



Ihre Experten im Mietrecht!



## Mieterhöhungsmöglichkeiten

### § 557 BGB

Die einfachste Form eines Mieterhöhungsverlangens ist in § 557 BGB normiert. Der Vermieter verlangt einen höheren Mietpreis und der Mieter stimmt diesem Verlangen zu. Demnach hat der Mieter die erhöhte Miete zum vereinbarten Termin zu zahlen. Dieses Mieterhöhungsverlangen bedarf keiner besonderen Form oder Begründung.

### §§ 557 a und 557 b BGB

In diesen Paragrafen sind vertraglich vereinbarte Mieterhöhungen geregelt.

Bei einer Staffelmiete kann die Miete nach den im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen um einen bestimmten Betrag in bestimmten Zeitabständen angehoben werden. Zwischen den einzelnen Staffeln muss jedoch mindestens ein Jahr liegen.

Indexmietvereinbarungen finden sich meist nur in Gewerbemietverträgen. Als Grundlage für die Mieterhöhung wird der Preisindex (siehe § 557b Abs. 1 BGB) herangezogen.

### § 558 BGB

Dieses in § 558 BGB dargestellte Mieterhöhungsverlangen ist das "normale", sprich die Miete wird bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben.

#### HAMBURG

Fuhlsbüttler Str. 108, 22305 Hamburg  
Telefon: 040 - 690 74 73  
Telefax: 040 - 690 36 63  
Email: hamburg@iv-mieterschutz.de

#### FRANKFURT

Herderstr. 17, 60316 Frankfurt  
Telefon: 069 - 460 94 96 30  
Telefax: 069 - 59 06 71  
Email: frankfurt@iv-mieterschutz.de

#### DÜSSELDORF

Am Wehrhahn 2a, 40211 Düsseldorf  
Telefon: 0211 - 935 89 0  
Telefax: 0211 - 935 89 1  
Email: duesseldorf@iv-mieterschutz.de

#### HANNOVER

Lister Meile 50, 30161 Hannover  
Telefon: 0511 - 62 62 93 62  
Telefax: 0511 - 62 62 93 63  
Email: hannover@iv-mieterschutz.de



## Ihre Experten im Mietrecht!

Jedoch sind hierfür besondere Voraussetzungen notwendig, die näher in den §§ 558a ff. BGB ausformuliert sind. Um es vereinfacht auszudrücken: Die Miete darf hiernach nicht innerhalb der letzten 15 Monate gestiegen sein, die Miete darf auch nicht innerhalb der letzten 3 Jahre um mehr als 20 % bzw. 15 % (u.a. in Frankfurt, Hamburg und Düsseldorf) angehoben worden sein und der Vermieter ist verpflichtet, sein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Als Begründungsmöglichkeiten können ein Mietspiegel, ein qualifizierter Mietspiegel, ein Gutachten oder Angaben aus einer Mietdatenbank herangezogen werden.

### § 559 BGB

Hierbei handelt es sich um das sogenannte Modernisierungsmieterhöhungsverlangen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vermieter den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht (z.B. durch Einbau besser isolierter Fenster, Anbringung einer Wärmedämmung etc.). Von den hierfür entstehenden Kosten kann er 11 % auf die Mieter umlegen. Nicht hingegen umlagefähig sind die Kosten notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen. Diese werden bereits durch die vereinbarte Mietzahlung abgedeckt.

Beispiel : Gesamtaufwand 100.000,-- €  
davon 11 % = 11.000,-- €  
abzüglich Zinersparnis / Zuschuss -4.000,-- €  
also Umlagebetrag jährlich = 7.000,-- €  
davon pro Wohnung (10 gleich große) = 700,-- €  
mithin monatlich (./ 12 ) = 58,33 €

#### HAMBURG

Fuhlsbüttler Str. 108, 22305 Hamburg  
Telefon: 040 - 690 74 73  
Telefax: 040 - 690 36 63  
Email: hamburg@iv-mieterschutz.de

#### FRANKFURT

Herderstr. 17, 60316 Frankfurt  
Telefon: 069 - 460 94 96 30  
Telefax: 069 - 59 06 71  
Email: frankfurt@iv-mieterschutz.de

#### DÜSSELDORF

Am Wehrhahn 2a, 40211 Düsseldorf  
Telefon: 0211 - 935 89 0  
Telefax: 0211 - 935 89 1  
Email: duesseldorf@iv-mieterschutz.de

#### HANNOVER

Lister Meile 50, 30161 Hannover  
Telefon: 0511 - 62 62 93 62  
Telefax: 0511 - 62 62 93 63  
Email: hannover@iv-mieterschutz.de



Ihre Experten im Mietrecht!



## § 560 BGB

Diese Vorschrift regelt die Anpassung der Vorauszahlungen auf die Nebenkosten nach Erstellung der Nebenkostenabrechnung. Nach dieser Vorschrift kann der Vermieter bei einer Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung eine angemessene Anhebung der Vorauszahlungen verlangen. Der Mieter ist seinerseits berechtigt, bei einem Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung eine angemessene Senkung der Vorauszahlungen zu verlangen.

## Sonderkündigungsrechte nach Mieterhöhungen

Dem Mieter stehen bei einer Modernisierungsankündigung sowie bei Mieterhöhungen gem. §§ 558 und 559 BGB Sonderkündigungsrechte (§ 555 e und 561 BGB) zu.

Die zitierten Paragraphen finden Sie hier: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

**Bitte bedenken Sie, dass dieses Infoblatt keine mietrechtliche Beratung ersetzen kann!  
Als Mitglied des Interessenverband Mieterschutz e. V. beraten wir Sie kostenlos !**

### HAMBURG

Fuhlsbüttler Str. 108, 22305 Hamburg  
Telefon: 040 - 690 74 73  
Telefax: 040 - 690 36 63  
Email: [hamburg@iv-mieterschutz.de](mailto:hamburg@iv-mieterschutz.de)

### FRANKFURT

Herderstr. 17, 60316 Frankfurt  
Telefon: 069 - 460 94 96 30  
Telefax: 069 - 59 06 71  
Email: [frankfurt@iv-mieterschutz.de](mailto:frankfurt@iv-mieterschutz.de)

### DÜSSELDORF

Am Wehrhahn 2a, 40211 Düsseldorf  
Telefon: 0211 - 935 89 0  
Telefax: 0211 - 935 89 1  
Email: [duesseldorf@iv-mieterschutz.de](mailto:duesseldorf@iv-mieterschutz.de)

### HANNOVER

Lister Meile 50, 30161 Hannover  
Telefon: 0511 - 62 62 93 62  
Telefax: 0511 - 62 62 93 63  
Email: [hannover@iv-mieterschutz.de](mailto:hannover@iv-mieterschutz.de)