **bisherige Kaltmiete**, um wie viel sie steigen soll und auch die **neue Kaltmiete** enthalten. Es muss beachtet werden, dass **mindestens ein Jahr ohne Steigerung** abgelaufen sein muss, bevor eine erneute Erhöhung erfolgen kann.

Was passiert, wenn man die Mieterhöhung nicht direkt geltend macht?

Wird eine mögliche Mieterhöhung, entweder weil der vereinbarte Zeitraum (mind. 1 Jahr) abgelaufen ist oder die Preisinflation den vereinbarten Prozentsatz erreicht hat, nicht direkt geltend gemacht, so führt dies nicht zu dazu, dass sie in Zukunft nicht geltend gemacht werden kann. Steigt bspw. das Preisniveau nur um unter 1 % und verzichtet der Vermieter auf eine Erhöhung, so kann er, wenn das Preisniveau im nächsten Jahr um 5 % steigt, die gesamten 6 % geltend machen. Dieses Vorgehen wurde vom Bundesgerichtshof als zulässig bestätigt (BGH, 26.05.2021, Az. VIII ZR 42/20).

Welche sonstigen Mieterhöhungen sind neben der Indexmiete möglich?

Während der Geltung der Indexmiete kann nach § 557b Abs. 2 Satz 3 BGB **keine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete** vorgenommen werden. Eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung ist aber weiterhin möglich.

Eine **Modernisierungsmieterhöhung** nach § 559 BGB sowie die Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellen einer Heizungsanlage gemäß § 559e BGB ist nur dann möglich, wenn der Vermieter diese aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Wiederum grundsätzlich möglich ist eine Modernisierungsmieterhöhung, wenn eine Heizungsanlage, die die Anforderungen des § 71 GEG erfüllt, eingebaut oder aufgestellt wird. Betrifft die Modernisierung also den Austausch einer Heizung im Kontext des „Heizungsgesetzes“, so ist die Mieterhöhung weiterhin möglich.

Vorteile von Staffel- und Indexmiete

Der offensichtlichste Vorteil von Staffel- und Indexmieten, ist die **gesicherte Mietsteigerung** in der Zukunft und somit höhere **Planungs- und Kalkulationssicherheit** für den Vermieter. Anders als bei der Indexmiete ist für die Staffelmiete bereits von vorne herein klar, wie die Steigerungsschritte ausfallen werden.

Die **Indexmiete** ermöglicht es hingegen, bei einer Kalkulation die Inflation nicht gesondert zu berücksichtigen, da diese sowieso ausgeglichen wird. Ungünstig sind beide Mieterhöhungsmodelle dann, wenn eine größere Modernisierung bevorsteht, da die Modernisierungsmieterhöhung jeweils ausgeschlossen bzw. stark limitiert ist.

Ein weiterer Vorteil ist wiederum, dass die Mietsteigerungsschritte **im Jahrestakt** erfolgen können und **nicht erst alle 15 Monate** wie bei einer Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. Außerdem gilt die **Kappungsgrenze** von 20 % oder 15 % bei Staffel- und Indexmieten nicht. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete spart sich der Vermieter zusätzlich die Schreiben zur Mieterhöhung, da die Miete automatisch angepasst wird. Diese sind bei einer Indexmiete weiterhin erforderlich. Hier kann auch die Berechnung des Indexstands lästig sein.

Letztlich hängt die Sinnhaftigkeit von beiden Modellen aber von der **erwarteten Entwicklung** der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Inflation ab. Gerade letztere ist, vor allem in begehrten Mietlagen oftmals niedriger als die sonst möglichen Mietsteigerungen. Auch ist die durch den Verbraucherpreisindex festgestellte Preisinflation eventuell niedriger als die persönlich erfahrene Inflation. Schließlich ist der vordefinierte Warenkorb der zur Berechnung herangezogen wird, nicht genau derjenige, den der Vermieter beim Wocheneinkauf kauft. Nicht wenige werfen dem Statistischen Bundesamt sogar eine Manipulation der Preisinflation nach unten vor.

Die Wahl einer der Mieterhöhungsmodelle oder die Nutzung der sonst bestehenden gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten ist sicher auch typenabhängig.

Keine halben Sachen beim Vermieten.

Mit den Vertragspaketen von opacta haben Sie alles Rechtliche im Griff.

**Jetzt Pakete
vergleichen:**



www.opacta.de

