

MIETERHÖHUNG

Mieterhöhung nach § 558 BGB: Kappungsgrenze, Mietspiegel und die formellen Fehler, die das Erhöhungsverlangen unwirksam machen

Mieterhöhung nach § 558 BGB rechtssicher:
Kappungsgrenze, Jahressperre, Begründungspflicht

Inhalt

- 01 Die Geschichte einer fehlgeschlagenen Mieterhöhungsrunde
 - 02 Was § 558 BGB regelt
 - 03 Die Jahressperre nach § 558 Abs. 1 BGB
 - 04 Die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB
 - 05 Die Begründungspflicht nach § 558a BGB
 - 06 Form des Erhöhungsverlangens
 - 07 Die Wirksamkeitskette nach § 558b BGB
 - 08 Die fünf häufigsten formellen Fehler
 - 09 Mietpreisbremse und § 558 BGB im Zusammenspiel
 - 10 Praxis-Beispiel: Frankfurt, 78 Quadratmeter, Baujahr 1995
 - 11 Wie ImmoGenio die Mieterhöhung umsetzt
 - 12 Verbindung zu angrenzenden Modulen
-

13 Grenzen der aktuellen Lösung

14 Wo wir stehen

15 Kontakt

Die Geschichte einer fehlgeschlagenen Mieterhöhungsrunde

Eine Hausverwaltung mit 200 Wohnungen im Bestand erhält im März den Auftrag, in 28 Mietverhältnissen die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete heranzuführen. Die zuständige Sachbearbeiterin nimmt sich einen Nachmittag Zeit, kopiert ihre bewährte Word-Vorlage, trägt die neuen Mietbeträge ein und verschickt die Erhöhungsverlangen per Briefpost. Sechs Wochen später ist das Ergebnis ernüchternd: 11 der 28 Mieter widersprechen, drei davon mit anwaltlicher Hilfe. In acht Fällen ist das Erhöhungsverlangen bereits aus formellen Gründen unwirksam — die Jahressperre nach § 558 Abs. 1 BGB war nicht abgelaufen, oder die Begründung über den Mietspiegel verwies auf die falsche Spalte.

Der Vermieter verliert dadurch nicht nur die Erhöhung in den betroffenen Wohnungen, sondern auch sechs Monate Zeit. Die formell fehlerhaften Verlangen müssen zurückgezogen, korrigiert und neu zugestellt werden. Die Mieter haben dann erneut die Überlegungsfrist nach § 558b BGB, und die Wirksamkeit verschiebt sich entsprechend nach hinten. Bei einer durchschnittlichen Erhöhung von 45 Euro pro Wohnung und Monat sind das in den acht problematischen Fällen rund 2.160 Euro entgangene Mieteinnahmen — durch vermeidbare Formfehler.

Was § 558 BGB regelt

§ 558 BGB ist der zentrale Paragraf für die laufende Mieterhöhung im Bestandsmietverhältnis. Er erlaubt dem Vermieter, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben, sofern die Miete seit mindestens 15 Monaten unverändert geblieben ist. Die Erhöhung ist nicht einseitig durchsetzbar — der Mieter muss zustimmen oder kann durch Klage zur Zustimmung gezwungen werden. Drei Schranken begrenzen den Vermieter dabei: die Jahressperre, die Kappungsgrenze und die Begründungspflicht.

Abzugrenzen ist § 558 BGB von zwei verwandten Regelungen. § 559 BGB regelt die Modernisierungsmieterhöhung — hier kann der Vermieter nach Modernisierungsmaßnahmen 8 Prozent der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umlegen, unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete. § 560 BGB betrifft die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung nach erfolgter Abrechnung — das ist keine Mieterhöhung im eigentlichen Sinn, sondern eine Anpassung der Vorauszahlung an den tatsächlichen Verbrauch.

Die Jahressperre nach § 558 Abs. 1 BGB

Der Vermieter kann das Erhöhungsverlangen frühestens stellen, wenn die Miete bei Zugang des Verlangens seit 15 Monaten unverändert ist. Da die Erhöhung nach § 558b Abs. 1 BGB erst mit Beginn des dritten Monats nach Zugang wirksam wird, ergibt sich faktisch eine 12-Monats-Sperre zwischen zwei wirksamen Erhöhungen.

Entscheidend ist der Stichtag: Die Frist beginnt nicht mit der Vereinbarung über eine vorherige Erhöhung, sondern mit deren Wirksamwerden. Ein häufiger Fehler entsteht, wenn der Vermieter eine Indexmieterhöhung mit einer Erhöhung nach § 558 BGB verwechselt. Indexmieterhöhungen nach § 557b BGB unterliegen nicht der Jahressperre des § 558 — eine Indexmieterhöhung schließt die nächste Vergleichsmieten-Erhöhung jedoch sehr wohl, denn auch sie verändert das Niveau, von dem aus weiter erhöht werden darf.

In der Praxis führt das zu einer einfachen Regel: Vor jedem Erhöhungsverlangen muss das Datum der letzten Mietänderung (gleich welcher Art) festgestellt werden. Liegt dieses Datum weniger als 15 Monate zurück, ist das Verlangen unwirksam.

Die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB

Innerhalb von drei Jahren darf die Miete um maximal 20 Prozent steigen — gerechnet vom Stand drei Jahre vor Wirksamwerden der neuen Erhöhung. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt können die Bundesländer durch Verordnung diese Grenze auf 15 Prozent absenken. Aktuell betrifft das Großstädte wie Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln und viele weitere Ballungsräume — die genaue Liste ergibt sich aus der jeweiligen Landesverordnung, die regelmäßig fortgeschrieben wird.

Die Kappungsgrenze wirkt unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete. Liegt die ortsübliche Vergleichsmiete deutlich über der aktuellen Miete, kann der Vermieter trotzdem nicht in einem Schritt auf das Niveau der Vergleichsmiete springen — er ist auf 15 oder 20 Prozent in drei Jahren begrenzt. Ergebnis: In stark gestiegenen Märkten erreicht der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete oft erst nach mehreren aufeinanderfolgenden Erhöhungsrunden.

Wichtig für die Berechnung: Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB werden auf die Kappungsgrenze nicht angerechnet. Reduzierungen der Miete (etwa nach Mietminderung mit anschließender Wiederanhebung) ebenfalls nicht. Maßgeblich ist allein die Vergleichsmieten-Erhöhung nach § 558.

Die Begründungspflicht nach § 558a BGB

Das Erhöhungsverlangen muss begründet werden — und zwar so, dass der Mieter die Berechtigung des Vermieters nachvollziehen und prüfen kann. § 558a Abs. 2 BGB nennt vier zulässige Begründungsmittel.

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB. Das ist der Goldstandard. Ein qualifizierter Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Liegt für die Wohnung ein qualifizierter Mietspiegel vor, vermutet das Gesetz die Richtigkeit der dort ausgewiesenen Werte. Der Vermieter muss im Erhöhungsverlangen die einschlägige Spalte und die für diese Wohnung passenden Merkmale (Baujahr, Größe, Lage, Ausstattung) benennen.

Einfacher Mietspiegel nach § 558c BGB. Ein einfacher Mietspiegel ohne wissenschaftliche Erstellung hat nur Indizwirkung. Er ist als Begründung zulässig, kann aber im Streit eher angegriffen werden.

Mietspiegel-Datenbank nach § 558e BGB. In der Praxis selten verbreitet. Eine anerkannte Datenbank mit aktuellen Vergleichsmieten kann als Begründung dienen.

Drei Vergleichswohnungen. Der Vermieter benennt drei vergleichbare Wohnungen mit konkreter Adresse, Größe, Lage, Ausstattung und der dort gezahlten Miete. Vergleichbarkeit muss in den wesentlichen Merkmalen gegeben sein — eine Altbau-Wohnung in der Innenstadt taugt nicht als Vergleich für einen Neubau am Stadtrand.

Sachverständigengutachten. Ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ist die teuerste, aber rechtssicherste Variante. Sie lohnt sich vor allem bei Sondersituationen (besondere Ausstattung, atypische Wohnungen) oder bei vermuteten Klagen.

In allen Fällen gilt: Die Begründung muss aus sich heraus verständlich und nachprüfbar sein. Pauschale Verweise auf „Marktanpassung“ oder „gestiegene Bewirtschaftungskosten“ reichen nicht aus und führen zur Unwirksamkeit.

Form des Erhöhungsverlangens

Nach § 558a Abs. 1 BGB genügt Textform. Das bedeutet: Eine E-Mail mit erkennbarem Absender ist formal wirksam, eine eigenhändige Unterschrift ist nicht zwingend. In der Praxis ist die Schriftform mit Unterschrift trotzdem zu empfehlen — allein wegen der Beweisbarkeit des Zugangs. Ein Brief in den Hausbriefkasten genügt regelmäßig für den Zugang nach § 130 BGB, wenn er zu üblichen Zeiten eingeworfen wird.

Bei Mehrpersonen-Mietverhältnissen muss das Erhöhungsverlangen an alle Mieter adressiert sein. Ein Verlangen, das nur an einen von zwei Mietern geht, ist insgesamt unwirksam – auch dann, wenn der andere Mieter zustimmt. Dieser Fehler tritt häufig bei Ehegatten auf, wenn nur ein Name auf dem Briefumschlag steht.

Die Wirksamkeitskette nach § 558b BGB

Der Ablauf vom Versand bis zur wirksamen Erhöhung folgt einer festen Frist-Mechanik:

1. Der Vermieter sendet das Erhöhungsverlangen – der Zugang beim Mieter ist der Stichtag.
2. Der Mieter hat bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang Zeit, zu antworten. Geht das Verlangen am 15. April zu, läuft die Überlegungsfrist bis 30. Juni.
3. Stimmt der Mieter zu, wird die Erhöhung mit Beginn des dritten Monats nach Zugang wirksam – im Beispiel also ab 1. Juli.
4. Schweigt der Mieter oder lehnt er ab, kann der Vermieter innerhalb weiterer drei Monate auf Zustimmung klagen (§ 558b Abs. 2 BGB). Versäumt er diese Klagefrist, bleibt die Miete auf dem alten Stand.

Die Klage ist eine Zustimmungsklage – das Gericht prüft, ob die Voraussetzungen des § 558 BGB vorliegen, und verurteilt den Mieter gegebenenfalls zur Abgabe der Zustimmungserklärung. Die Erhöhung wird dann rückwirkend ab dem dritten Monat nach Zugang wirksam.

Die fünf häufigsten formellen Fehler

In der Praxis wiederholen sich fünf Fehlerbilder, die zur Unwirksamkeit oder Teilunwirksamkeit führen:

Jahressperre nicht beachtet. Häufig nach einer vorherigen Indexmieterhöhung oder Modernisierungsmieterhöhung. Die Frist beginnt mit dem Wirksamwerden der vorherigen Änderung, nicht mit der Vereinbarung. Bei Verstoß ist das Verlangen insgesamt unwirksam.

Kappungsgrenze überschritten. Hier ist die Folge eine Teilunwirksamkeit: Das Verlangen wird auf den nach Kappungsgrenze zulässigen Höchstbetrag gekürzt, der Mieter schuldet die Zustimmung nur bis zu dieser Grenze. Vermieter, die das nicht selbst korrigieren, bekommen die Differenz nicht – selbst wenn die ortsübliche Vergleichsmiete höher liegt.

Begründung unzureichend. Pauschale Floskeln, fehlender Mietspiegelbezug, ungenaue Vergleichswohnungen, zu wenige Vergleichswohnungen (weniger als drei). Das Verlangen ist insgesamt unwirksam.

Falsche Mietspiegel-Spalte. Der Mieter kann nachvollziehen, in welche Spalte seine Wohnung gehört. Wird eine Spalte mit einem höheren Baujahr oder einer besseren Lage zitiert, ist die Begründung angreifbar – und die Erhöhung wird oft nur bis zur Höhe der korrekten Spalte zugesprochen.

Adressat-Fehler. Bei zwei oder mehr Mietern muss das Verlangen jedem zugehen, mit Nennung jedes Namens. Wird nur ein Mieter angeschrieben, ist das Verlangen insgesamt unwirksam – kein Mieter schuldet die Zustimmung.

Mietpreisbremse und § 558 BGB im Zusammenspiel

Die Mietpreisbremse nach §§ 556d bis 556g BGB greift bei Neuvermietung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Sie begrenzt die Anfangsmiete auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. § 558 BGB regelt dagegen die Erhöhung im laufenden Mietverhältnis.

In der Praxis kreuzen sich beide Regelungen, wenn ein Vermieter eine Wohnung neu vermietet, die im Vorvertrag bereits unterhalb der zulässigen Mietpreisbremsen-Grenze lag. Hier kann der Vermieter bei der Wiedervermietung den zulässigen Aufschlag nutzen, ohne dass § 558 zur Anwendung kommt – denn das ist keine Erhöhung im Bestand, sondern eine Neuvereinbarung. Im laufenden Mietverhältnis dagegen bleibt § 558 mit seinen Schranken die Grundlage jeder Anpassung.

Praxis-Beispiel: Frankfurt, 78 Quadratmeter, Baujahr 1995

Eine Wohnung in Frankfurt am Main, 78 Quadratmeter, Baujahr 1995, mittlere Lage, normale Ausstattung. Aktuelle Miete: 730 Euro netto-kalt, das entspricht 9,36 Euro pro Quadratmeter. Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 1. März 2022 von 690 auf 730 Euro.

Der Frankfurter Mietspiegel 2024 weist für diese Spalte (Baujahr 1991 bis 2000, mittlere Lage, 60 bis 90 Quadratmeter) eine ortsübliche Vergleichsmiete von 11,42 Euro pro Quadratmeter aus. Das ergibt eine theoretisch mögliche Höchstmiete von 891 Euro.

Die Kappungsgrenze in Frankfurt beträgt 15 Prozent über drei Jahre. Ausgangspunkt für die Berechnung ist die Miete drei Jahre vor Wirksamwerden der neuen Erhöhung. Plant der Vermieter das Wirksamwerden zum 1. Juni 2026, ist der Stichtag der 1. Juni 2023. Da-

mals lag die Miete bei 730 Euro (die Erhöhung von 2022 war zu diesem Zeitpunkt bereits wirksam). 15 Prozent auf 730 Euro ergeben 109,50 Euro — die Kappungsgrenze liegt also bei 839,50 Euro.

Die ortsübliche Vergleichsmiete (891 Euro) liegt höher als die Kappungsgrenze (839,50 Euro). Der Vermieter kann die Miete in diesem Schritt also nur auf 839,50 Euro anheben — eine Erhöhung um 109,50 Euro oder 15 Prozent. Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt für eine spätere Erhöhungsrunde reserviert. Begründung: qualifizierter Mietspiegel der Stadt Frankfurt, Spalte für Baujahr 1991 bis 2000, mittlere Lage, 60 bis 90 Quadratmeter.

Wie ImmoGenio die Mieterhöhung umsetzt

Die Tabelle `mieterhoehungen` in der Migration 046 hält für jede geplante oder versandte Erhöhung den Vorgangsstatus, das Datum des Versands, den Zugangs-Stichtag, die alte und die neue Miete, die Begründungsart und das Wirksamkeitsdatum. Pro Mietverhältnis lässt sich die Historie aller Erhöhungen rückwirkend nachzeichnen — auch der Bezug zu Mieter, Wohnung und Vermietungsobjekt ist sauber verknüpft.

Vor jedem Versand läuft der Service `mieterhoehung-validator.service.ts` und prüft fünf Bedingungen:

1. **Jahressperre.** Liegt die letzte Mietänderung mindestens 15 Monate zurück?
Indexmieterhöhungen, Modernisierungsmieterhöhungen und vorherige Erhöhungen nach § 558 werden gleich behandelt.
2. **Kappungsgrenze.** Wird die für den Standort hinterlegte Grenze (15 oder 20 Prozent) bezogen auf den Stand drei Jahre vor geplantem Wirksamwerden eingehalten?
3. **Begründung vorhanden.** Ist eines der vier zulässigen Begründungsmittel ausgewählt und mit den notwendigen Pflichtfeldern (Mietspiegel-Datum, Spalte, Vergleichswohnungen) befüllt?
4. **Mietspiegel-Bezug.** Stimmen die für die Wohnung erfassten Merkmale (Baujahr, Lage, Größe, Ausstattung) mit der gewählten Mietspiegel-Spalte überein?
5. **Adressat-Vollständigkeit.** Sind alle Mieter des Mietverhältnisses als Adressaten erfasst?

Schlägt eine der Prüfungen fehl, blockiert der Validator den Versand und zeigt dem Sachbearbeiter die konkrete Beanstandung. Der Service `mieterhoehung-pdf.service.ts` generiert anschließend das Erhöhungsverlangen als rechtskonformes PDF mit allen Pflichtbestandteilen — Anrede aller Mieter, Begründungstext mit Mietspiegel-Auszug, neue Miete mit Wirksamkeitsdatum, Hinweis auf die Überlegungsfrist nach § 558b BGB.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Die wirksam gewordene Mieterhöhung läuft nicht isoliert. Sie wirkt in mehrere andere Bereiche der Verwaltung hinein. Nach Wirksamwerden ändert sich der monatliche SEPA-Sammellauf, weil sich die einzuziehende Miete erhöht. Die Mechanik ist im Beitrag zur [SEPA-Basis-Lastschrift mit pain.008 und Sammellauf](#) beschrieben – die Software passt den nächsten Lauf automatisch an.

Der Mieter sieht das Erhöhungsverlangen in seinem Self-Service-Portal mit Status (offen, zugestimmt, abgelehnt) und kann seine Antwort dort dokumentieren. Wie das Mieterportal aufgebaut ist, zeigt der Beitrag zum [Mieter-Self-Service mit Schadensmeldung online](#).

Jeder Schritt des Erhöhungs-Workflows wird im Audit-Trail festgehalten – vom Erstellen des Vorgangs über die Validierung, den Versand, den Zugang, die Antwort des Mieters bis zum Wirksamwerden. Die revisionssichere Speicherung beschreibt der Beitrag zum [Audit-Trail mit Append-only-Mutationen](#).

Verweigert der Mieter die Zustimmung dauerhaft oder zahlt die alte Miete trotz Wirksamkeit weiter, greifen Mahn- und gegebenenfalls Kündigungsmechanismen. Die fristgerechte Kündigung ist im Beitrag zum [Kündigungsworkflow nach § 573c BGB](#) erläutert, das gestufte Mahnwesen mit Verzugszinsen im Beitrag zum [dreistufigen Mahnwesen nach § 288 BGB](#).

Grenzen der aktuellen Lösung

ImmoGenio verfügt nicht über eine automatische Mietspiegel-Anbindung pro Stadt. Die Mietspiegel-Werte und die zugeordneten Spalten müssen je Standort manuell gepflegt werden – das ist Aufwand, der einmalig pro Stadt anfällt und bei jedem neuen Mietspiegel wiederholt werden muss. Eine Schnittstelle zu offiziellen Mietspiegel-Datenbanken existiert in Deutschland flächendeckend nicht.

Auch die Klage-Vorbereitung bei Mieter-Schweigen ist nicht automatisiert. Die Software erinnert an den Fristablauf der Überlegungsfrist und an die anschließende Klagefrist nach § 558b Abs. 2 BGB, die eigentliche Klage ist und bleibt jedoch eine anwaltliche Aufgabe. Die Software liefert dem Anwalt die vollständige Akte mit allen Validierungs-Ergebnissen, Versanddaten und Zustellnachweisen.

Wo wir stehen

Das Modul Mieterhöhung ist produktiv. Validator und PDF-Service laufen seit Februar 2026 in echten Mietbeständen. Der Validator hat in den ersten zwei Monaten in 14 Prozent der angelegten Erhöhungen mindestens eine formelle Beanstandung gefunden – vorwie-

gend Jahressperre und Kappungsgrenze. Diese Beanstandungen wären ohne Validator als unwirksame Verlangen beim Mieter gelandet und hätten Erhöhungen um drei bis sechs Monate verzögert.

Der Aufwand pro Erhöhungsrunde sinkt deutlich, weil die mechanischen Prüfungen nicht mehr per Hand und Checkliste laufen, sondern beim Speichern des Vorgangs unmittelbar erfolgen. Sachbearbeiter konzentrieren sich auf die fachliche Einschätzung – Mietspiegel-Spalte korrekt? Begründung sachlich tragfähig? – und nicht mehr auf das Datums-Rechnen.

Kontakt

Wenn Sie Mieterhöhungen nach § 558 BGB rechtssicher und ohne Formfehler abwickeln möchten oder Fragen zur Validierungs-Logik haben, erreichen Sie uns unter kontakt@im-mogenio.de. Wir zeigen Ihnen gern in einer kurzen Demo, wie der Validator in der Praxis aussieht und welche Prüfungen er für Ihre Bestände leisten kann.