

Schnellübersicht: Termine und Fristen bei einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (vgl. § 558b Abs. 1 BGB)

Wenn dem Mieter die Mieterhöhung im Zeitraum vom ... bis ... zugeht ...	... dann hat er eine Überlegungsfrist bis zum ...	So weit der Mieter zustimmt, muss er die neue Miete ab ... zahlen.	So weit er nicht zustimmt, muss der Vermieter bis ... Klage erheben.
01.–31.01.	31.03.	01.04.	30.06.
01.–28./29.02.	30.04.	01.05.	31.07.
01.–31.03.	31.05.	01.06.	31.08.
01.–30.04.	30.06.	01.07.	30.09.
01.–31.05.	31.07.	01.08.	31.10.
01.–30.06.	31.08.	01.09.	30.11.
01.–31.07.	30.09.	01.10.	31.12.
01.–31.08.	31.10.	01.11.	31.01.
01.–30.09.	30.11.	01.12.	28./29.02.
01.–31.10.	31.12.	01.01.	31.03.
01.–30.11.	31.01.	01.02.	30.04.
01.–31.12.	28./29.02.	01.03.	31.05.

So lesen Sie die Tabelle:

Angenommen, Sie erlangen von Ihrem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung von 640 Euro auf 750 Euro und Ihr Schreiben geht Ihrem Mieter im März zu. Dann hat er eine Überlegungsfrist von zwei Monaten, hier also bis zum 31.05., ob er Ihrem Mieterhöhungsverlangen zustimmen will.

Soweit Ihr Mieter zustimmt, muss er die erhöhte Miete in Höhe von 750 Euro ab 01.06. zahlen. Soweit er nicht zustimmt, haben Sie ab dem Ende seiner Überlegungsfrist drei Monate Zeit, hier also bis zum 31.08., ob Sie Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete erheben. Versäumen Sie die Klage frist, wird das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. Es bleibt also bei der bisherigen Miete in Höhe von 640 Euro.

Entsprechendes gilt, soweit der Mieter der Mieterhöhung nur teilweise zugestimmt hat und Sie die darüber hinausgehende Mieterhöhung nicht im Klageweg verfolgen.

Beispiel: Ihr Mieter hat mitgeteilt, dass er Ihr Mieterhöhungsverlangen teilweise anerkennt und bereit ist, ab 01.06. 700 Euro Miete zu zahlen.

Wenn Sie die Klagefrist versäumen bzw. bewusst verstreichen lassen (weil Sie keinen Rechtsstreit wollen), schuldet Ihr Mieter ab 01.06. eine Miete in Höhe von 700 Euro, mehr nicht.

Erheben Sie dagegen fristgerecht Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 750 Euro und gewinnen Sie den Rechtsstreit, muss Ihr Mieter rückwirkend ab 01.06. 750 Euro Miete zahlen – egal, wie lange der Rechtsstreit dauert und wann das Urteil rechtskräftig wird.

Schnellübersicht: Termine und Fristen bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierung (vgl. § 559b Abs. 2 S. 1 BGB)

Wenn dem Mieter die Erhöhungserklärung im Zeitraum von ____ bis ____ zugeht, ...	... ist die erhöhte Miete im Normalfall* ab ____ fällig,	... ist die erhöhte Miete im Sonderfall** ab ____ fällig.
01.–31.01.	01.04.	01.10.
01.–28./29.02.	01.05.	01.11.
01.–31.03.	01.06.	01.12.
01.–30.04.	01.07.	01.01.
01.–31.05.	01.08.	01.02.
01.–30.06.	01.09.	01.03.
01.–31.07.	01.10.	01.04.
01.–31.08.	01.11.	01.05.
01.–30.09.	01.12.	01.06.
01.–31.10.	01.01.	01.07.
01.–30.11.	01.02.	01.08.
01.–31.12.	01.03.	01.09.

* Sie haben das Modernisierungsvorhaben ordnungsgemäß angekündigt und die tatsächliche Mieterhöhung übersteigt die angekündigte Erhöhung um nicht mehr als 10% (§ 559b Abs. 2 S. 1 BGB).

** Sie haben das Modernisierungsvorhaben nicht oder nicht ordnungsgemäß angekündigt oder die tatsächliche Mieterhöhung übersteigt die angekündigte Erhöhung um mehr als 10% (§ 559b Abs. 2 S. 2 BGB).

So lesen Sie die Tabelle:

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme verlangen Sie von Ihrem Mieter einen Modernisierungszuschlag. Angenommen, die Erhöhungserklärung geht Ihrem Mieter im Februar zu, ist die erhöhte Miete ab 1. Mai fällig. Haben Sie das Modernisierungsvorhaben allerdings nicht ordnungsgemäß angekündigt oder übersteigt die Mieterhöhung die angekündigte Erhöhung um mehr als 10%, ist die Mieterhöhung wegen Modernisierung erst ab 1. November möglich.