
1. Grundlagen	7
2. Unterschiede zum bisherigen Verfahren	7
3. Die Regelungen im Überblick	9
a) Geltung für Altbauten	9
b) Sondermietverhältnisse (Einliegerwohnraum)	9
c) Die Erhöhungsmöglichkeiten	10
4. Die allgemeine Erhöhung nach § 12 MHG	11
a) Die Jahressperrfrist	11
aa) Neuabschlüsse	12
bb) Verfrühter Zugang	12
cc) Umdeutung unwirksamer Erhöhungsverlangen	12
dd) Erhöhungen nach den Grundmietenverordnungen	13
ee) Erhöhung der Betriebskostenvorschüsse	13
b) Eine tückische Falle (Haustürwiderrufsgesetz)	14
c) Teilerhöhung 1997	14
aa) Keine Zusammenfassung von Kleingemeinden	14
bb) Zeitpunkt der Erhöhungserklärung	15
cc) Keine vorfristige Abgabe der Erhöhungserklärung	15
d) Beschaffenheitsmerkmale	16
aa) Erstmalige Rüge von Beschaffenheitsmängeln	16
bb) Erhebliche Schäden an der Bausubstanz	16
cc) Ausfüllen des Musterbriefes	18
dd) Sanierung von Beschaffenheitsmerkmalen	18
ee) Nachträgliche Beschaffenheitserhöhung	18
ff) Sanierung auf Kosten des Mieters	19
gg) Nachträglicher Schaden an Beschaffenheitsmerkmalen	20
e) Sockel der Mieterhöhung	20
aa) Abzug von Modernisierungs- und Instandsetzungszuschlägen	21
(a) Typische Modernisierungen	21
(b) Nicht zu vertretende Maßnahmen	22
(c) Grundmietenerhöhungen vor dem 11.6.1995	22
(d) Sonstige Mieterhöhungen nach dem 11.6.1995	23
bb) Herauszurechnende Betriebskosten	24
cc) Garagen- und Gartenmiete	24
f) Mängelbedingte Mietminderung	24

g) Zentralheizung und Bad	25
aa) Fehlen eines der Merkmale	26
bb) Maßgeblicher Zeitpunkt	26
cc) Begriff des Bades	26
(a) Auf Kosten des Mieters eingebautes Bad	26
(b) Modernisierung nach dem 11.6.1995	27
dd) Begriff für Zentralheizung	28
ee) Gas-Einzelöfen	29
ff) Nachträgliche Modernisierung	30
h) Einfamilienhaus	30
aa) Gebäude ist maßgeblich	30
bb) Beschaffenheitsmerkmale im Einfamilienhaus	30
5. Schriftform der Erhöhung	32
6. Erläuterungspflicht	32
a) Nachvollziehbarkeit der Erhöhung	32
b) Einschreiben	33
7. Zustimmung des Mieters	33
a) Prozeßrisiko	34
b) Verkürzte Frist	34
c) Fristentabelle	35
8. Widerspruchsrecht	36
9. Kappungsgrenze nach §§ 2 und 12 MHG	36
10. Zahlung als Zustimmung	36
a) Zahlung durch das Sozialamt	37
b) Leistung unter Vorbehalt	37
c) Zustimmung durch Bankeinzug	37
aa) Erhöhungsverlangen muß vorliegen	38
bb) Zeitspanne des Bankeinzugs	38
11. Kündigungsrecht des Mieters	38
12. Modernisierung und Drei-DM-Kappungsgrenze	39
a) Keine Mischkalkulation	39

b) Nicht zu vertretende Maßnahmen	40
c) Beginn der Maßnahmen	40
d) Nachholen gekappter Erhöhungen	40
e) Leerstandsmodernisierung	41
13. Umlage der Betriebskosten	42
a) Umstrukturierung von Altverträgen	42
aa) Verzicht auf die Betriebskostenumlage	42
(a) Grundsatz der Vertragstreue	43
(b) Verbesserung alter DDR-Verträge	43
(c) Bindung zur Zeit der BetrKostUV	43
bb) Klärung durch die Gerichte	44
b) Vorgaben gemäß BetrKostUV	44
c) Weiterhin Vorschußpflicht	44
d) Der Umlagemaßstab	45
e) Der Heizkostendeckel	46
14. Abweichende Vereinbarungen nach § 17 MHG	47
a) Umfang der Vereinbarungen	47
b) Fortdauernder Bestandsschutz	48
15. Wiedervermietung	48
a) 15-%-Kappungsgrenze	48
b) Mehrfache Wiedervermietung	49
c) Eingeschränkter Auskunftsanspruch	49
16. Technischer Ablauf	50
17. Resümee	51
18. Anhang	52
Gesetzestexte	52
MHG	52
Artikel 2 MÜG	58
Kriterienkatalog des Bauministeriums	59
Musterschreiben des Zentralverbandes	62
Stichworte	63
Paragrafenverzeichnis	67