



Mieterhöhung
rechtliche Grundlagen & wichtige Hinweise

Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unserem eBook!



Abonnieren Sie unserem YouTube-Kanal.

Dort veröffentlichen wir regelmäßig Videos zu aktuellen
Immobilienthemen. www.youtube.com/@rehkuglerimmobilien



Markus Rehkgler ist Diplom-Finanzwirt (FH) und Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er verfügt über mehr als 20 Jahre praktische Erfahrung in der Immobilienwirtschaft als Investor, Sachverständiger, Makler und Coach.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Rehkgler', located at the bottom right of the page.

Mieterhöhung als Herausforderung

Mieterinnen und Mieter stehen einer Mieterhöhung oft mit finanziellen Bedenken gegenüber. Gleichzeitig zögern viele Vermieter diesen Schritt zu gehen, da sie befürchten, das gute Verhältnis zu ihren Mietern zu beeinträchtigen. Die Angst, dass Mieter aufgrund steigender Kosten die Wohnung aufgeben könnten, spielt dabei eine entscheidende Rolle.

Eine aktuelle Studie zeigt, dass beinahe zwei Drittel der privaten Vermieter ihre Mieten nie anheben. Überraschenderweise liegen die durchschnittlichen Mieten dieser Vermieter bis zu 5 % unter den Mieten professioneller Vermieter.



Vermieter sollten die Miete regelmäßig erhöhen

Mieterinnen und Mieter rechnen damit, dass die Mieten im Laufe der Zeit steigen werden. Je regelmäßiger dies geschieht, desto geringer fallen die notwendigen Erhöhungsschritte aus. Vernachlässigt man jedoch über Jahre hinweg eine Mieterhöhung, wird irgendwann eine signifikante Erhöhung unvermeidlich. Das kann für die Mieterinnen und Mieter einen erheblichen Schock bedeuten.

Die gesetzlichen Vorgaben begrenzen jedoch die Höhe der Erhöhungen, wie wir auf den folgenden Seiten genauer betrachten werden. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, regelmäßig in kleinen Schritten zu erhöhen.

Zudem steigen die Kosten für Vermieter im Laufe der Zeit. Mit dem Alter der Immobilie müssen vermehrt Rücklagen für Instandhaltung und Renovierungen gebildet werden.

Ein entscheidender Aspekt für Vermieter bei Mieterhöhungen ist die Weiterentwicklung der eigenen Immobilie. Die aktuelle Miethöhe spiegelt den Wert der Immobilie wider und spielt dabei eine Schlüsselrolle sowohl für die eigene Vermögensbilanz als auch im Hinblick auf einen möglichen Verkauf.

Mieterhöhungen unterliegen strengen gesetzlichen Grenzen

Das größte Hindernis bei Mieterhöhungen besteht darin, dass dieses Thema gesetzlich äußerst genau geregelt ist. Vermieter müssen bestimmte Formvorschriften erfüllen, um eine Mieterhöhung durchzusetzen. Gleichzeitig haben Mieterinnen und Mieter – völlig zu Recht – umfassende Rechte zur Überprüfung und gegebenenfalls zur Ablehnung der Erhöhung.

Das erwartet Dich in diesem E-Book

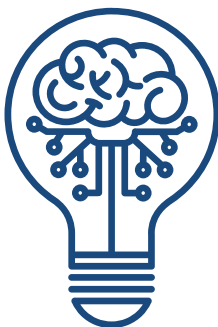
Das Mieterhöhungsverlangen – wie das Erhöhungsschreiben in der Sprache der Juristen heißt – ist auf der einen Seite ein formell sehr genau geregeltes Verfahren, bei dem Du eine Vielzahl von Vorschriften beachten musst, damit Deine Mieterhöhung nicht scheitert. Auf der anderen Seite steht aber auch eine zwischenmenschliche Beziehung zwischen Dir als Vermieter und Deinen Mietern – diese sollte man nicht aus den Augen verlieren.

In der Praxis hat es sich daher bewährt, das Mieterhöhungsverfahren professionell vorzubereiten und alle juristischen Vorgaben exakt einzuhalten, und dieses dann vorab mit den Mietern persönlich zu besprechen und anzukündigen.

Damit dir das gelingt, haben wir dieses E-Book geschrieben. Auf den folgenden Seiten erhältst Du Antworten auf folgende Fragen:

1. Welche Möglichkeiten der Mieterhöhung habe ich?
2. Welche rechtlichen Rahmenbedingungen muss ich beachten?
3. Wie kann ich die Mieterhöhung rechtssicher durchsetzen?

Beachte bitte, dass es sich bei der Mieterhöhung um ein sehr umfangreiches Thema mit einer Vielzahl von Ausnahmen handelt. Deswegen kann dieses E-Book nur einen ersten Überblick geben.



Welche Möglichkeiten der Mieterhöhung gibt es?

Bevor wir die verschiedenen Möglichkeiten der Mieterhöhung vorstellen, ist es sinnvoll, zunächst einmal zu definieren, was genau man unter der Miete eigentlich versteht. Denn die Wenigsten wissen, dass die Miete als Entgelt für die Überlassung von Wohnraum inklusive der Betriebskosten definiert ist.

In der Praxis ist es allerdings der Regelfall, die Betriebskosten gesondert abzurechnen (§ 556 Abs. 1 BGB). Auch wenn wir im Folgenden aber von der Mieterhöhung sprechen, ist nur die Kaltmiete gemeint.

Es lassen sich grundsätzlich folgende Arten von Mieterhöhungen unterscheiden:

1. Ortsübliche Vergleichsmiete
2. Staffelmiete
3. Indexmiete
4. Freiwillige Mieterhöhung
5. Erhöhung der Betriebskosten
6. Erhöhung der Stellplatz-/Garagenmiete
7. Mieterhöhung nach Modernisierung

Solltest Du nicht wissen, wie die Mietverträge deiner Immobilie gestaltet sind, weil Du sie beispielsweise beim Kauf der Immobilie übernommen hast, solltest Du sie spätestens jetzt noch einmal aufmerksam lesen.

Diese Obergrenzen musst Du bei einer Mieterhöhung generell beachten

Wenn es um Mieterhöhungen geht, sind bestimmte gesetzliche Grenzen von entscheidender Bedeutung. Folgende Obergrenzen solltest Du unbedingt im Blick behalten, wenn Du eine Mieterhöhung durchsetzen möchtest:

Mietpreisbremse: Die Mietpreisbremse ist seit 2015 in Kraft. Sie legt fest, dass bei Neuvermietungen die Miete maximal 10% über der sogenannten Vergleichsmiete liegen darf. Diese Regelung gilt für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 fertiggestellt wurden und gilt ausschließlich in Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Ob Deine Stadt dazugehört, recherchierst Du am besten im Zuge einer Mieterhöhung im Internet, denn das kann sich auch immer mal wieder ändern. Ausgenommen von der Mietpreisbremse sind Neubauobjekte und Wohnungen, die nach umfassender Renovierung mit anschließender Neuvermietung angeboten werden.

Kappungsgrenze: Die Kappungsgrenze schreibt vor, dass die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 20% erhöht werden darf. In Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt die Kappungsgrenze bei 15%.

Mietpreisüberhöhung: Als Ordnungswidrigkeit gilt eine Miete, die aktuell mehr als 20% über der Vergleichsmiete liegt. Vermieter, die diese Ordnungswidrigkeit begehen, können mit einer Geldstrafe bestraft werden (§ 5 WiStRG).

Mietwucher: Liegt die Miete 50% über der Vergleichsmiete, wird dies als Straftatbestand betrachtet (§ 291 StGB).

Sittenwidrigkeit: Diese Regelung gilt ergänzend zum Mietwucher für die Fälle, in denen die Zwangslage oder Unerfahrenheit eines Mieters beim Abschluss des Mietvertrages ausgenutzt wird. Diese Verträge können nichtig (also ungültig) sein (§ 138 BGB).



Für Vermieter wichtig zu wissen ist es, dass Mieter in Bezug auf alle genannten Grenzen das Recht auf Auskunft gegenüber dem Vermieter haben. Dies schließt auch Informationen zu vorherigen Mietverhältnissen ein. Dieses Recht wird Mietern deswegen eingeräumt, damit sie sicherstellen können, dass die Mieterhöhung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erfolgt.

Schauen wir uns jetzt die verschiedenen Möglichkeiten der Mieterhöhung genauer an:

1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete stellt die häufigste Form der Mietanpassung dar und findet Anwendung, wenn weder ein Index- noch ein Staffelmietvertrag vorliegt und keine anderen Ausschlüsse für eine ortsübliche Vergleichsmiete gelten. Die gesetzlichen Grundlagen hierfür sind im § 558 BGB verankert.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Durchschnitt der Mieten, die in den letzten 6 Jahren in der betreffenden Gemeinde für vergleichbare Wohnungen vereinbart wurden (§ 558 Abs. 2 BGB). Es werden dabei die Mieten der Neuvermietungen herangezogen, soweit diese Wohnungen vergleichbar sind.

Die Rahmenbedingungen für die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sehen vor, dass die erste Erhöhung frühestens 15 Monate nach Mietbeginn erfolgen kann. In der Folge muss der Vermieter immer mindestens 12 Monate bis zur nächsten Erhöhung warten.

Folgende Regelungen solltest Du zusätzlich beachten:

- Die Miete darf innerhalb von drei Kalenderjahren maximal um 20% erhöht werden (Kappungsgrenze).
- In sogenannten angespannten Wohnungsmärkten liegt die Kappungsgrenze bei 15%.

Ob sich eine Immobilie in einem angespannten Wohnungsmarkt befindet, kannst Du am besten im Internet recherchieren. Am besten prüfst Du das bei jeder Mieterhöhung, da sich dies auch ändern kann.

Wichtig: Eine Mieterhöhung ist rechtlich gesehen kein bloßes Mitteilen durch den Vermieter, sondern ist formal als ein Mieterhöhungsverlangen zu verstehen: Der Vermieter ersucht den Mieter um Zustimmung zur Mieterhöhung. Sollte der Mieter nicht zustimmen, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen.



Wo bekomme ich die Vergleichsmiete her?

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete stellt für Vermieter eine Herausforderung dar. Gemäß der Definition in § 558 Abs. 2 BGB setzt sich die Vergleichsmiete aus den üblichen Mieten in der betreffenden bzw. vergleichbaren Gemeinde zusammen, wobei spezifische Ausstattungsmerkmale maßgeblich sind. Der Durchschnitt dieser Mieten wird dabei aus den letzten sechs Jahren gebildet.

Zur Beschaffung der Vergleichsmiete existieren grundsätzlich vier Möglichkeiten:

1. Mietspiegel
2. Auskunft aus Mietdatenbanken
3. Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
4. Mieten von Vergleichswohnungen

Nur diese vier Optionen legitimieren eine Begründung für eine Mieterhöhung.

In der Praxis gestaltet sich die Umsetzung allerdings schwierig. Mietpreisdatenbanken sind bisher in keiner Gemeinde verfügbar. Sachverständigengutachten können kostspielig sein, was für viele Vermieter eine Hürde darstellt. Somit bleiben der Mietspiegel und Vergleichswohnungen als realistische Alternativen zur Bestimmung der Vergleichsmiete.



Wie gelingt die Anpassung der Miete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete?

Die Anpassung der Miete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete erfordert einige klare Schritte. Nach der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete muss dem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen zugesandt werden, mit der Bitte um Zustimmung. Dies sollte bis spätestens zum Ende des zweiten Monats nach Erhalt des Erhöhungsverlangens erfolgen. Die Zustimmung kann auch mündlich erfolgen, jedoch ist es aus Beweisgründen ratsam, auf eine schriftliche Bestätigung zu bestehen. Wir empfehlen Vermietern, dem Mieterhöhungsverlangen ein Antwortschreiben beizulegen, um dem Mieter die Rückmeldung zu erleichtern.

Sollte der Mieter die Zustimmung verweigern, besteht für den Vermieter die Möglichkeit, Klage zu erheben. Diese Klage muss allerdings innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der oben genannten Frist eingereicht werden. Andernfalls beginnt der gesamte Prozess von Neuem.

Wichtig: Die Zustimmungserklärung muss von allen Mietern unterzeichnet werden, die auch den Mietvertrag unterzeichnet haben. Wenn beispielsweise an ein Paar vermietet wird, müssen beide Partner die Zustimmungserklärung unterzeichnen, sofern beide den Mietvertrag unterzeichnet haben.

Unterzeichnen Mieter die Zustimmungserklärung nicht, zahlen aber über einen Zeitraum von drei Monaten hinweg die höhere Miete, wird dies als Zustimmung gewertet.



2. Staffelmiete

Die Staffelmiete bietet klare Strukturen für Vermieter und Mieter, die bereits im Mietvertrag vereinbart werden müssen. Hierbei erfolgt die Festlegung nicht in prozentualen Beträgen oder Beträgen pro Quadratmeter, sondern konkret in Euro zum jeweiligen Stichtag. Zwischen den einzelnen Staffelerhöhungen müssen stets mindestens 12 Monate liegen, was beiden Parteien eine langfristige Planung ermöglicht.

Im Gegensatz zur Mieterhöhung nach der Vergleichsmiete sind bei der Staffelmiete keine Kappungsgrenzen zu beachten. Die klare Vereinbarung im Mietvertrag macht zudem ein separates Mieterhöhungsverlangen überflüssig. Sowohl Mieter als auch Vermieter können somit ihre finanzielle Entwicklung gut kalkulieren.

Trotz Staffelmiete hat die Mietpreisbremse weiterhin Gültigkeit. Auch die Grenzen zu Sittenwidrigkeit und Wucher dürfen nicht überschritten werden. Eine Besonderheit zur Staffelmiete müssen Vermieter noch beachten: Es können keine Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen durchgeführt werden.

Wichtig: Die Staffelmiete bietet dem Vermieter zwar Planungssicherheit, bindet ihn aber auch an die festgelegten Staffeln. Dies kann Nachteile mit sich bringen, insbesondere wenn die ortsüblichen Mieten schneller steigen. Andererseits können sich auch Vorteile ergeben, wenn die Mieten langsamer ansteigen.

Bei Auslaufen der letzten Staffel geht der Vertrag in der Regel in einen normalen Mietvertrag über, der den Regelungen zur Vergleichsmiete unterliegt.



2.1 Indexmiete

Die Indexmiete ermöglicht eine flexible Anpassung der Miete an die allgemeine Verbraucherpreisentwicklung, indem sie an den Verbraucherpreisindex gekoppelt wird. Diese Form der Mietanpassung folgt dem prozentualen Anstieg des Verbraucherpreisindex und unterliegt ebenfalls einer Frist von 12 Monaten.

Für den Vermieter bedeutet dies, dass er den Verbraucherpreisindex überwachen und prüfen muss. Im Falle einer Indexerhöhung ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine Berechnung zuzusenden und zur Zahlung der neuen Miete ab dem übernächsten Monat nach Erhalt des Schreibens aufzufordern. Hierbei kann eine Beispielrechnung dem Mieter verdeutlichen, wie die Indexmiete berechnet wird.

Die Indexmiete darf über der Vergleichsmiete, der Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse liegen, wobei diese Begrenzungen nur auf die Ausgangsmiete anwendbar sind. Modernisierungsumlagen dürfen nur verlangt werden, wenn die Modernisierung aufgrund einer gesetzlichen Auflage erfolgt.

Ein Vorteil der Indexmiete ist die gute Planbarkeit für beide Seiten, da der Index die Inflationsrate widerspiegelt. Der Verbraucherpreisindex wird vom Statistischen Bundesamt bereitgestellt, und im Falle eines Indexrückgangs reduziert sich auch die Miete entsprechend.



2.2 Freiwillige Mieterhöhung

Die freiwillige Mieterhöhung ist eine Option, die oft zu wenig Beachtung findet, obwohl sie eine flexible Lösung für beide Vertragsparteien darstellen kann. Bei dieser Form der Mieterhöhung einigen sich Vermieter und Mieter einvernehmlich auf eine Erhöhung der Miete. Dabei sollte immer eine schriftliche Vereinbarung getroffen werden, die entweder als Änderungsmietvertrag oder als Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag ausgestaltet sein kann.

Besonders vorteilhaft lässt sich die freiwillige Mieterhöhung mit anderen Maßnahmen kombinieren, wie beispielsweise Renovierungsarbeiten. Hierbei können Verbesserungen in der Wohnung, wie ein neues Bad oder ein neuer Boden, als Anlass für eine Mietsteigerung dienen. Dies bietet sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter die Möglichkeit, von einer modernisierten Wohnsituation zu profitieren.

Zwei nützliche Tipps für die Anwendung der freiwilligen Mieterhöhung:

- **Neu erworbene Objekte:** Oftmals verfügen neu erworbene Immobilien über alte Mietverträge, die nicht mehr den aktuellen rechtlichen Standards entsprechen. Dies eröffnet die Chance, einen neuen Mietvertrag zu gestalten, der eine erhöhte Miete sowie etwaige Boni für Renovierungen einschließt.
- **Grundlage für künftige Erhöhungen:** Ein neu vereinbarter Mietvertrag kann eine solide Basis für zukünftige Erhöhungen darstellen, insbesondere im Hinblick auf die Mieterhöhung nach Vergleichsmiete.



2.3 Erhöhung wegen gesteigener Betriebskosten

Die Erhöhung der Miete aufgrund gesteigener Betriebskosten stellt eine praxisnahe Möglichkeit dar, Anpassungen vorzunehmen, wenn sich die Nebenkostenvorauszahlungen erhöhen. Obwohl die Betriebskosten ein Teil der Gesamtmiete sind und in der Regel separat ausgewiesen werden, erlaubt diese Regelung eine Anpassung der Betriebskosten, um den tatsächlichen Aufwand zu decken und zwar nach einer erfolgten Nebenkostenabrechnung bis zur Höhe der tatsächlich abgerechneten Kosten.

Diese Maßnahme ist insbesondere für den Vermieter relevant, um nicht in Vorleistung gehen zu müssen, bis die Jahresabrechnung erstellt ist. Gleichzeitig ermöglicht es dem Mieter, unerwartete Belastungen durch hohe Nachzahlungen zu vermeiden.

Für eine Erhöhung der Betriebskosten reicht eine einseitige Erklärung vom Vermieter, in der nachgewiesen wird, welche Kosten sich erhöht haben.



2.4 Erhöhung von Garagen- und Stellplatzmieten

Die Erhöhung von Garagen- und Stellplatzmieten erfordert eine differenzierte Betrachtung, abhängig davon, ob ein einheitlicher Mietvertrag für Wohnung und Stellplatz besteht oder eine separate Vermietung für den Stellplatz vorliegt.

Einheitlicher Mietvertrag:

Bei einem einheitlichen Mietvertrag für Wohnung und Stellplatz existieren auch für Garagen Vergleichsmieten, die im Rahmen von Mieterhöhungen berücksichtigt werden können.

Getrennte Vermietung:

Auch bei getrennt vermieteten Garagen gibt es Vergleichsmieten, die in der Regel höher ausfallen als bei mitvermieteten Garagen.

Wichtig: Bei separater Vermietung von Wohnung und Garage sind beide Verträge unabhängig voneinander kündbar.



2.5 Mieterhöhung nach Modernisierung

Die Mieterhöhung nach einer Modernisierung ist ein Instrument, das Vermietern die Möglichkeit bietet, die Miete nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen anzuheben. Gemäß § 559 BGB können die Kosten für die Modernisierung auf die Mieter umgelegt werden. Unter Modernisierungen fallen dabei bauliche Veränderungen oder energetische Verbesserungen, die den Wohnwert der Immobilie nachhaltig steigern. Die umlagefähigen Modernisierungskosten berechtigen den Vermieter, die Miete um einen bestimmten Prozentsatz zu erhöhen, der jedoch die gesetzlichen Grenzen nicht sprengen darf.

Zudem hat der Gesetzgeber Schutzmechanismen eingebaut, um Mieter vor übermäßigen finanziellen Belastungen zu schützen. So muss die Modernisierung beispielsweise bestimmte energetische Standards erfüllen, um die Mieterhöhung zu rechtfertigen.

Wichtige Hinweise

Im Folgenden haben wir für Dich noch einige wichtige Hinweise zum Mieterhöhungs- verlangen und Mietverträgen zusammengestellt.

Haustürwiderruf

Um ein gutes Verhältnis zum Mieter zu wahren, ist es ratsam, Mieterhöhungsverlangen persönlich anzusprechen. Allerdings ist es nicht empfehlenswert, das Mieterhöhungsverlangen in der Wohnung zu übergeben und auch die Zustimmung nicht dort entgegenzunehmen, weil das zu einem sogenannten Haustürwiderruf führen könnte.



Das Haustürwiderrufsrecht gibt dem Mieter die Möglichkeit, einer bereits erteilten Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu widersprechen, wenn diese im Rahmen eines Haustürgeschäfts erfolgt ist. Um dieses Risiko zu vermeiden, sollte die Kommunikation bezüglich Mieterhöhungen außerhalb der Wohnung des Mieters erfolgen.



Was für einen Mietvertrag sollen wir abschließen?

Eine der häufigsten Fragen, mit der sich Vermieter konfrontiert sehen, ist die Auswahl des geeigneten Mietvertrags.

Nochmal zur Erinnerung: Die ortsübliche Miete orientiert sich an den in der Region üblichen Mieten und wird in der Regel durch einen Mietspiegel oder vergleichbare Informationen bestimmt.

Der Indexmietvertrag hingegen knüpft die Mietanpassung an die allgemeine Verbraucherpreisentwicklung, was gegenwärtig eine solide Wahl darstellt, jedoch langfristig mit Unsicherheiten behaftet sein kann. Der Staffelmietvertrag ermöglicht festgelegte, zeitlich gestaffelte Mieterhöhungen, wodurch sowohl Vermieter als auch Mieter langfristige Planungssicherheit gewinnen.

Welcher Mietvertrag nun der beste ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten: Eine Ideallösung gibt es nicht, da die zukünftige Entwicklung der Mieten unsicher ist. Was aktuell als vorteilhaft erscheint, mag sich in der Zukunft anders darstellen.

Die Entscheidung für den geeigneten Mietvertrag sollte daher unter Berücksichtigung aktueller Marktbedingungen sowie einer realistischen Einschätzung zukünftiger Entwicklungen getroffen werden.



Herausgeber:

REHKUGLER Immobilien
Markus Rehkugler
Dipl.-Finanzwirt (FH),
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Bärenplatz 5, 88069 Tettngang
Telefon: (0151) 66 555 888
Internet: www.rehkugler.com
Email: info@rehkugler.com

Hinweis:

Wir bieten keine Rechts- und Steuerberatung an, dies ist ausschließlich Steuerberatern und Rechtsanwälten vorbehalten. Diese Dokument fasst allgemeine Informationen zu steuerlichen und/oder rechtlichen Fragestellungen im immobilienwirtschaftlichen Kontext zusammen, insbesondere zu Themen, die uns in der Sachverständigentätigkeit regelmäßig begegnen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass jeder Einzelfall anders gelagert sein kann und empfehlen bei so weitreichenden Entscheidungen wie der Anschaffung einer Immobilie stets eine individuelle Beratung durch Ihren Rechtsanwalt und Steuerberater, die im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auch Ihre individuelle Situation miteinbeziehen sollte.

© Markus Rehkugler 2025
Stand: Mai 2025

