

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mieterhöhung zur Vergleichsmiete erhalten: Zustimmung, Berechnung und Fristen getrennt prüfen

Ordne ein deutsches Mieterhöhungsverlangen nach §558 BGB richtig ein. Prüfe Begründung, Vergleichsmiete, Kappungsgrenze und zeitlichen Ablauf, bevor du über die Zustimmung entscheidest.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du erhältst ein Schreiben, das für deine deutsche Mietwohnung eine höhere Miete verlangt und um Zustimmung bittet. Bevor du es unterschreibst, muss klar sein, welcher Erhöhungsweg gemeint ist. Dieser Beitrag erklärt das Verlangen nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine Betriebskostenvorauszahlung, eine Indexanpassung oder eine Modernisierungserhöhung wird nach anderen Regeln beurteilt. Die persönliche Leistbarkeit bleibt zusätzlich eine eigene Frage.

Das Schreiben dem richtigen Mietmodell zuordnen

Lege Mietvertrag, Nachträge und die letzten Änderungsmitteilungen daneben. Während einer laufenden Staffelmiete ist eine Erhöhung nach § 558 ausgeschlossen; auch bei geltender Indexmiete sieht § 557b diesen Erhöhungsweg nicht vor. [\[MODELL\]](#) [\[INDEX\]](#) Das heißt nicht, dass jede andere Zahlung eingefroren ist. Es zeigt, warum du den Vertragstyp vor dem Prozentrechnen klären musst.

Unsere redaktionelle Empfehlung ist, Zugang des Schreibens und betroffenen Betrag sofort festzuhalten. Trenne Grundmiete, Vorauszahlungen und weitere Positionen. Auf einem Umschlag sichtbares Versanddatum und tatsächlicher Zugang sind unterschiedliche Angaben. Behalte das vollständige Schreiben einschließlich Begründung und Anlagen.

Zwei Grenzen müssen zugleich passen

§ 558 setzt grundsätzlich voraus, dass die Miete beim vorgesehenen Wirksamwerden seit fünfzehn Monaten unverändert ist; das Verlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Erhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 bleiben dabei nach der Norm außer Betracht. [\[RAHMEN\]](#)

Außerdem begrenzt die ortsübliche Vergleichsmiete die Zielmiete. Sie wird nicht aus beliebigen aktuellen Verkaufs- oder Mietinseraten gebildet. § 558 Absatz 2 nennt vergleichbaren Wohnraum und einen Zeitraum von sechs Jahren sowie eine Ausnahme für preisgebundenen Wohnraum. Für deinen Abgleich sind deshalb die passenden Objektmerkmale und die tatsächlich verwendete Vergleichsgrundlage wichtig. [\[RAHMEN\]](#)

Daneben steht die Kappungsgrenze: grundsätzlich zwanzig Prozent innerhalb von drei Jahren, in entsprechend durch Landesverordnung bestimmten Gebieten fünfzehn Prozent. Gesetzliche Ausnahmen bleiben zu beachten. [\[RAHMEN\]](#) Die niedrigere Grenze gilt nicht schon deshalb, weil du deine Stadt als teuer empfindest. Frage für deine genaue Adresse und den relevanten Zeitpunkt nach der geltenden Verordnung. Dieser Beitrag enthält keine dauerhaft gültige Gebietsliste.

Die Begründung nachvollziehen

§ 558a verlangt Textform und eine Begründung. Als Begründungsmittel nennt die Vorschrift insbesondere Mietspiegel, Mietdatenbank, ein begründetes Sachverständigengutachten oder Vergleichswohnungen. Für qualifizierte Mietspiegel enthält sie zusätzliche Mitteilungsanforderungen. [\[BEGRUENDUNG\]](#)

Prüfe, ob Baualtersgruppe, Wohnungsgröße, Lage und angesetzte Ausstattung zu deinem Objekt passen. Eine sachliche Rückfrage benennt den konkreten Unterschied: etwa eine als vorhanden angeführte Ausstattung, die tatsächlich fehlt. Ein pauschaler Satz wie das ist mir zu viel erklärt diesen Unterschied nicht. Umgekehrt beweist eine formal nachvollziehbare Begründung noch nicht jede materielle Berechnung.

Überlegungszeit und Zahlung unterscheiden

Nach § 558b schuldet die mietende Person die höhere Miete, soweit sie zustimmt, mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang. Stimmt sie nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang zu, kann die Vermietung innerhalb der gesetzlichen weiteren Frist auf Zustimmung klagen. [\[ABLAUF\]](#) Schweigen sollte deshalb nicht als harmlose dauerhafte Erledigung behandelt werden. Dass eine Zustimmung verlangt wird, heißt zugleich nicht, dass die Forderung ungeprüft akzeptiert werden muss.

Für die Entscheidung kannst du frühzeitig passende Beratung nutzen. Gib dabei Zugangsdatum, vollständige Unterlagen und deinen konkreten Prüfpunkt an. Ändere nicht nebenbei andere laufende Mietzahlungen aufgrund einer selbst gebildeten Gesamtposition. Welche Reaktion im Einzelfall sinnvoll ist, hängt vom tatsächlich berechtigten Umfang ab.

§ 561 enthält bei einer Erhöhung nach § 558 zudem ein Sonderkündigungsrecht mit eigener Frist und eigener Wirkung auf die Erhöhung. [\[AUSZUG\]](#) Wer ohnehin umziehen möchte, sollte dieses Recht vor der Zustimmung und mit passender Prüfung des zeitlichen Ablaufs betrachten. Der bloße Wunsch nach einer neuen Wohnung ersetzt keine formgerechte Kündigung.

Ein Rechenbeispiel ohne Anspruchsentscheidung

Fiktiv beträgt die bisherige monatliche Grundmiete 800 Euro und die verlangte 900 Euro. Die Differenz beträgt 100 Euro, also 12,5 Prozent bezogen auf 800 Euro. Damit ist nur eine Rechenoperation erledigt. Selbst ein Betrag unter einer angenommenen Kappungsgrenze kann oberhalb der maßgeblichen Vergleichsmiete liegen; frühere Erhöhungen und Ausnahmen müssen ebenfalls in den passenden Zeitraum eingeordnet werden.

Geht das Verlangen im Oktober zu, ist im normalen Ablauf des § 558b der Beginn des dritten folgenden Kalendermonats der 1. Januar. Daraus folgt noch keine Bestätigung der Berechtigung. Am Ende deiner Vorbereitung stehen vielmehr drei

Ergebnisse: zutreffender Erhöhungsweg, nachvollziehbare Sachprüfung und ein bewusst eingeplanter nächster Schritt innerhalb der relevanten Fristen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Zugang des Schreibens

Trage das Datum ein, an dem das Erhöhungsverlangen tatsächlich bei dir angekommen ist.

02 / Mietmodell laut Vertrag

Notiere, ob dein Vertrag eine normale Miete, Staffel- oder Indexmiete vorsieht.

03 / Bisherige und neue Grundmiete

Trage die bisherige Grundmiete und den verlangten neuen Betrag ein, ohne Vorauszahlungen.

04 / Letzte Erhöhungen

Liste frühere Mieterhöhungen mit Datum und Betrag auf.

05 / Genannte Begründung

Notiere, worauf sich das Schreiben stützt, etwa Mietspiegel, Gutachten oder Vergleichswohnungen.

06 / Abweichende Wohnungsmerkmale

Halte fest, wo Baujahr, Größe, Lage oder Ausstattung in der Begründung nicht zu deiner Wohnung passen.

07 / Beratung und Unterlagen

Trage ein, bei welcher Stelle du prüfen lässt, wann, und welche Unterlagen du mitbringst.

08 / Nächster Schritt

Notiere deine geplante Reaktion und das Datum, bis zu dem du sie klären willst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MODELL] BGB §§ 557a und 557b – Staffel- und Indexmiete

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[INDEX] BGB § 557b – Indexmiete

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[RAHMEN] BGB § 558 – Ortsübliche Vergleichsmiete

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[BEGRUENDUNG] BGB § 558a – Form und Begründung

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[ABLAUF] BGB § 558b – Zustimmung zur Mieterhöhung

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[AUSZUG] BGB § 561 – Sonderkündigungsrecht

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-02-DE-009-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.