



PRAXIS-KIT-REIHE · WOHNEN UND MIETEN

Mieterhöhung prüfen

Fristen sichern, Obergrenzen prüfen, richtig antworten: mit Prüfschema, Excel-Rechner und allen Vorlagen, die Sie brauchen

- 13 kompakte Kapitel mit Prüfschema in acht Schritten
- Mietspiegel, Kappungsgrenze und Sperrfristen verständlich erklärt
- Mietpreisbremse, Modernisierung, Index- und Staffelmiete prüfen
- Eigenbedarf im Überblick, mit Wegweiser zur Beratung
- 10 Musterbriefe, Prüfbogen (auch ausfüllbar), Checkliste und Excel-Rechner



Wichtiger Hinweis: allgemeine Information, keine Rechtsberatung

Dieses Kit enthält allgemeine Informationen zum deutschen Wohnraummietrecht. Es ist keine Rechtsberatung und keine Rechtsdienstleistung im Einzelfall und kann die individuelle Prüfung Ihres Falls nicht ersetzen. Ein bestimmtes Ergebnis, etwa der Erfolg eines Einwands, kann nicht zugesagt werden.

Gesetze, Landesverordnungen und Rechtsprechung können sich ändern, und Gerichte können Einzelfälle unterschiedlich bewerten. Lassen Sie Ihren konkreten Fall, vor allem bei einer Klage, einer Kündigung, einer hohen Modernisierungserhöhung oder einer Rückforderung nach der Mietpreisbremse, von einem Mieterverein oder einer Rechtsanwältin bzw. einem Rechtsanwalt für Mietrecht prüfen. Beratungshilfe gibt es beim Amtsgericht.

Die Mietrechtsreform der Bundesregierung (BT-Drs. 21/6807 vom 01.07.2026) ist noch nicht beschlossen und nicht eingearbeitet. Bis zur Verkündung im Bundesgesetzblatt gilt das in diesem Kit beschriebene Recht. Wenden Sie die geplanten Änderungen nicht vorher an. Offene Rechtsfragen sind im Text benannt.

Stand der Informationen: 24. Oktober 2026

Grundlage: BGB (§§ 555b bis 561), Rechtsprechung des BGH · 1. Auflage, 24. Oktober 2026

Inhalt

Bevor Sie loslegen.....	4
Teil I: Grundlagen.....	6
1. Mieterhöhung in zehn Minuten verstanden.....	7
2. Das Prüfschema: in acht Schritten durch die Mieterhöhung.....	9
Teil II: Die Erhöhung auf die Vergleichsmiete.....	12
3. Ortsübliche Vergleichsmiete und Mietspiegel.....	13
4. Fristen: Sperrfrist, Zustimmungsfrist und Wirksamwerden.....	15
5. Die Kappungsgrenze: höchstens 20 oder 15 Prozent.....	17
6. Richtig reagieren: zustimmen, teilweise zustimmen, ablehnen.....	19
Teil III: Besondere Erhöhungen.....	21
7. Die Mietpreisbremse: war die Miete schon beim Einzug zu hoch?.....	22
8. Mieterhöhung nach Modernisierung.....	24
9. Indexmiete und Staffelmiete.....	27
10. Betriebskosten: Pauschale und Vorauszahlungen.....	28
Teil IV: Wenn es ernst wird.....	29
11. Klage auf Zustimmung und Sonderkündigungsrecht.....	30
12. Eigenbedarf: Überblick und wann Sie Hilfe brauchen.....	31
13. Hilfe holen: Mieterverein, Anwalt, Beratungshilfe.....	32
Teil V: Vorlagen.....	33
Musterbriefe.....	34
Prüfbogen und Checkliste.....	47
Anhang.....	49

1. Mieterhöhung in zehn Minuten verstanden

Der Vermieter darf nicht einfach erhöhen

Eine einmal vereinbarte Miete gilt. Der Vermieter kann sie während des Mietverhältnisses nicht nach Belieben anheben. Das Gesetz lässt eine Erhöhung nur auf ganz bestimmten Wegen zu.

§ § 557 BGB: Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete **vereinbaren**. Künftige Änderungen können als **Staffelmiete** (§ 557a BGB) oder als **Indexmiete** (§ 557b BGB) vereinbart werden. Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen **nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 BGB** verlangen, soweit eine Erhöhung nicht vertraglich ausgeschlossen ist. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind unwirksam.

Die fünf Wege zu einer höheren Miete

Art der Erhöhung	Grundlage	Was der Vermieter braucht	Kapitel
Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	§§ 558 bis 558e BGB	Ihre Zustimmung ; ohne Zustimmung muss er klagen	3 bis 6
Erhöhung nach Modernisierung	§§ 559 bis 559e BGB	Eine Erklärung mit Berechnung; keine Zustimmung nötig	8
Staffelmiete	§ 557a BGB	Eine schriftliche Vereinbarung im Mietvertrag; die Staffeln greifen automatisch	9
Indexmiete	§ 557b BGB	Eine schriftliche Vereinbarung und eine Erklärung in Textform	9
Betriebskosten	§ 560 BGB	Erhöhung der Pauschale oder Anpassung der Vorauszahlungen	10

Dazu kommt die **freiwillige Vereinbarung**: Sie können mit dem Vermieter jederzeit eine höhere Miete vereinbaren. Dazu sind Sie aber nicht verpflichtet.

★ Merke

Bei der häufigsten Erhöhung, der Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, braucht der Vermieter Ihre Zustimmung. Schweigen ist keine Zustimmung, und Sie haben Zeit zum Prüfen.

5. Die Kappungsgrenze: höchstens 20 oder 15 Prozent

Die Regel

Auch wenn die Vergleichsmiete deutlich höher liegt, darf die Miete nicht in einem Schritt auf diesen Wert springen. Innerhalb von **drei Jahren** darf sie sich durch Erhöhungen nach § 558 BGB um **höchstens 20 Prozent** erhöhen (§ 558 Abs. 3 Satz 1 BGB). Erhöhungen wegen Modernisierung und Betriebskosten werden dabei nicht mitgezählt.

Ausgangspunkt ist die Miete, die **drei Jahre vor dem Wirksamwerden** der neuen Erhöhung gezahlt wurde. Zu der so errechneten Grenze kommen Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB hinzu, die in diesem Zeitraum erfolgt sind.

Rechenschritt	Beispiel
Miete vor drei Jahren (ohne Modernisierungs- und Betriebskostenerhöhungen)	700,00 €
Kappungsgrenze 20 %	+ 140,00 €
Höchstens zulässige Miete nach Kappung	840,00 €
Ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel (65 m ² × 13,50 €)	877,50 €
Zulässig ist der niedrigere Wert	840,00 €

15 Prozent in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

In Gemeinden oder Teilen von Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, beträgt die Kappungsgrenze **15 Prozent**. Diese Gebiete bestimmen die **Landesregierungen durch Rechtsverordnung** für jeweils höchstens fünf Jahre (§ 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB).

Prüfen Sie die Verordnung Ihres Landes

Ob in Ihrer Gemeinde 15 statt 20 Prozent gelten, steht nur in der aktuellen Kappungsgrenzenverordnung Ihres Bundeslandes. Diese Verordnungen sind befristet und werden regelmäßig neu erlassen oder geändert. Prüfen Sie die Fassung, die zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Erhöhung gilt, zum Beispiel über das Landesrecht-Portal Ihres Bundeslandes oder den Mieterverein vor Ort.

Kürzungsbeträge bei Fördermitteln

Hat der Vermieter für die Wohnung öffentliche Fördermittel oder andere Mittel Dritter erhalten, etwa zinsverbilligte Darlehen für eine Modernisierung, sind bestimmte Kürzungsbeträge von der Miete abzuziehen (§ 558 Abs. 5 BGB in Verbindung mit § 559a BGB). Haben Sie Hinweise auf solche Förderungen, fragen Sie nach (Musterbrief 4).

Musterbrief 2: Teilzustimmung zur Mieterhöhung

Wann? Wenn die Erhöhung grundsätzlich berechtigt, aber zu hoch ist, etwa weil die Vergleichsmiete niedriger liegt, die Kappungsgrenze überschritten ist oder die Wohnfläche nicht stimmt (Kapitel 3, 5 und 6).

Versand: Nachweisbar: Einwurf-Einschreiben oder persönliche Übergabe gegen Empfangsbestätigung. Kopie aufbewahren.

Teilzustimmung zur Mieterhöhung

[Vorname Nachname] · [Straße Hausnummer] · [PLZ Ort] · [Telefon] · [E-Mail]

[Name Vermieter oder Hausverwaltung]

[Straße Hausnummer Vermieter]

[PLZ Ort Vermieter]

[Ort], [Datum]

Betreff: Ihr Mieterhöhungsverlangen vom [Datum Ihres Schreibens], Wohnung [Anschrift Mietwohnung]: Teilzustimmung

[Anrede],

Ihr Schreiben vom [Datum Ihres Schreibens] habe ich am [Datum Zugang] erhalten und geprüft.

Hiermit stimme ich einer Erhöhung der Nettokaltmiete von bisher [Betrag bisherige Miete] Euro auf [Betrag zugestimmte Miete] Euro monatlich mit Wirkung ab dem [Datum Wirksamwerden] zu. Einer darüber hinausgehenden Erhöhung stimme ich nicht zu.

Zur Begründung: [Variante A] Die Kappungsgrenze von [20 oder 15] Prozent ist überschritten. Die Nettokaltmiete betrug drei Jahre vor dem Wirksamwerden [Betrag Miete vor drei Jahren] Euro. Zulässig ist damit höchstens eine Miete von [Betrag Kappungsgrenze] Euro.

[Variante B] Die von Ihnen angesetzte Vergleichsmiete entspricht nicht dem Mietspiegel [Name und Ausgabe Mietspiegel]. Für meine Wohnung ergibt sich nach meiner Prüfung ein Wert von [Betrag je m²] Euro je Quadratmeter, weil [Begründung, zum Beispiel fehlende Ausstattungsmerkmale oder andere Baualtersklasse].

[Variante C] Die tatsächliche Wohnfläche beträgt nach meiner Messung [Fläche] Quadratmeter und nicht [Fläche laut Vermieter] Quadratmeter. Maßgeblich ist die tatsächliche Wohnfläche (BGH, Urteil vom 18.11.2015, VIII ZR 266/14).

Ab dem genannten Monat zahle ich die Nettokaltmiete in der Höhe, der ich zugestimmt habe. Gern erläutere ich Ihnen meine Berechnung.

Mit freundlichen Grüßen

[Unterschrift]

[Vorname Nachname]

Anlagen:

- [Kopie der eigenen Berechnung, zum Beispiel Ausdruck des Excel-Rechners]

Das komplette Praxis-Kit

- Leitfaden mit 13 Kapiteln (53 Seiten A4, dazu Word-Datei und Handyversion)
- 10 Musterbriefe als Word-Dateien
- Prüfbogen als Word, PDF und ausfüllbares PDF
- Checkliste auf einer Seite
- Excel-Rechner: Fristen, Kappungsgrenze, Modernisierung, Mietpreisbremse, Indexmiete
- Nutzungsanleitung

Preis: 24,99 € inkl. MwSt., einmalig, kein Abo.

Bestellung über Digistore24 auf praxis-kit.de. Verkäufer ist die Digistore24 GmbH als Wiederverkäuferin. Widerrufsrecht: Vertragspartner und Wiederverkäufer ist die Digistore24 GmbH, St.-Godehard-Straße 32, 31139 Hildesheim. Als Verbraucherin oder Verbraucher haben Sie ein gesetzliches Widerrufsrecht von 14 Tagen ab Vertragsschluss. Die vollständige Widerrufsbelehrung finden Sie im Bestellformular und in Ihrer Bestellbestätigung von Digistore24.

Allgemeine Information, keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Herausgeber: Denis Kotenjow, Praxis-Kit, Hansjakobstr. 2, 79189 Bad Krozingen, info@praxis-kit.de

Stand der Informationen: 24. Oktober 2026